



Déclaration de Projet
valant mise en compatibilité du PLU de Sussargues
pour la création du parc d'activités économique
sur le site du stade Jules Rimet

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

II DOSSIER PROJET

PARTIE 1. DECLARATION DE PROJET

Pièce

F

**NOTICE JUSTIFICATIVE DE
L'INTERÊT GENERAL DU PROJET**

Sommaire

I	CONTEXTE ET OBJECTIF DU PROJET : JUSTIFICATION DE SON INTERÊT GENERAL	5
I.1.	Développer l'économie productive pour rééquilibrer la structure socio-économique de la métropole	5
I.2.	Renforcer et diversifier l'offre économique foncière pour développer l'économie productive	8
I.3.	Adapter l'offre aux besoins économiques identifiés sur le secteur Est de la Métropole	13
II	LE SITE ET SES ENJEUX	17
II.1.	Situation et desserte	17
II.2.	Caractéristiques du site : occupation du sol, environnement, patrimoine	20
II.3.	Historique de l'évolution du périmètre de projet au regard des enjeux environnementaux	26
III	DESCRIPTIF DU PROJET	30
III.1.	Les objectifs d'aménagement du projet	30
III.2.	Descriptif des principes d'aménagement du site	31
III.3.	Descriptif du programme d'aménagement	37

I CONTEXTE ET OBJECTIF DU PROJET : JUSTIFICATION DE SON INTERÊT GENERAL

Le Parc d'activités économiques (PAE) Jules Rimet s'inscrit dans les grands objectifs de développement de l'emploi définis à l'échelle métropolitaine par la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 18 novembre 2019, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal en cours d'élaboration ainsi que dans la démarche de Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) approuvé le 14 novembre 2016.

L'intérêt général du projet est ainsi justifié par le fait qu'il :

- Contribue à développer l'économie productive sur la Métropole, en cohérence avec son armature urbaine ;
- Répond à la pénurie de foncier économique identifiée sur la Métropole, et en particulier pour les activités artisanales et de proximité ;
- Propose une offre économique adaptée au besoin d'accueil d'entreprises artisanales locales sur l'est du territoire métropolitain.

I.1. Développer l'économie productive pour rééquilibrer la structure socio-économique de la métropole

> Renforcer l'activité productive sur la Métropole en cohérence avec la dynamique démographique

Le territoire de la Métropole de Montpellier bénéficie d'une attractivité résidentielle de premier rang à l'échelle nationale. Elle a connu une croissance démographique remarquable depuis le milieu du 20^{ème} siècle avec une population multipliée quasiment par 4 en 60 ans, passant de 122 000 habitants en 1954 à 458 000 en 2015 (taux de croissance annuel de 1,71 habitant entre 2009 et 2014).

Cette dynamique démographique est l'une des forces créatrices d'emplois, qui s'exprime essentiellement dans les activités de service à la personne et plus généralement, dans les activités de la sphère présentielle. L'évolution de l'emploi est dynamique sur la Métropole et les créations d'entreprises y sont nombreuses. Malgré cela, le taux de chômage de la population active (17,4 % en 2013) reste supérieur à celui de métropoles comparables. Conjugué à des emplois globalement moins qualifiés qu'ailleurs, il explique en partie le fait que les revenus des ménages sont relativement faibles.

Ces distorsions s'expliquent notamment par la structure économique du territoire, marquée par un système productif déséquilibré, « performant aux deux extrémités », mais faible en ce qui concerne l'économie productive, avec :

- un socle économique territorial s'appuyant sur l'ensemble des équipements, services et fonctions collectives : administration générale, système de santé, d'éducation, de protection sociale et de l'environnement, réseaux d'infrastructures matérielles, de loisirs (l'économie « résidentielle » ou « présentielle ») ;
- une économie de pointe liée à la recherche et à l'innovation, regroupant des emplois métropolitains « supérieurs » ;
- une économie dite « productive¹ » peu développée, proportionnellement plus faible que dans des économies territoriales métropolitaines comparables à celle de Montpellier, alors même qu'elle est pourvoyeuse d'emplois.

« Les niveaux de l'emploi, de la productivité et des revenus du territoire reflètent ce déséquilibre. S'agissant de l'emploi, la comparaison avec Bordeaux et Toulouse, aux tailles proportionnellement deux fois plus importantes que Montpellier Méditerranée Métropole, amène à conclure qu'il **manquerait à ce territoire de 10 000 à 12 000 emplois et ce, essentiellement dans le segment industriel et manufacturier.** »²

Le Conseil de la Métropole dans sa délibération relative à la révision du SCoT a particulièrement mis l'accent sur la nécessité « d'accompagner le développement économique pour qu'il soit créateur de richesses et d'emplois », ainsi que dans sa délibération du 24 novembre 2016, relative à l'approbation de son Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE).

Il convient en effet de passer d'une économie essentiellement fondée sur l'innovation, l'intelligence technopolitaine et l'activité résidentielle, à une économie proprement

¹ Les activités de l'économie productive regroupent principalement l'artisanat de production, l'industriel-manufacturier et la logistique.

² In diagnostic socio-économique de la révision du SCoT approuvée le 18 novembre 2019, p38-39

métropolitaine, plus diversifiée, plus productive, et meilleure pourvoyeuse d'emplois pour tous les niveaux de qualification.

En créant et en soutenant les emplois existants dans le segment de l'économie productive, le PAE Jules Rimet s'inscrit dans cet objectif d'intérêt général. Sur la base d'un objectif visé de 50 emplois/ha de surface cessible (1,87 ha), ce PAE permettrait la création d'environ 90 à 95 emplois directs, dans l'hypothèse où il accueille des entreprises exogènes et non des transferts d'activités.

Répartir l'emploi sur le territoire de manière équilibrée en cohérence avec son armature urbaine

Les disparités de l'emploi s'observent également au sein du territoire métropolitain.

Au sein de la Métropole, la ville-centre et quelques autres communes (Vendargues, St-Jean-de-Védas, Lattes-Pérois...) concentrent l'emploi. Sur le cœur de la Métropole, la densité d'emplois est de 11,7 actifs /ha. Les communes périphériques ont comparativement des densités d'emploi de six à dix fois inférieures.

A l'échelle de la Métropole, les emplois occupés par une personne n'y résidant pas sont de 30%. Au sein de la Métropole, le cœur métropolitain (ville-centre, communes de première couronne et celles situées sur les grands axes de communication languedocien) concentre 75% de la population et 86% des emplois. A l'échelle de Montpellier, la population active est de 64%, alors que la part des emplois est de 71%. Cette distorsion, cause de nombreux déplacements vers la ville-centre, est renforcée par un faible taux d'inclusion des actifs résidents dans le marché du travail (51% sur la ville-centre, soit 14 points de moins que la moyenne des 30 autres communes). Cela signifie que les emplois à Montpellier sont occupés en proportion forte par des actifs qui n'y résident pas, alors que les actifs y résidant ne sont pas, pour nombre d'entre eux, inclus dans le marché du travail.

Le renforcement d'une centralité d'échelle métropolitaine constitue un des enjeux majeurs de l'organisation de l'espace de la Métropole de Montpellier afin d'y maintenir l'attractivité, l'intensité et l'animation d'une métropole euro-méditerranéenne. Il ne s'agit donc pas de réduire la polarisation de la Métropole et de son cœur, mais plutôt de l'accompagner d'une armature de réseaux de déplacements adaptés et de la création d'interfaces entre la ville-centre et les espaces périphériques (les « connexions métropolitaines »). Ainsi desservi, le Cœur de Métropole, et ses espaces de connexions, sont les lieux de concentration des équipements et implantations contribuant au rayonnement métropolitain. Des filières

d'excellence et d'innovation y sont présentes et y seront développées, le long de « l'axe des savoirs » au nord, ou de la « vitrine urbaine active », au centre, le long des grandes infrastructures de transport méditerranéennes. Les zones d'activités rayonnantes y auront leur place.

La création du parc d'activités économiques de proximité Jules Rimet contribue quant à lui à « aménager la Métropole des Villages », où l'identité des villages est pérennisée et confortée, et sur laquelle la valeur de la proximité entre habitat, services et emplois est affirmée. Il permettra, à sa mesure, de réduire le déséquilibre habitat/emplois sur les secteurs périphériques à dominante résidentielle de la Métropole, et en particulier le secteur Est.

Le PAE Jules Rimet traduit ainsi les objectifs de répartition des emplois sur le territoire métropolitain, de manière adaptée à l'armature urbaine affirmée par le SCoT et le PLUi.

Il contribuera également au rapprochement des lieux d'emplois des lieux d'habitat et à la limitation des déplacements pendulaires quotidiens vers le cœur métropolitain.

Ce projet de PAE s'inscrit donc dans autant d'objectifs d'intérêt général affirmés par les documents de planification.

I.2. Renforcer et diversifier l'offre économique foncière pour développer l'économie productive

Sur certaines typologies d'activités, notamment les activités de production, la rareté voire l'inexistence de l'offre nécessaire, y compris à l'échelle de l'aire urbaine, est un obstacle crucial au développement ou à l'accueil de ce type d'entreprise.

> Résoudre la pénurie de foncier et immobilier économique dédié aux activités « productives » sur la Métropole

La démarche du Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) de la Métropole a mis en évidence une pénurie de foncier économique dédié aux activités dites « productives », c'est-à-dire principalement l'artisanat de production, l'industriel-manufacturier, la logistique et le tertiaire associé aux trois composantes précédentes, dont la programmation correspond à celle des parcs d'activités. Dans ce foncier de parcs d'activités, peuvent également prendre place des

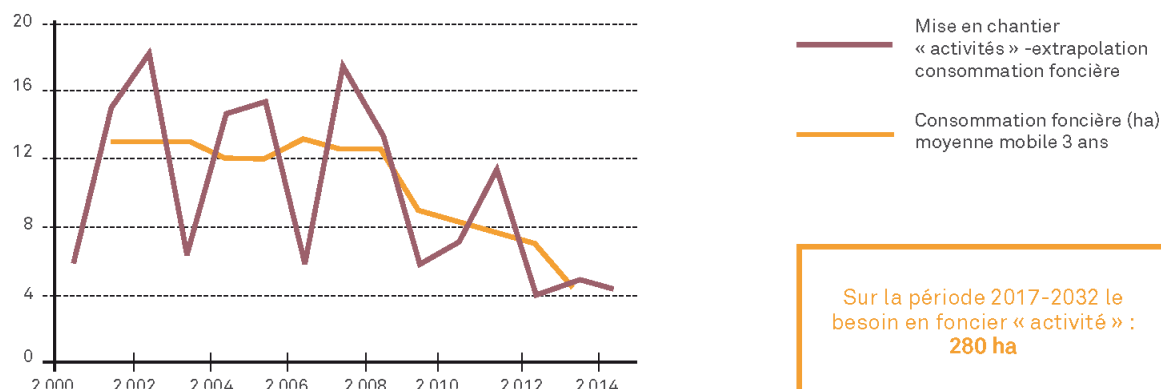
business parcs, commerce de gros et bureaux ou sièges d'entreprises qui s'intègrent difficilement dans le tissu urbain compte tenu des contraintes d'accès, des caractéristiques foncières des projets, des logiques économiques des entreprises... ce tissu étant trop denses ou aux mixités trop contraignantes pour la taille de ces activités, leur développement, leurs accès, leur affichage ou leurs autres contraintes propres. Or ces activités sont vitales pour la consolidation du socle économique de la Métropole et la lutte contre le chômage.

