

COMMUNE DE CLERMONT-L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CLERMONTAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°4 : Annexes

4.9 – Les périmètres de ZAC





DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du Mercredi 02 Mars 2011

Date de la convocation 23 Février 2011	Heure de la séance 18 heures	Lieu de la séance Chapelle des Pénitents ASPIRAN
<p><u>PRÉSENTS</u> : M. CAZORLA Alain, Président de la séance</p> <p>ASPIRAN : M.SATGER Jean-Noël, Mme CAER Michèle, M.TOLOS Joseph, BRIGNAC : M.MARTINEZ Christian, M.VEDEL Jean-Louis, CABRIERES : M.GAIRAUD Francis, M.MATHIEU Alain, CANET : Mme FABRE Maryse, M.FAVIER Marc, M.SEGURA René, CEYRAS : M.LACROIX Jean-Claude, Mme BARRE Berthe, CLERMONT L'HERAULT : M.GARROFE Gilbert, M.SOBELLA Henri, Mme THIERS Odile, M.FABREGUETTES Bernard, M.DIDELET Serge, Mme MILAN Andrée, Mme DELEUZE Elisabeth, M.SERRADJ Ahmed, M.RUIZ Salvador, FONTES : M.BRUN Olivier, M.BAISSE Robert, LACOSTE : M.VENTRE Philippe, M.SANMARTIN Bernard, LIEURAN CABRIERES : M.BLANQUER Alain, MERIFONS : M.OLLIER Pierre, MOUREZE : M.NAVAS Gabriel, M.VALLAT Yves, NEBIAN : M.LIEB François, M.BARDEAU Francis, M.DRUART David, M.ESTEVE Bernard, OCTON : M.COSTE Bernard, M.LUGAGNE Jérôme, PAULHAN : M.SOTO Bernard, M.DUPONT Laurent, M.GIL Claude, M.LOPEZ Daniel, M.QUEROL Jean-François, M.BAUDOT Bernard, SALASC : Mme FONT Chantal, M.COSTES Jean, USCLAS D'HERAULT : M.FOULQUIER-GAZAGNES Bernard, M.RIGAUD Christian, VALMASCLE : M.VALENTINI Gérald, Mlle VALENTINI Martine,</p> <p><u>PROCURATIONS</u> :</p> <p>M.MONTAGNE Thierry à M.TOLOS Joseph ; M.JURQUET Henri à M.CAZORLA Alain ; M.REVEL Claude à Mme FABRE Maryse ; M.BORE Jacques à M.SEGURA René ; M.MALBEC Sylvain à M.FAVIER Marc ; M.MARTINEZ Antoine à M.GARROFE Gilbert ; Mme MIRET Christiane à M.BRUN Olivier ; Mme PUJOL MONNIER Chantal à M.BLANQUER Alain ; M.VIALA Daniel à M.OLLIER Pierre.</p>		

Objet : Z.A.C de la Salamane : Bilan de la concertation – Approbation du dossier de création

Monsieur LIEB rappelle au Conseil Communautaire les différentes étapes du projet de création de la Z.A.C de la Salamane.

La Communauté de Communes du Clermontais qui dispose de la compétence en matière de développement économique, envisage la création d'un nouveau parc d'activités économiques sur un site offrant des terrains plats et

raccordables facilement aux voiries (notamment l'A75) et aux réseaux publics. Le projet est localisé au lieu-dit « La Salamane » et couvre environ 70 hectares.

Il précise que le Conseil Communautaire, par délibération en date du 30 septembre 2009, a défini les objectifs poursuivis et fixé les modalités de la concertation relatifs à la création de la Z.A.C de la Salamane.

Il ajoute que la création de la Z.A.C vise notamment à traduire le projet d'aménagement tel qu'il est défini dans le cadre de la concertation, dans les documents graphiques et réglementaires de la zone et y faire figurer la localisation prévisionnelle des ouvrages et équipements d'intérêt public ainsi que les espaces verts.

L'opération de Z.A.C vise avant tout à définir un secteur innovant et performant d'accueil d'entreprises, et notamment, par l'accessibilité de la zone.

Dans le but d'offrir les meilleures garanties de transparence à la définition des options fondamentales de l'aménagement sur le secteur, il a été proposé d'ouvrir, à compter du 1^{er} novembre 2009, une très large concertation avec toutes les personnes intéressées.

En effet, il convenait d'associer les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées à la création de la Z.A.C. Cette concertation visait à une information constante des personnes intéressées sur le contenu du projet pendant toute la durée de son élaboration afin que chacun puisse exprimer ses avis et propositions.

Pour ce faire, il a été mis à disposition un registre de concertation au siège de la Communauté de Communes du Clermontais, et ce à partir du 1^{er} novembre 2009.