Le diagnostic du SCoT révisé précise que l'offre foncière et immobilière dédiée aux activités productives issue du SCoT initial est insuffisante et peu compétitive.

Le marché se trouve depuis ces dernières années en situation chronique de sous-offre avec un taux de vacance exceptionnellement faible de 2%.

Cette offre immobilière, réduite, apparaît, de plus, insuffisamment compétitive. Les valeurs locatives des locaux d'activités existants sont sensiblement plus élevées que dans les métropoles comparables, résultat de la situation de pénurie constatée, et déconnectées de l'état souvent vieillissant du parc dans le contexte d'une offre disponible constituée à 90% de « seconde main ». La carence en immobilier neuf maintient à la hausse les valeurs locatives sur l'ancien, ce qui n'incite pas à sa rénovation.

Caractéristiques et évolution de la demande de foncier d'activité



Source : Schéma d'Accueil des Entreprises – septembre 2016.

La démarche SAE a permis de dresser un état de l'offre existante et des besoins à l'horizon 2032 (16 ans), pour en déduire une quantification des besoins à prendre en compte par les documents de planification et de programmation du territoire (SCoT et PLUi).

La demande pour les activités productives courantes devrait s'établir, à système productif constant, donc à taux de chômage comparable, sans évolution du paradigme économique local actuel, à environ 280 hectares commercialisable pour la période du SAE (16 ans, soit environ 17 ha / an), porté à 367,5 ha à l'horizon du SCoT (2040).

Pour faire face à la nécessité de consolider l'économie locale et faire reculer le taux de chômage encore trop élevé, le SAE identifie un besoin complémentaire en foncier économique pour accueillir une programmation supplémentaire dédiée au renforcement de l'économie productive du territoire, par l'accueil notamment d'entreprises exogènes d'envergure nationale et internationale. Il est évalué à une fourchette de 50 à 200 ha sur 16 ans. L'analyse plus approfondie des besoins économiques conduit à préciser cette estimation par une fourchette de 90 à 150 ha commercialisables à l'horizon 2040 (21 ans).

L'intégration au SCoT de l'objectif du SAE d'accompagner l'évolution du paradigme économique de la Métropole, conduit donc à porter les besoins en foncier commercialisable, sur la période 2019-2040, à une fourchette de 350 à 370 ha pour les activités courantes dites endogènes, et de 90 à 150 ha pour les activités exogènes et exceptionnelles.

Les besoins en foncier économique urbanisable correspondants (multipliés par 1,6/surfaces commercialisables) sont de **550 à 590 ha pour les activités courantes** dites endogènes, et de **145 à 240 ha pour les activités exogènes** et exceptionnelles, d'envergure nationale ou internationale, à l'horizon 2040.

Ces besoins en foncier urbanisable dédié aux activités productives seront proposés :

- en optimisation / requalification des parcs existants (Salaison, Lauze, Mijoulan, ...) : sur les 90 parcs de la Métropole, seuls une trentaine peuvent être retenus en vue d'une optimisation des unités foncières sous occupées, selon une graduation en fonction de l'emprise au sol des bâtiments existants ;
- par la création de nouvelles polarités économiques, nécessaire pour répondre aux besoins d'accueil qui ne peuvent être proposés dans les parcs existants. En effet, l'offre économique en réinvestissement urbain reste limitée, compte tenu de l'histoire industrielle très réduite du territoire, et ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins.

> Proposer une offre foncière et immobilière productive dédiée diversifiée

Afin de pouvoir favoriser au mieux la création, l'accueil et l'épanouissement des entreprises sur le territoire, l'objectif du SCoT et du PLUi est de proposer une offre foncière et immobilière la plus large et la plus adaptée aux besoins des entreprises, à la fois qualitativement et quantitativement.

L'offre de parcs d'activités dédiés à l'économie productive est construite autour d'un maillage de polarités hiérarchisées, réparties en fonction de leur qualification, destinées à accueillir des entreprises de taille et de rayonnement différents, selon trois catégories :

- **Les parcs d'activités rayonnants** : parcs stratégiques de taille importante, proposant des unités foncières de grande ou moyenne superficie, ils sont destinés à accueillir des activités à rayonnement national et régional, localisés sur des axes de développement stratégiques et connexions métropolitaines ;
- **Les parcs d'activités d'équilibre** : destinés à accueillir les activités rayonnantes ou de proximité, complémentaires des « clusters métropolitains ». Ils sont répartis sur les différents secteurs du territoire pour les irriguer économiquement ;
- **Les parcs d'activités de proximité** : ont vocation à accueillir les activités artisanales et industrielles locales qui accompagnent la vie des villes et villages. De rayonnement communal et intercommunal, ces petites polarités participent au rééquilibrage de l'offre d'emploi sur le territoire, en les répartissant sur les villages des communes périphériques.

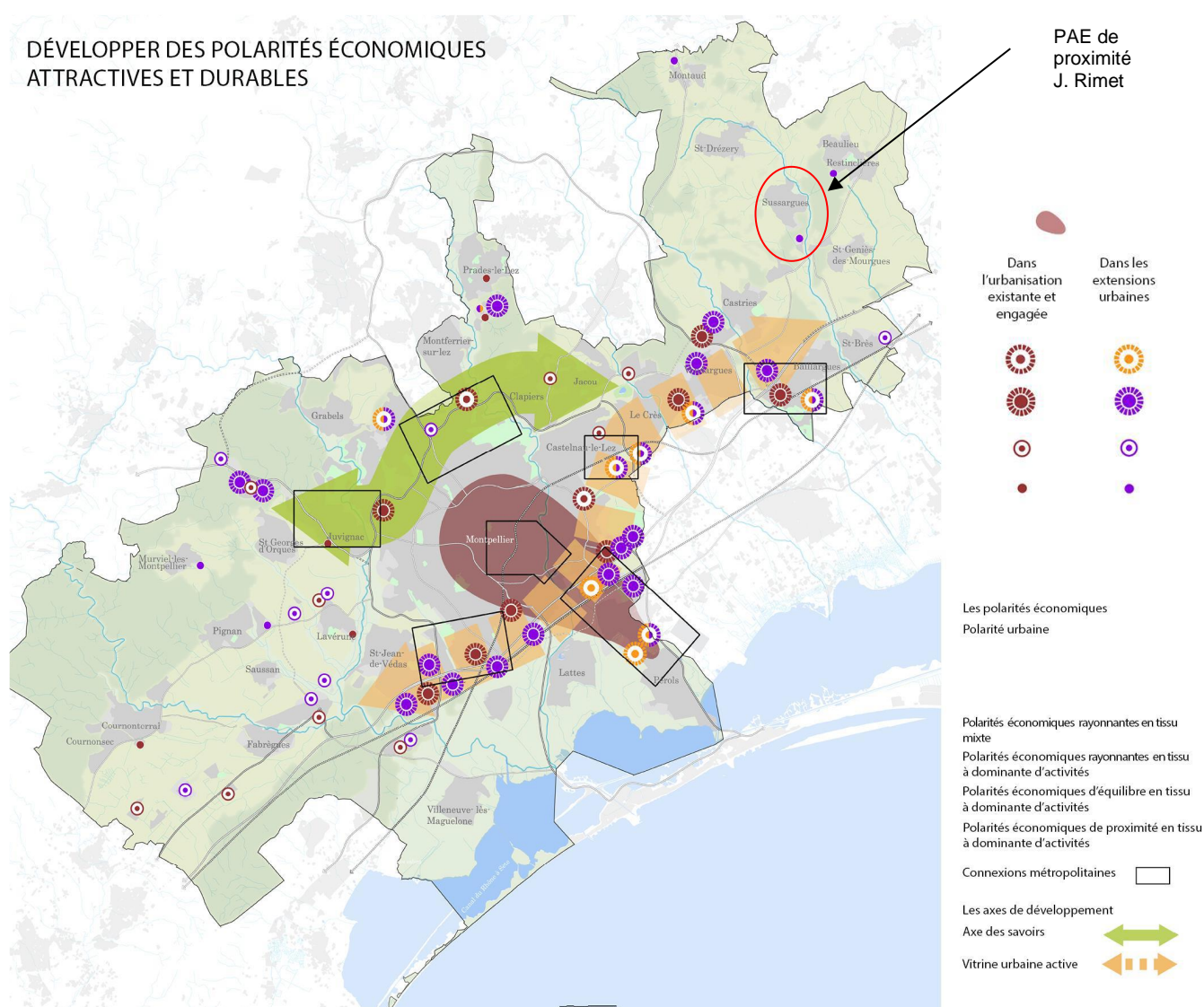
Pour les parcs d'activités de proximité, catégorie à laquelle correspond le projet de création du PAE de Sussargues, l'enjeu est de répondre aux besoins des petites entreprises de l'économie productive qui ne trouvent pas leur place dans les tissus bâtis, du fait de la hausse des prix de l'immobilier et de leur difficile compatibilité avec l'habitat, mais qui doivent bénéficier d'une proximité des villes et villages, et des lieux d'habitations de leurs artisans et employés.

Le SCoT précise que seront accueillis préférentiellement dans ces parcs de proximité, en fonction des caractéristiques et de la vocation de ces secteurs, des activités et filières dominantes suivantes :

- l'accueil de villages d'entreprises artisanales et de services (VEAS) ;
- les locaux artisanaux ;
- les ateliers, bureaux technologiques,
- le négoce.

Et éventuellement en complément, mais de manière minoritaire :

- tout projet non intégrable dans les secteurs mixtes, sous réserve de ne pas dénaturer, notamment par son ampleur, la vocation principale du parc ;
- les bâtiments de production, stockage, transformation et distribution lié à l'économie agricole.



Source : DOO du SCoT 3M approuvé 18 novembre 2019

Le parc d'activités économiques Jules Rimet, participe ainsi à renforcer l'offre foncière et immobilière dédiée aux activités productives sur le territoire (+ 3,45 ha urbanisables).

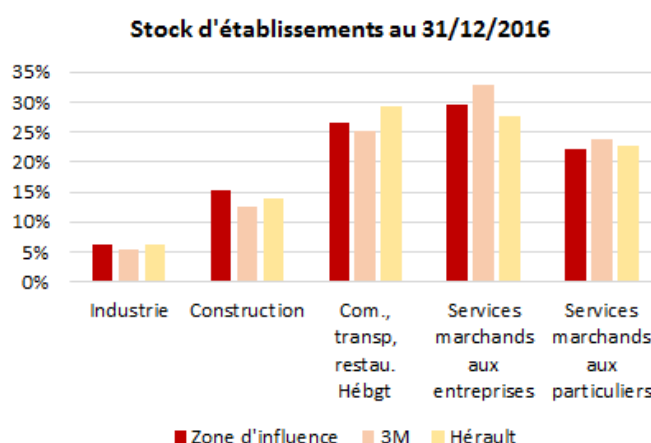
Il s'inscrit par ailleurs dans le maillage de polarités économiques réparties sur le territoire Métropolitain défini par le SCoT et le PLUi, selon la typologie de parc de proximité. Il participe ainsi à la diversification du foncier économique dédié et au rééquilibrage de l'offre sur le territoire, dans le cadre de la solidarité métropolitaine.

I.3. Adapter l'offre aux besoins économiques identifiés sur le secteur Est de la Métropole

> Une offre qui répond aux besoins des entreprises de l'est du territoire métropolitain

Le territoire concerné par le projet de PAE (zone d'influence de 15 km autour du site) compte au 31/12/2016³ :

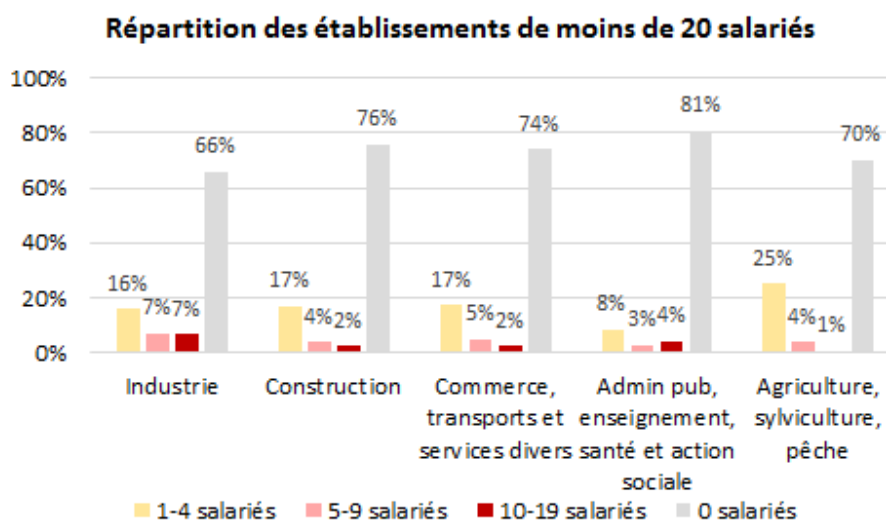
- une zone de chalandise de 16 450 établissements, dont 6,3% et 15,3% dans les secteurs de l'industrie et de la construction, soit légèrement plus présents que sur le reste de la métropole (5,3% et 12,6%) et sur le département (6,3% et 14%) ;



Source : INSEE, Répertoire SIRENE

- les entreprises les plus concernées par le projet sont :
 - les actifs indépendants, très présents sur le secteur ;
 - les entreprises artisanales comptant entre 1 et 9 salariés. 3 457 établissements industriels et commerciaux correspondent à ces critères dans la zone d'influence du projet à 15 minutes :
 - 226 établissements industriels ;
 - 566 établissements dans le secteur de la construction ;
 - 2 665 établissements dans le secteur commerces et services (y compris les commerces de détail qui ne peuvent s'installer dans le PAE de Sussargues mais qui sont globalisés dans la même catégorie sur le plan statistique).

³ Etude Théma – Programmation économique sur le site du PAE J. Rimet - 2018



Source : INSEE

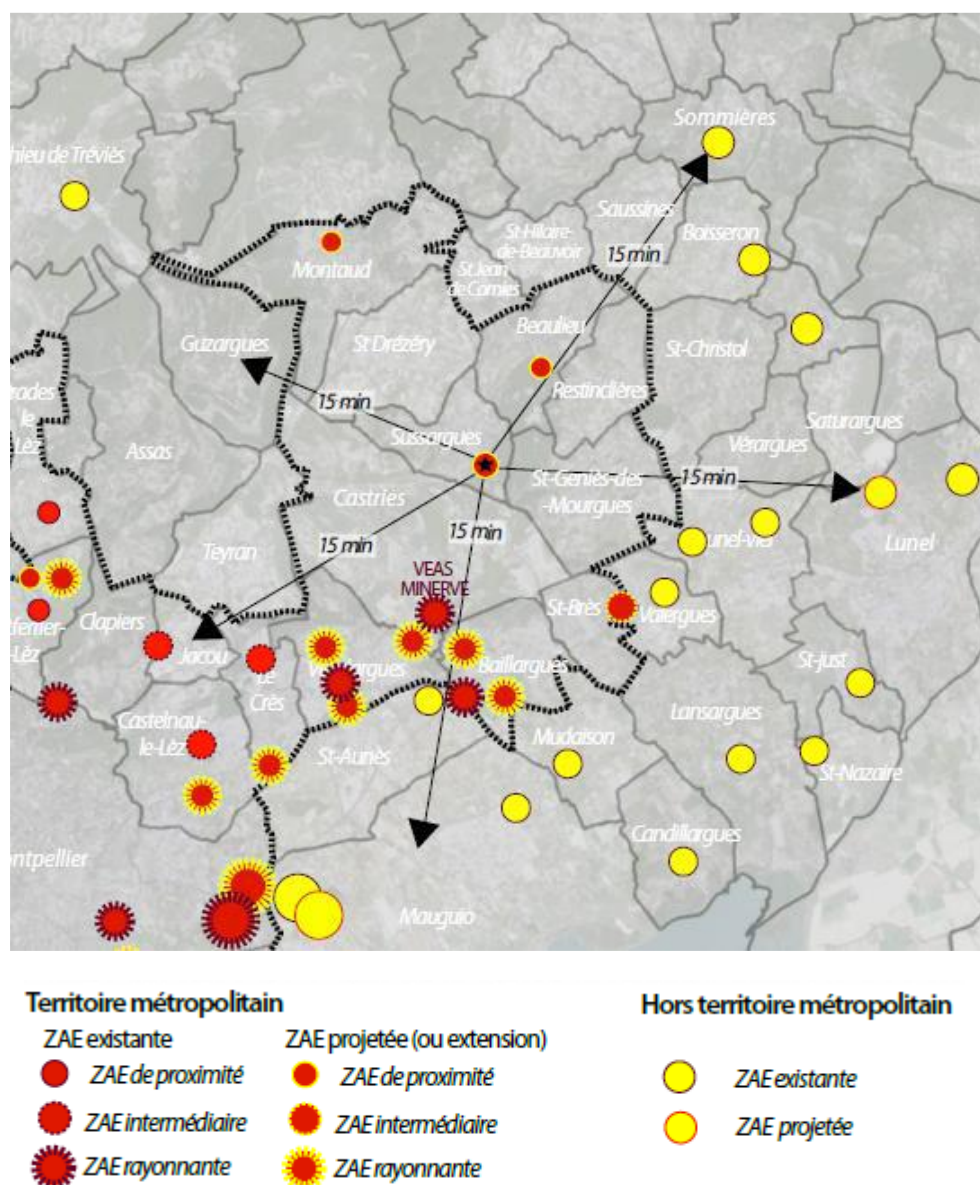
Le secteur Est de la Métropole est par ailleurs un des secteurs les plus demandés par les entreprises en ce qui concerne les locaux d'activités : 48% des surfaces louées au 1er semestre 2018 à l'échelle de la Métropole.

Le site du PAE J. Rimet est un site de petite taille qui ne permet pas d'envisager une thématique spécifique, mais qui répond aux besoins des entreprises artisanales ou de petite taille (hors bureaux et commerces) qui trouvent peu d'offres dans le territoire de la Métropole et en particulier sur le secteur Est. Ces entrepreneurs recherchent une offre simple et peu chère.

> Un équilibre et une complémentarité foncière recherchée avec les zones économiques environnantes

Alors même que les entreprises artisanales locales de petite taille (production, construction et services) constituent un segment important de l'économie de ce territoire (3 457 établissements entre 1 et 9 salariés ou indépendants), il existe très peu de zones d'activités économiques dans la zone proche du site et sur le secteur Est de la Métropole.

ZAE existantes ou en projet sur l'est du territoire métropolitain



Source : Etude Théma – Programmation économique sur le site du PAE J. Rimet

Il n'existe pas d'offre concurrente plus proche de Montpellier, les autres zones artisanales en projet situées au nord de la RN113 sont éloignées (hors périmètre d'influence de la zone artisanale de proximité).

Les zones existantes ou en projet situées entre le site J. Rimet et le centre de Montpellier sont des zones d'activités intermédiaires ou rayonnantes, dédiées à d'autres types d'entreprises, (par exemple activités de services aux entreprises sur le VEAS Minerve à Castries) et/ou avec des parcelles ou locaux (pour l'offre locative) de taille moyenne à grande.

Il existe donc peu de possibilité d'implantation pour les entreprises artisanales locales, que ce soit en propriété ou en location. Le PAE Jules Rimet répond donc à un besoin correspondant à la structure du tissu économique du territoire de l'Est de la Métropole et à une pénurie de l'offre foncière dédiée aux activités économiques de ce type sur ce territoire.

Au final, le développement d'un parc d'activité économique de proximité sur le secteur Est de la Métropole apparaît comme une priorité à la fois pour dynamiser l'emploi métropolitain, pour limiter les déplacements en rapprochant les lieux d'activités des lieux d'habitation par l'implantation de parcs d'activités de proximité dans un secteur à dominante résidentielle et pour répondre aux besoins des entreprises qui s'expriment sur ce secteur.

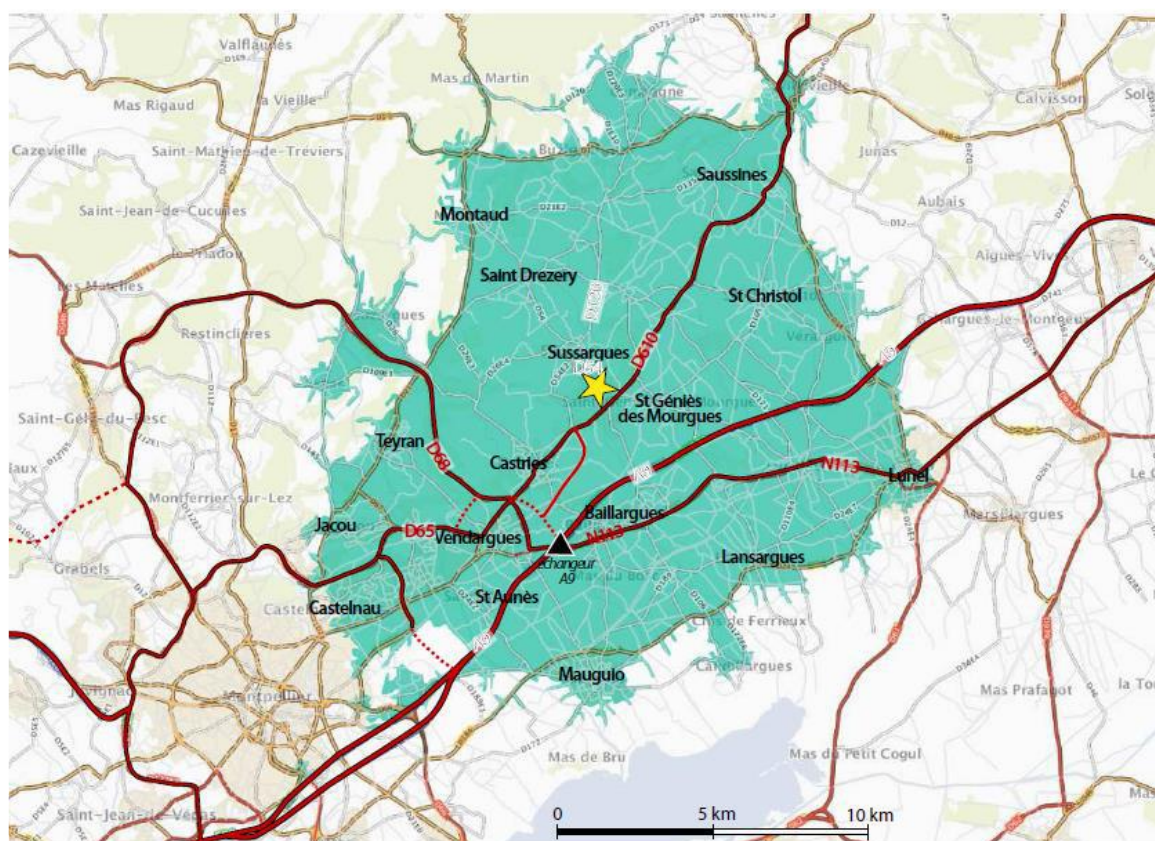
II Le site et ses enjeux

II.1. Situation et desserte

Le futur parc d'activités économiques (PAE) de proximité Jules Rimet est situé sur la commune de Sussargues, commune résidentielle de troisième couronne de la Métropole de Montpellier, située dans le secteur Est (Cadoule et Bérange).

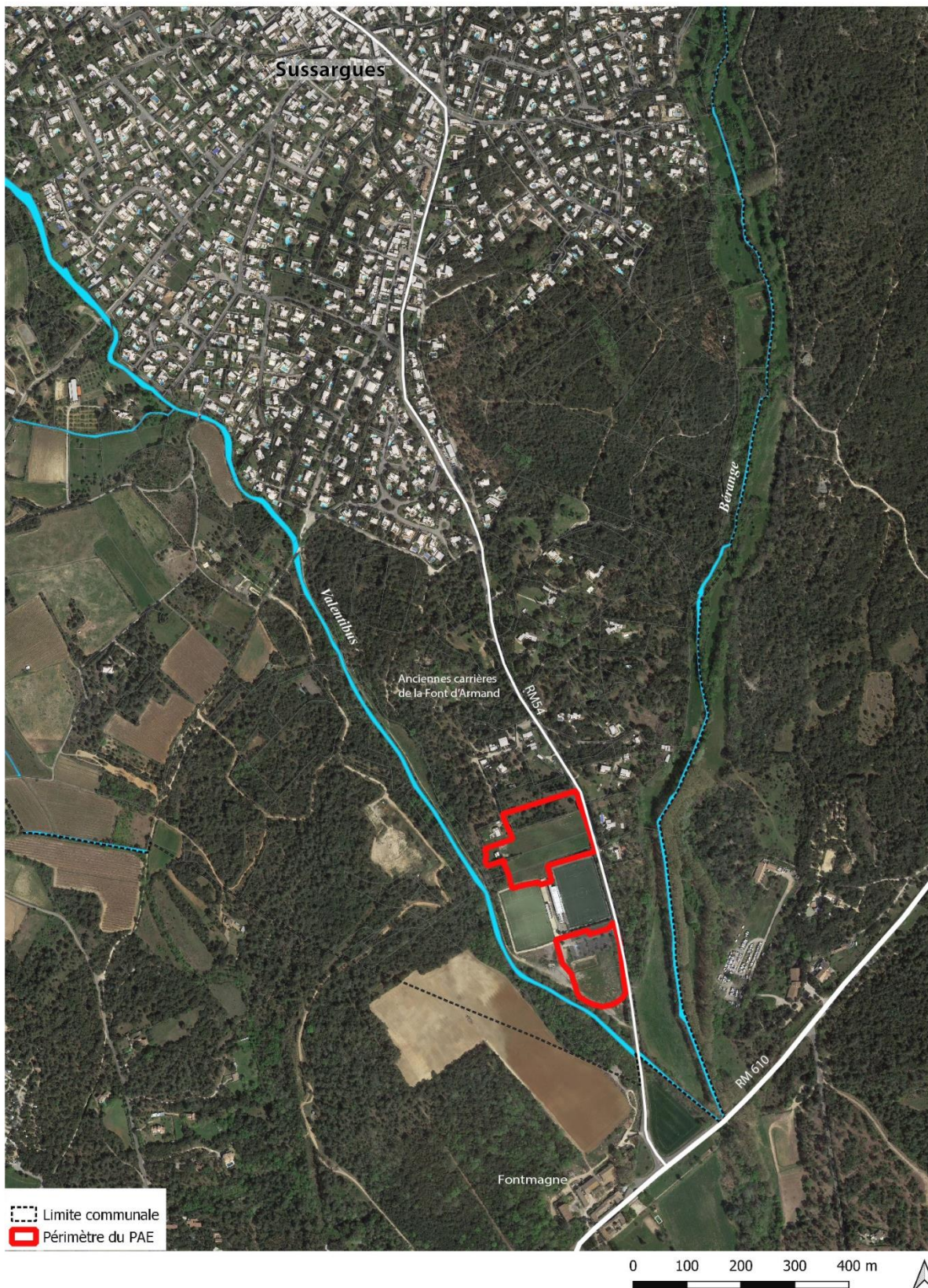
Bénéficiant d'un cadre paysager attractif et de la dynamique de la Métropole, les communes de ce secteur résidentiel ont connu un fort accroissement démographique durant les dernières décennies, alimentant le flot des migrations pendulaires périurbaines vers les pôles d'emplois métropolitains.

Le PAE est situé le long de la RM54 (ex RD54), épine dorsale du village reliée au réseau structurant de la Métropole : RM612 (axe Sommières-Montpellier), déviation de Castries, RM613, LIEN et autoroute A709 (échangeur de Baillargues).



Situé à la pointe Sud de la commune, en discontinuité du village, le PAE est desservi par le réseau structurant de la Métropole sans avoir à traverser le village.

Localisation du parc d'activités économiques Jules Rimet



Périmètre PAE



Le périmètre du PAE est composé de deux secteurs situés de part et d'autre du stade Jules Rimet. Ils représentent une surface de 3,45 ha (2,11 ha secteur Nord /1,34 ha secteur Sud).

II.2. Caractéristiques du site : occupation du sol, environnement, patrimoine

Occupation du sol

Le site Jules Rimet est situé dans un environnement en partie déjà urbanisé et anthropisé, avec la présence du stade Jules Rimet, comprenant les deux terrains de foot, ainsi que les tribunes et les vestiaires.

Des habitations sont disséminées autour du site :

- quelques habitations sur le hameau des garrigues au nord ;
- une habitation existante en bordure Ouest.

Il est composé de deux parties principalement occupées :

- de friches agricoles et de quelques boisements (secteur Nord) ;
- de remblais, du parking du stade et d'un bassin de rétention (secteur Sud).



Paysages

Le site bénéficie d'un contexte paysager de qualité, dominé par la présence des boisements singuliers qui le bordent :

- le cours d'eau du Valentibus, sa ripisylve et sa zone inondable (zone rouge du PPRI), qui bordent le site à l'ouest ;
- le bois de garrigues des anciennes carrières calcaires de la Font d'Armand au nord (corridors verts et réservoirs de biodiversité identifiés au SCoT) ;
- les boisements, haies champêtres et anciens murets délimitant l'ancien parcellaire agricole et abritant une biodiversité d'intérêt ;
- la ripisylve épaisse du Bérange qui émerge des garrigues boisées plus loin à l'est.

Milieux naturels

Aucun périmètre de protection réglementaire du patrimoine naturel n'est recensé sur le site ou à proximité (parc national, réserve naturelle, APPB, site inscrit/classé, espace boisé classé...).

De même, aucun site Natura 2000 n'est concerné. Le site le plus proche est la Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR9112004 Hautes garrigues du Montpelliérais localisée à environ 5 kilomètres à l'Ouest.

Plusieurs Plans Nationaux d'Action (PNA) sont recensés à proximité. Les plus proches sont les PNA Lézard ocellé et Odonates distants d'environ 80m.

Le secteur est également bordé par deux Zones Naturelles d'Intérêt Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 1 : la ZNIEFF « Garrigues basses de Sussargues » au Nord et la ZNIEFF « Vallée de la rivière du Bérange » à l'Est.

Aucune zone humide n'est concernée mais plusieurs sont recensées à proximité, en particulier au niveau des anciennes carrières de Sussargues, à quelques centaines de mètres au Nord.

Le SRCE identifie un réservoir et un corridor écologique sur le secteur lié aux deux cours d'eau, le Bérange et le Valentibus, et leur ripisylve. Le SCoT complète cette approche en identifiant des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la trame verte et bleue.

Un espace minimum de bon fonctionnement écologique (EMBF) a été identifié en 2021 le long du cours d'eau du Valentibus, qui induit une zone inconstructible. Les limites de zonage ont été définies afin de ne pas dépasser le périmètre de l'EMBF.

Par ailleurs, un diagnostic écologique faune/flore a été réalisé par le Cabinet Barbanson Environnement (CBE) en 2010 sur le secteur Sud de Sussargues, actualisé par une étude 4

saisons en 2018 sur un périmètre d'étude plus resserré autour du site de projet. Cette étude a mis en évidence les différents enjeux de biodiversité présents localement.

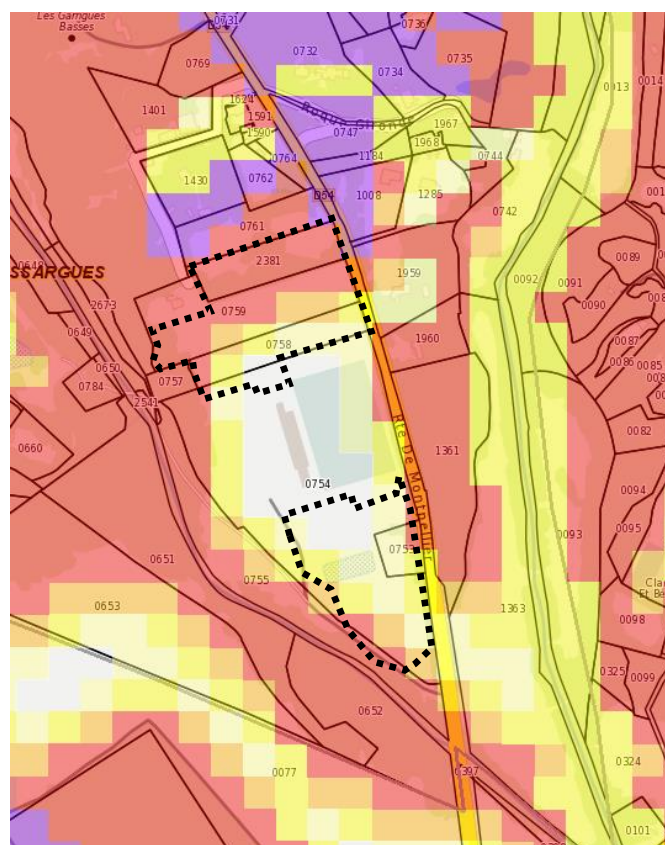
Les différentes sensibilités environnementales ont été prises en compte et ont conduit à faire évoluer au fur et à mesure le périmètre du projet de PAE, afin d'éviter les secteurs les plus sensibles (cf partie II.3 du présent document).

Aléa feux de forêt

Le projet est situé en dehors des zones de protection des risques d'incendie de feux de forêt (PPRIF).

La préfecture de l'Hérault a procédé fin 2021 à l'actualisation de la carte départementale de l'aléa feux de forêts sur les zones forestières et assimilées (landes), et l'a portée à la connaissance des différentes collectivités au mois de février 2022. La commune de Sussargues est concernée par cet aléa dont le zonage est disponible sur le site internet de la DDTM 34.

Au vu de ces cartes, le périmètre de projet se situant en limite d'espaces boisés, il est impacté par cet aléa, et plus particulièrement le secteur Nord envisagé en amont du complexe sportif qui est classé en zone d'aléa fort. Selon la notice d'urbanisme jointe au porter à connaissance de l'aléa feu de forêt départemental réalisée par la DDTM 34 dans ce type de zone : « L'extension d'une zone urbanisée peut être admise dans le cadre d'une nouvelle opération d'ensemble », sous certaines conditions.



Zonage de l'aléa feux de forêt

Source : site internet Préfecture de l'Hérault



Servitudes d'utilité publiques

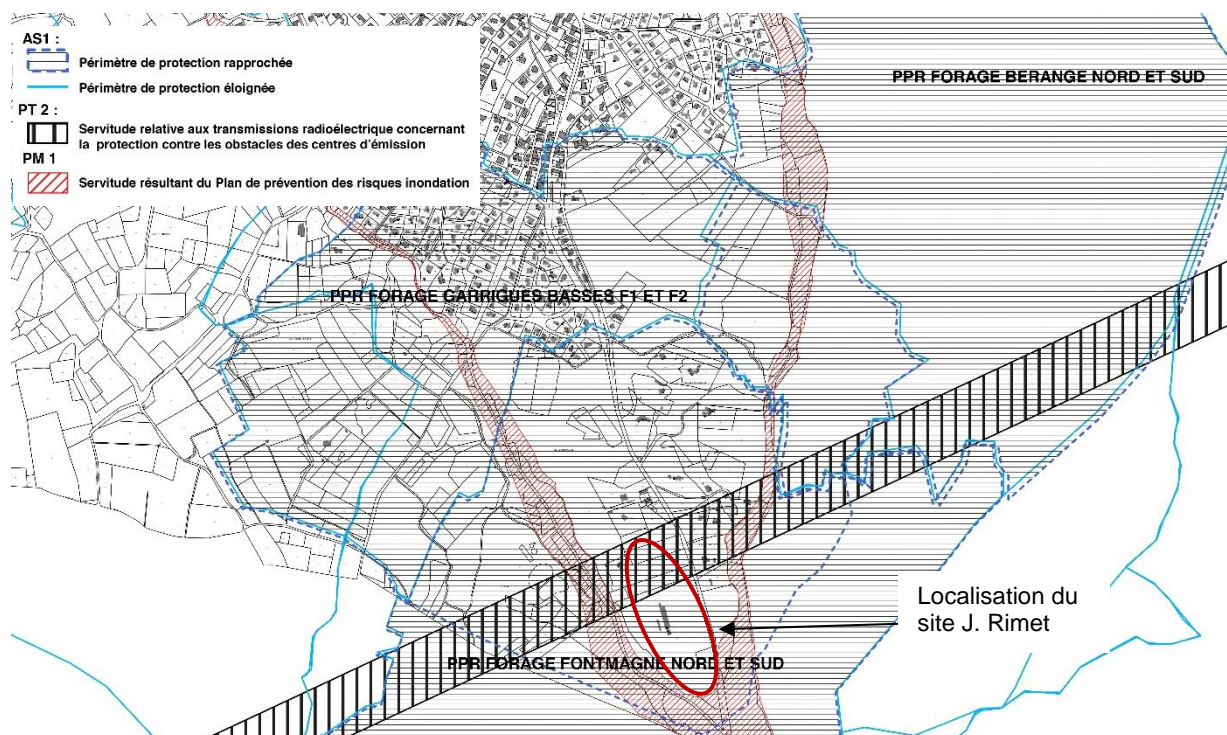
> Risque d'inondation (PM1)

Les abords du Valentibus sont concernés par un risque d'inondation, bénéficiant d'une protection réglementaire (PPRi du bassin versant Nord de l'Etang de l'Or, approuvé par arrêté préfectoral le 18 mars 2004).

Les limites du zonage ont été définies afin de ne pas dépasser le périmètre des zones inondables.

> Protection de la ressource en eau (AS1)

Le site se trouve dans le périmètre de protection rapproché du captage de Fontmagne Sud et Nord, du périmètre de protection éloigné Bérange Sud et Nord, ainsi que dans le périmètre de protection éloigné des Garrigues Basses. Ces périmètres ont pour objet de protéger le captage vis-à-vis de la migration de substances polluantes.



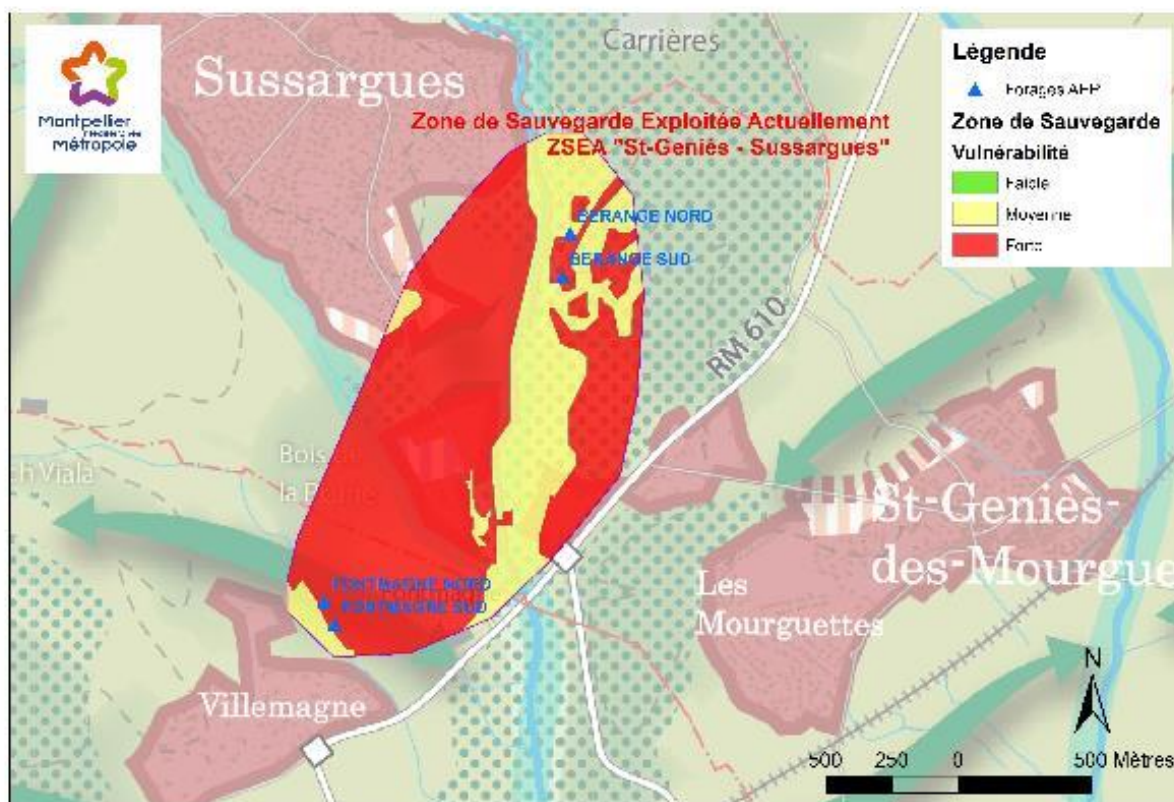
Le site est également concerné par une servitude relative aux transmissions radioélectriques (PT2).

Zone de Sauvegarde Exploitée Actuellement (ZSEA)

Le périmètre du projet s'inscrit dans le périmètre de la ZSEA de « Saint-Geniès / Sussargues », d'une superficie de 168 ha et englobant les captages d'eau potable de Bérange et de Fontmagne pour l'alimentation locale en eau.

Cette zone présente un indice de vulnérabilité globalement élevé pour la ressource en eau. Un tel zonage suppose la mise en place de mesures d'évitement et/ou de réduction des impacts, non encore opposables à ce jour, afin de ne pas porter atteinte à la ressource en eau souterraine existante.

ZSE de Saint-Geniès/Sussargues



Synthèse des enjeux

Le site d'implantation du projet de PAE met ainsi en évidence des enjeux différenciés, synthétisés dans la carte en page suivante :

- **des enjeux urbains :**

- raccrocher le site du PAE au village de Sussargues et aux chemins existants, par des liaisons actives (piétons, cycles,...) ;
- relier les deux secteurs du PAE par le cheminement existant entre les deux terrains de jeu du complexe sportif ;
- favoriser le partage des usages et mutualiser les services entre les activités et avec le stade ;

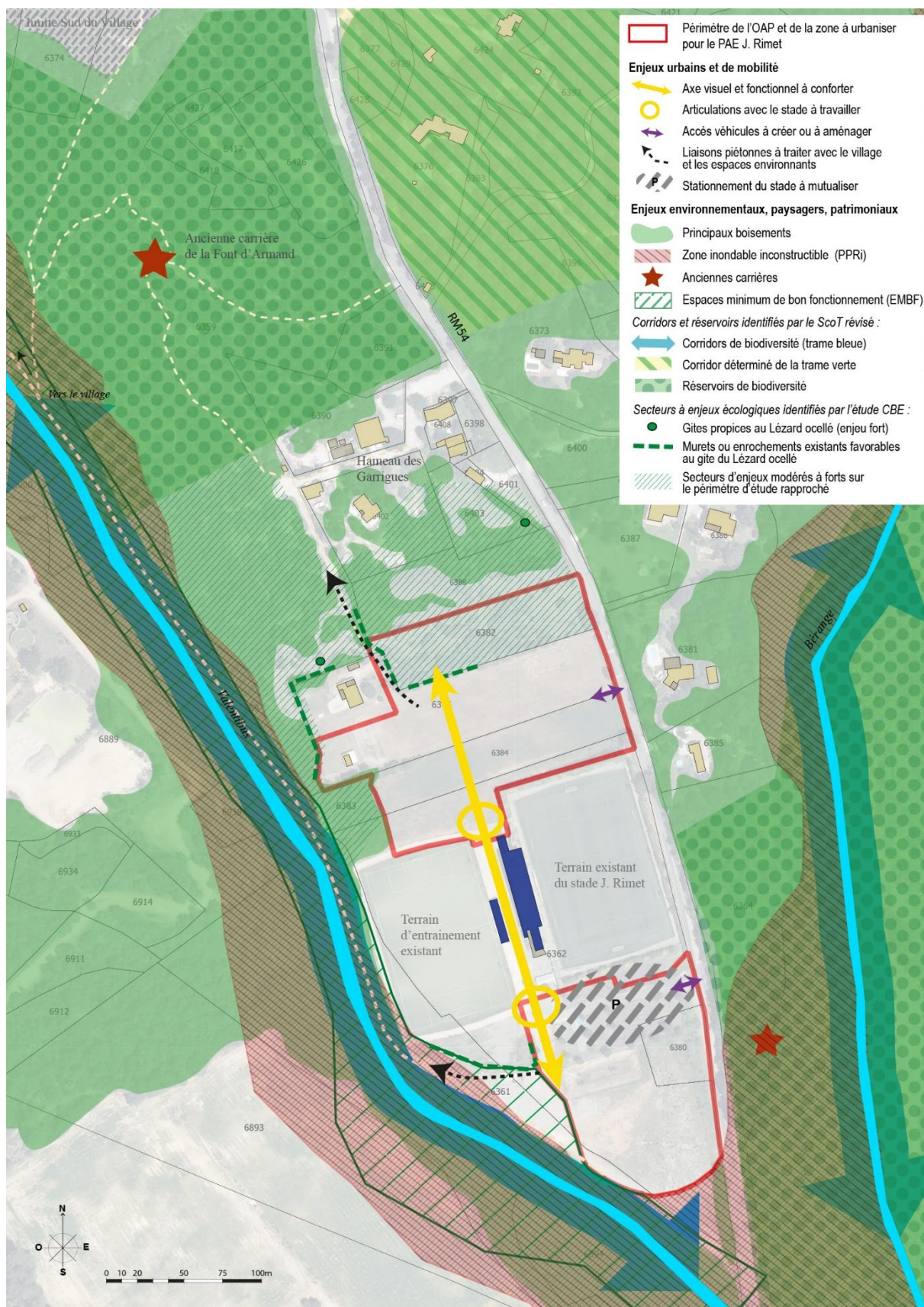
- **des enjeux paysagers :**

- valoriser le patrimoine paysager existant aux abords du site ;

- **des enjeux environnementaux :**

- conserver la richesse écologique des abords du site (éviter des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité, de l'espace minimum de bon fonctionnement le long du Valentibus, des secteurs à enjeux écologiques, etc.) ;
- se préserver du risque d'inondation ;
- Se préserver du risque incendie de forêt, en prenant notamment en compte le nouvel aléa feux de forêt ;
- tenir compte de la présence d'anciennes carrières (portance et infiltration) ;
- intégrer la préservation de la ressource en eau souterraine (respect des prescriptions relatives aux périmètres de protection des captages Fontmagne Nord et Sud, et prise en compte de la zone de sauvegarde de la ressource en eau exploitée actuellement – ZSEA).

Synthèse des enjeux du site



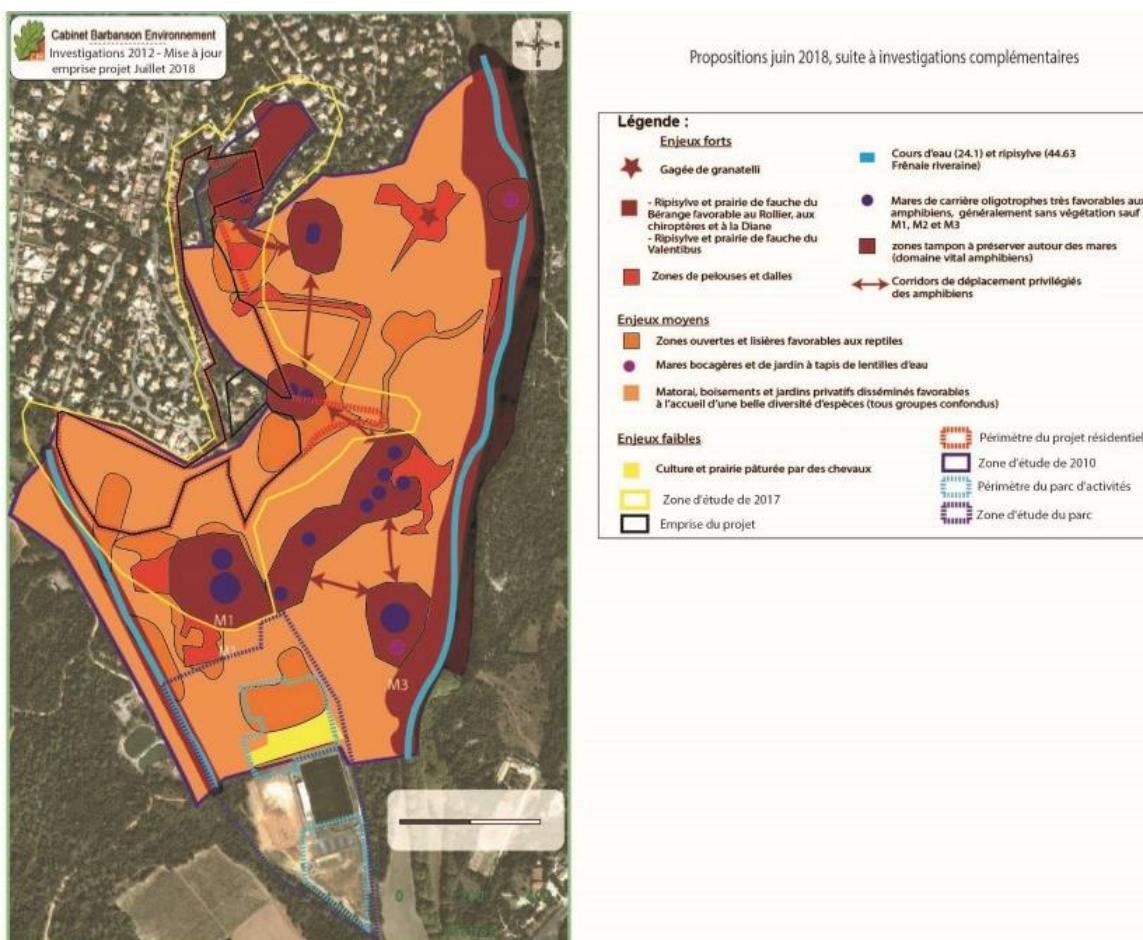
Source : diverCités, 2022

II.3. Historique de l'évolution du périmètre de projet au regard des enjeux environnementaux

Des premières études habitats, faune et flore ont été réalisées par le Cabinet Barbanson Environnement (CBE) en 2010 sur toute la partie Sud de la commune de Sussargues. Ces prospections avaient pour objectif de mettre en avant les différents enjeux présents localement afin que la commune puisse définir un projet d'aménagement respectueux des enjeux environnementaux.

Cet état des lieux des sensibilités environnementales a conduit à réduire fortement les capacités d'urbanisation de cette partie sud du territoire de Sussargues et deux secteurs de développement ont été identifiés dans le cadre du SCoT révisé : un premier secteur à vocation résidentiel en continuité de l'urbanisation existante et un second secteur à vocation économique situé de part et d'autre du complexe sportif Jules Rimet.

S'agissant du secteur à vocation économique, le périmètre initial envisagé pour le projet de parc d'activités économiques était celui qui avait été défini au SCoT et des investigations supplémentaires ont été engagées pour s'assurer de sa pertinence opérationnelle. Aussi, un inventaire 4 saisons a été mené en 2018.



Carte 1 : localisation des deux projets retenus vis-à-vis des enjeux écologiques mis en évidence en 2010-2012

Les conclusions de cet inventaire précis ont conduit à une réduction notable du projet dans sa partie Nord, afin d'éviter des parcelles présentant des enjeux modérés à fort d'un point de vue écologique (secteurs notamment propices à la Gagée de Lacaita et au Lézard ocellé ; hachure bleue sur la carte de synthèse ci-dessous).

Dans le cadre de la séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser) et à la suite d'une visite de site en compagnie de la DREAL Occitanie et du cabinet Barbanson, le périmètre du projet de PAE a encore été réduit pour éviter totalement ces habitats : une parcelle disponible juste au nord du projet a ainsi été déduite du périmètre de projet du PAE (en bleu sur la carte de synthèse ci-dessous). Cet évitement permet non seulement de préserver des milieux servant à la reproduction, le repos de plusieurs espèces protégées / patrimoniales mais il permet également de faire une zone « tampon » avec le futur aménagement et de maintenir un corridor entre les espaces plus naturels à l'est et à l'ouest (même si la présence de la RM54 crée une certaine barrière aux déplacements de la faune dans la partie est.)

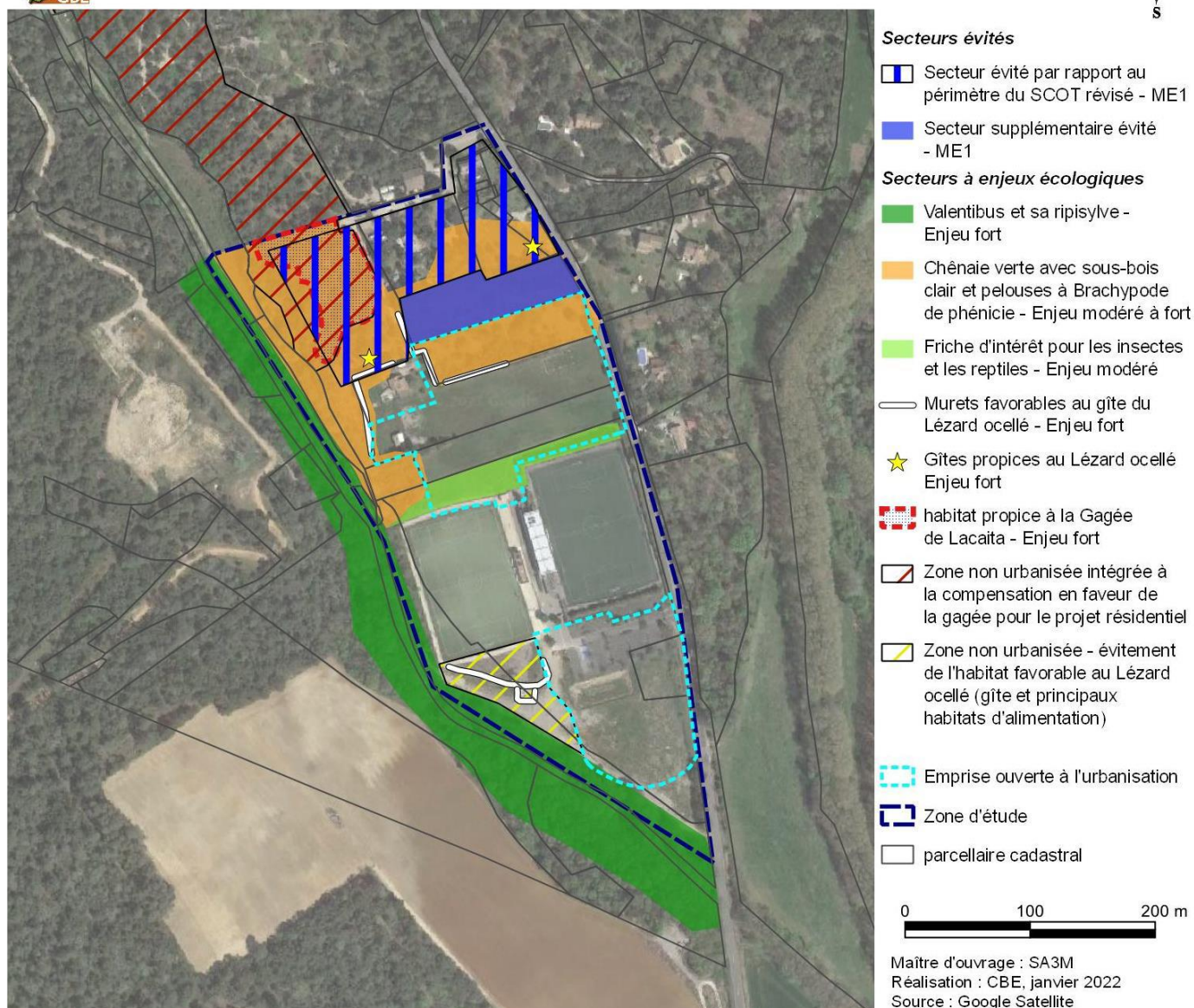
En 2021, l'identification d'un Espace Minimum de Bon Fonctionnement (EMBF) le long du cours d'eau du Valentibus impactait une partie du périmètre de projet de PAE. Ce dernier a donc à nouveau été réduit, afin de tenir compte de l'EMBF et ne pas impacter le fonctionnement écologique du cours d'eau.

Les terrains conservés pour l'opération d'aménagement concernent, alors, au sud un secteur fortement anthropisé et au nord des espaces représentant des enjeux écologiques plus faibles et correspondant en majorité à un pré de pâturage équin.

Ces évitements correspondent à environ 2,4 ha par rapport au périmètre d'étude initial (SCoT révisé), dont environ 5 000 m² pour la parcelle au nord-est de l'urbanisation. Le projet porte, alors, aujourd'hui sur environ 3,45 ha.



Projet du parc d'activités Jules Rimet sur la commune de Sussargues (34)



Source : Cabinet Barbanson environnement, CBE SARL, analyse des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité et mesures d'évitement / réduction et d'accompagnement validées pour le PAE Jules Rimet

Janvier 2022

Il résulte de ces évolutions progressives, un périmètre d'opération retenu dans le cadre du présent dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, **délimité au plus juste en regard des enjeux écologiques identifiés**, permettant de **limiter les effets du projet sur les milieux sensibles et de maintenir la biodiversité du secteur.**

DESCRIPTIF DU PROJET

III.1. Les objectifs d'aménagement du projet

Le projet de Sussargues est un parc d'activités économiques de proximité, destiné à répondre aux besoins des entreprises locales du secteur Est de la Métropole montpelliéraine.

Le site accueillera des activités non polluantes dont la dominante est l'économie productive (locaux artisanaux, ateliers, petite industrie, bureaux technologiques, négoce, petits entrepôts, projets non intégrables dans les secteurs mixtes) sous réserve de ne pas dénaturer, notamment par leur ampleur, la vocation artisanale principale du parc.

III.2. Descriptif des principes d'aménagement du site

Plan de composition urbain et paysager

Le parti d'aménagement du projet de parc d'activités Jules Rimet s'appuie sur la volonté de créer un ensemble homogène regroupant les secteurs Nord et Sud, matériellement dissociés par le stade d'une part, et d'autre part, de valoriser l'environnement paysager qualitatif du site. A ces fins, le projet s'appuie sur :

- **L'affirmation d'un axe central de composition urbaine Nord/Sud**, permettant de relier les deux secteurs d'activités économiques en passant par le cheminement existant entre les deux terrains du stade.

Cet axe central piéton sera aménagé comme une continuité paysagère à travers le site de projet, en maintenant l'ouverture visuelle entre le nord et le sud et en renforçant cette perspective visuelle par des implantations bâties et des alignements d'arbres structurant l'axe visuel Nord/Sud ;

- **Un traitement cohérent et qualitatif sur l'ensemble du PAE :**

Les espaces publics et les limites espaces publics/privés seront traités de manière sobre, qualitative et cohérente à l'échelle du parc d'activité (secteurs Nord et Sud, reliés par l'axe piétonnier), en marquant particulièrement les deux entrées du parc d'activités depuis la RM 54 et les articulations avec le stade : matériaux unifiés pour les piétonniers, essences végétales prises dans une même palette champêtre et indigènes, clôtures végétalisées et traitées de manière uniforme, mobilier urbain d'ensemble, etc. Un soin particulier sera également apporté à l'architecture (formes bâties et matériaux) ;

- **Une mise en valeur des spécificités paysagères et des espaces naturels :**

Le projet s'attachera à conforter l'ambiance champêtre spécifique du lieu et les continuités écologiques par :

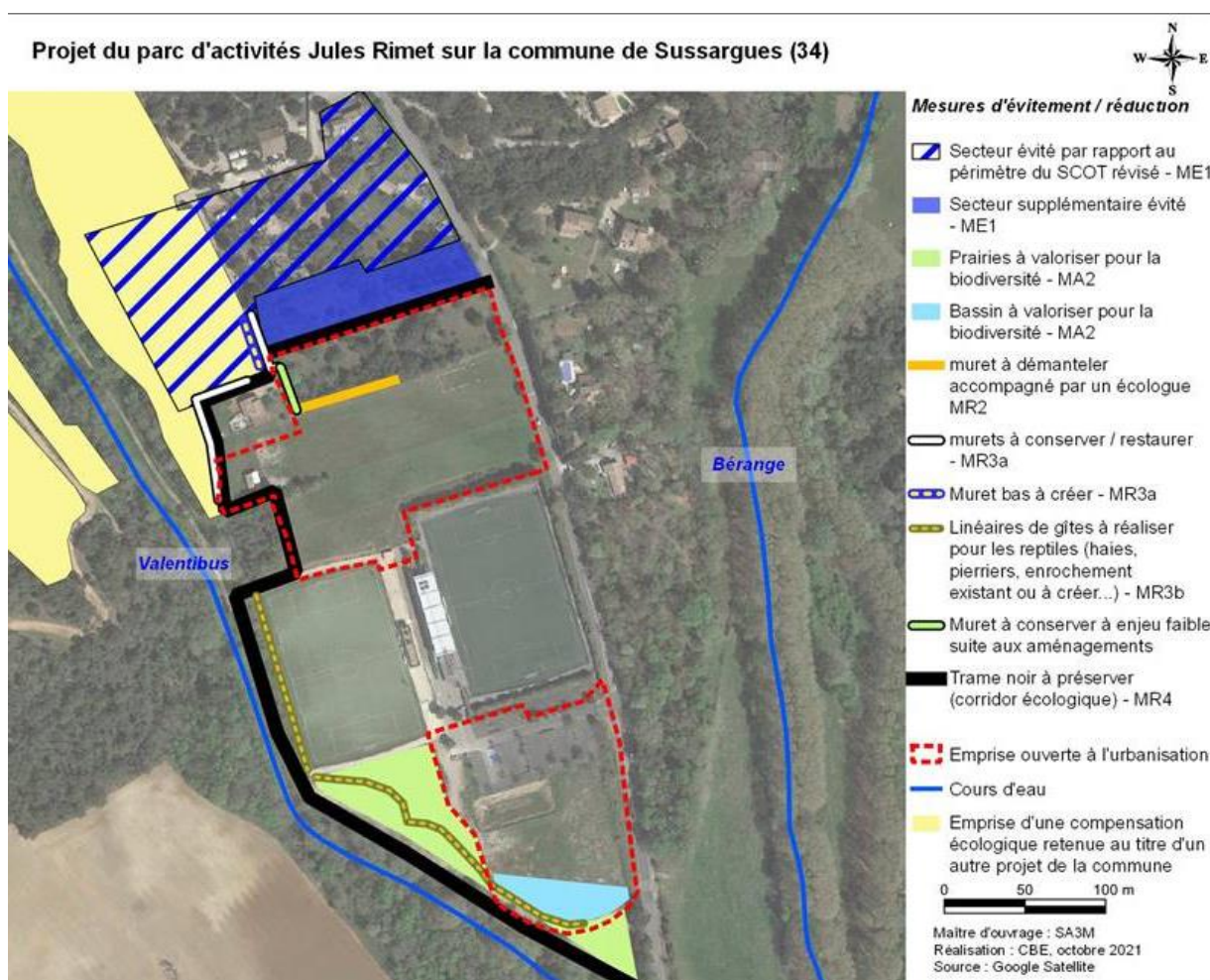
- La préservation et la valorisation des boisements structurants et des grands espaces naturels qui encadrent le site : la ripisylve du Valentibus, les boisements de chênes verts à l'Ouest et les terrains boisés au Nord sont sortis de la zone de projet. Tout en offrant un recul vis à vis du hameau des Garrigues, ces espaces créent un écran végétal autour du PAE et participent à sa valorisation ;

Plan de composition



Studio Méditerranéen d'Urbanisme (SMU) / Orta paysages
Octobre 2020

- la réalisation d'aménagements paysagers à caractère champêtre sur le site : plantations indigènes sur bandes enherbées le long de la RM54 et en limite des lots privés ; traitement paysager d'accompagnement le long de la nouvelle voie de desserte et de l'axe piétonnier central ; plantation des espaces de stationnement ; aménagement d'une prairie naturelle aux abords du Valentibus ; reboisement de talus le long de la RM54, etc ;
- le renforcement d'une continuité écologique favorable au gîte du lézard Ocellé en bordure Ouest du PAE, avec du nord au sud :
 - o reconstitution d'un muret de pierres sèches le long du chemin des Garrigues, dans le prolongement du muret existant ;
 - o préservation des murets de pierre existants le long de la villa existante ;
 - o aménagement d'enrochements au nord et à l'ouest du stade ;
 - o maintien et réaménagement qualitatif des enrochements existants sur le secteur Sud qui seront maintenus.



Source : Cabinet Barbanson environnement, CBE SARL, analyse des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité et mesures d'évitement / réduction et d'accompagnement validées pour le PAE Jules Rimet

Mars 2022

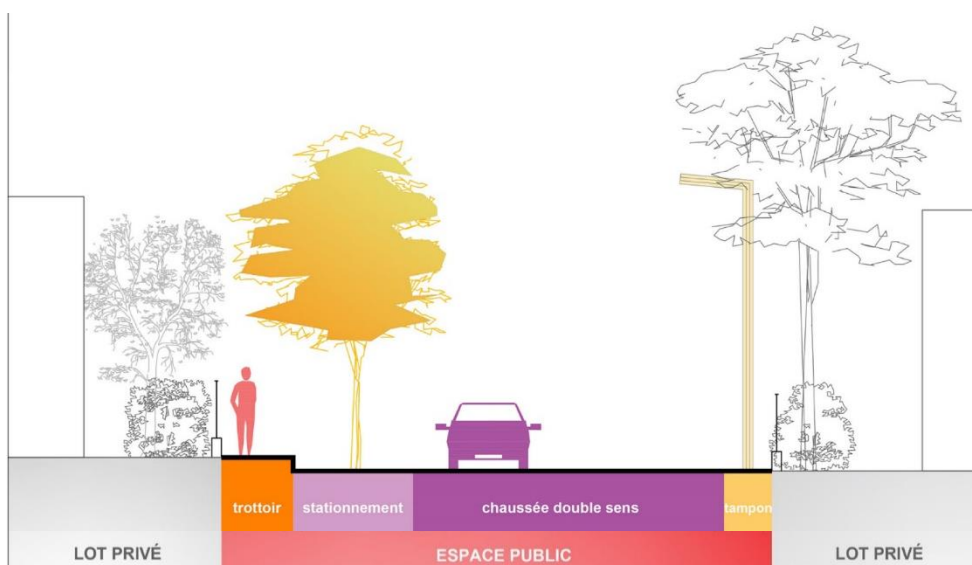
Les murets situés à l'intérieur du site feront l'objet pour partie d'un démantèlement doux, accompagné par un écologue. Ils pourront éventuellement être conservés ou reconstitués en tant que clôtures. Ils ne nécessitent pas pour autant une préservation réglementaire dans le PLU, car ils présenteront un intérêt écologique faible suite à l'aménagement du parc d'activité et au regard du renforcement de la continuité écologique en bordure Ouest précitée.

Principes d'accès et de desserte

Chacun des secteurs (Nord et Sud) bénéficiera de sa desserte interne pour les véhicules accessible directement depuis la RM54 :

- Secteur Nord :
 - Un nouveau carrefour sera créé au droit de la RM54.
 - Une voie centrale terminée par une placette (permettant le retournement des véhicules), permettra de desservir l'ensemble des secteurs à bâtir. Cette voie sera paysagée : accotement enherbé, préservation d'une bande de boisements existants en bordure Nord de la voie. Elle accueillera du stationnement longitudinal, alterné d'arbres d'alignement en bordure Sud et un piétonnier.
 - Un cheminement piétonnier fera le pourtour de la placette et sera prolongé vers le Nord (hameau des Garrigues Basses) et vers le Sud (axe piétonnier central).

*Principe de profil type de la voie de desserte de l'ilot Nord
Schéma d'intention*



Studio Méditerranéen d'Urbanisme (SMU) / Orta paysages

- Secteur Sud :

- L'îlot sera accessible à partir du carrefour à feux existant, partagé avec le stade. L'accès sera aménagé afin de permettre d'accéder isolément au stade et à son parking d'une part, et au VEAS d'autre part. Cela permettra de différencier les flux et de sécuriser les déplacements piétons entre le parking et le stade.
- Une sortie secondaire occasionnelle pour les poids lourds sur la RM54 pourrait être autorisée, en tourne à gauche et tourne à droite sans feux, du fait de la faible circulation constatée, dans le cas où le retournement des semi-remorques dans le secteur à bâtir s'avèrerait difficile à organiser.
- Les voies intérieures seront accessibles aux véhicules légers, ainsi qu'aux camionnettes et semi-remorques (livraisons occasionnelles).

Liaisons piétonnes

L'ensemble du PAE sera maillé de circulations piétonnes : axe central, placettes et voie de desserte Nord, accès piéton direct au secteur Sud depuis le parking du stade. Ces espaces piétonniers seront également reliés aux entités urbaines et paysagères environnantes : le hameau des Garrigues, la carrière de Font d'Armand et le village de Sussargues au nord, Fontmagne au sud et berges du Bérange à l'est, via :

- le sentier existant le long des berges du Valentibus à l'ouest du site ;
- l'aménagement d'un nouvel accès piéton au nord reliant le chemin des garrigues.

Les emprises nécessaires à l'élargissement ultérieur de la RM54 ont été prises en compte. L'arrêt de bus des lignes 27 et 31 « carrières » existant sur la RM54 au droit du hameau, sera accessible par les cheminements piétons au sein du parc d'activités et par la voie publique du chemin des garrigues, traversant le hameau. A terme, l'arrêt pourrait être relié par le réaménagement de la RM54 ou déplacé.

Stationnement

Le stationnement sera proposé à la fois sur les parcelles privées et sur le domaine public.

- Pour le secteur Nord : stationnement privatif sur les parcelles et stationnement longitudinal le long de la voie de desserte du secteur à destination des visiteurs.
- Pour le secteur Sud : stationnement privatif sur les parcelles. Possibilité de stationnement complémentaire sur le parking du stade, en fonction de la disponibilité. La temporalité entre les usagers du stade et des activités est différenciée et a fait l'objet

d'une étude de foisonnement en fonction de l'usage effectif de ce parking par le stade. Pour les évènements exceptionnels liés au stade, un stationnement occasionnel sera géré sur le site de loisirs des Carrières, au Nord de l'opération.

Bassins de rétention

Deux bassins de rétention sont prévus dans le cadre du projet d'aménagement :

- un bassin de rétention localisé au sud-est du secteur Nord, permettra d'assurer la rétention de l'ensemble des espaces publics et privés de ce secteur ;
- un bassin de rétention localisé en pointe Sud-Est du secteur Sud, permettra d'assurer la rétention de l'ensemble des espaces publics et privés du secteur Sud, ainsi que de l'équipement du stade et des stationnements mutualisés, en remplacement du bassin de rétention existant.

Equipements

La desserte en réseaux primaires existants sur le stade (AEP, EP, EU, Postes électrique DP) sera compétée dans le cadre de la réalisation de l'aménagement du PAE : une prolongation du réseau AEP sera réalisée par la régie des eaux, depuis le Sud du Village jusqu'au secteur Nord, afin d'alimenter de nouveaux poteaux incendie, en complément de ceux du stade existant. Des réseaux publics de desserte (AEP, EU, EP, desserte électrique BT) seront créés sous la voie nouvelle du secteur Nord.

Le réseau fibre sera prolongé depuis le village jusqu'au site.

III.3. Descriptif du programme d'aménagement

Sur ce secteur, la demande correspond principalement à une typologie de bâtiment A1 individuel et collectif.

- **Secteur Sud (îlot de 5000 m² environ)** : pour répondre aux demandes modestes de locaux d'activités, il est prévu la réalisation d'un village d'entreprises artisanales et de services (VEAS) (A1 collectif), d'une capacité d'environ 2500 m² de surface de plancher (sdp), sur un foncier de l'ordre de 5000 m². L'emprise au sol pourra être de 2000 m², avec une possibilité d'extension en mezzanine de 500 m² offerte aux futurs preneurs.

Une partie importante du stationnement se situera sur le parking existant du stade, dont l'offre résiduelle a été calculée sur la base d'un relevé des places actuellement occupées par les usagers du stade, complété par une modélisation du foisonnement aux différentes heures de la journée et de la semaine. Le nombre de places de parking sur le lot pourra ainsi être réduite à 1 emplacement par entreprise, pour le stationnement des camionnettes.

Les locaux pourront être construits et commercialisés, à l'accession à la propriété et/ou en location, par un opérateur immobilier. L'aménagement intérieur des locaux (second œuvre) pourrait être réalisé directement par les entreprises.

Plusieurs opérateurs immobiliers spécialisés dans ce type de projet de village d'entreprises ont confirmé leur intérêt. La commercialisation auprès des entreprises pourrait débuter dès approbation de la mise en compatibilité du PLU, c'est à dire 2023, pour une livraison du bâtiment en 2024. Le foncier est maîtrisé et propriété de Montpellier Méditerranée Métropole.

- **Secteur Nord (3 îlots de 3 000 à 4 000 m² de terrain chacun)** : la taille des parcelles sera modeste et ciblera des tailles de terrains divisibles à partir de 500/800 m². Le foncier permettrait ainsi d'accueillir une dizaine d'entreprises.

La mutualisation à l'îlot sera privilégiée, permettant aux entreprises de chacun des îlots, de mutualiser les emplacements de stationnements, les accès, les circulations intérieures privatives de livraisons, ...). Ces aménagements mutualisés pourront être gérés dans le cadre d'ASL à l'îlot, et le cas échéant réalisés par l'aménageur.

Les entreprises pourront acquérir auprès de l'aménageur des droits à construire, et réaliser leur propre bâtiment.

L'un des îlots pourrait être commercialisé à un opérateur immobilier, libre à lui de proposer des bâtiments « clé-en-mains » auprès des entreprises, au fur et à mesure de la commercialisation, permettant de proposer une offre « sur mesure » aux entreprises qui ne souhaiteraient pas construire elles-mêmes.

La livraison des bâtiments est envisagée à partir de 2024, au fur et à mesure de la commercialisation.