Monsieur LIEB poursuit en indiquant que les terrains concernés étaient classés en zone agricole du P.L.U de la commune de Clermont l'Hérault. De ce fait et afin de permettre la création de cette nouvelle zone d'activités, la commune de Clermont l'Hérault a lancé une procédure de révision simplifiée du P.L.U. Cette révision a été approuvée par délibération du conseil municipal de Clermont l'Hérault le 14 septembre 2010, l'objectif étant de classer ces terrains en zone IVAUe.

1. BILAN DE LA CONCERTATION

1.1. Rappel des modalités de la concertation inscrites dans la délibération du 30 septembre 2009

Le Conseil Communautaire, par délibération en date du 30 septembre 2009, a approuvé les modalités de la concertation suivantes :

- Durée de la concertation : du 1^{er} novembre 2009 jusqu'à la date d'approbation du dossier de création
- Réalisation de panneaux de présentation du projet
- Information dans le magazine de la Communauté de Communes du Clermontais
- Organisation d'une réunion publique de présentation du projet
- Consultation de la commune de Clermont l'Hérault pour avis
- Information dans la presse locale par la publication d'un avis d'ouverture de la phase de concertation, sous la rubrique des annonces légales d'un journal local diffusé dans le département
- Mise à disposition, au siège de la Communauté de Communes du Clermontais, d'un dossier des études en cours, avec mise à jour du dossier jusqu'à ce que le Conseil Communautaire tire le bilan de la concertation
- Mise à disposition, au siège de la Communauté de Communes du Clermontais, d'un registre de concertation
- A l'issue de cette concertation, le bilan sera présenté devant le Conseil Communautaire qui en délibèrera avant que le dossier ne soit mis à la disposition du public.

1.2. Déroulement de la concertation

La concertation a été annoncée au public par la parution d'un avis dans l'édition du Midi Libre du Jeudi 29 Octobre 2009. L'avis d'ouverture de la phase de concertation a été affiché dans les communes membres de la Communauté de Communes du Clermontais.

Pendant la phase de la concertation :

- des panneaux de présentation du projet ont été présentés au siège de la Communauté de Communes du Clermontais ainsi que lors de la réunion publique du 4 novembre 2010,
- plusieurs publications sur le projet de la Z.A.C de la Salamane ont été réalisées dans le Magazine d'information de la Communauté de Communes du Clermontais des mois de Janvier (n°30), Juillet (n°32) et Octobre 2010(n°33),
- une réunion publique de présentation du projet a été organisée le 4 novembre 2010,
- la commune de Clermont l'Hérault a rendu son avis le 22 février 2011.
- la délibération du conseil communautaire du 30 septembre 2009 définissant les objectifs poursuivis dans la création de la Z.A.C de la Salamane et déterminant les modalités de la concertation ainsi qu'un plan délimitant clairement le périmètre du projet de parc d'activités économiques ainsi que le registre de concertation ont été mis à la disposition du public dès le 1^{er} novembre 2009. Ces éléments ont été complétés par le dossier des études en cours.

Vu le nombre d'observations, il a été ouvert un deuxième registre de concertation.

1.3. Synthèse des observations versées pendant la concertation

1.3.1. Synthèse quantitative des observations

113 avis ont été écrits, agrafés ou envoyés par courrier à la Communauté de Communes du Clermontais et annexés dans les deux registres de concertation.

Des pétitions ont été versées aux registres de concertation, une lettre de motion de soutien de Monsieur le Maire de VALMASCLE, une lettre de soutien avec réserves de Monsieur le Maire de PAULHAN et huit motions de soutien, sous forme de délibération du conseil municipal, au projet de ZAC de la Salamane ont été émises par les communes de FONTES, CABRIERES, ASPIRAN, OCTON, LIEURAN-CABRIERES, NEBIAN, USCLAS D'HERAULT, CEYRAS.

Le nombre total de personnes ayant montré un intérêt à la concertation est d'environ 1300, dont la majorité s'est prononcée favorablement.

La qualité des signataires n'a pas été vérifiée.

1.3.2. Synthèse qualitative des observations

Pendant la concertation, de nombreuses observations favorables ont été émises sur la dynamique économique, le développement du territoire et l'emploi d'une part.

D'autres avis ont été émis sur la défiguration et le bétonnage de notre région et de la Salamane ainsi que sur le modèle capitaliste de la grande distribution représentée par Système U d'autre part.

Il a été décidé de classer les principaux arguments dans cinq grandes lignes : le projet de ZAC en lui-même, les volets agricole, environnemental, économique et financier.

1.3.2.1 Sur le projet de Z.A.C

Plusieurs remarques ont été faites quant au choix d'implanter ce parc d'activités économiques sur le site de la Salamane. Les raisons invoquées sont les suivantes : d'autres communes extérieures au territoire de la Communauté de Communes du Clermontais peuvent accueillir ce parc – une plateforme logistique aurait plus sa place à l'interconnexion de différentes voies de transport, par exemple à la jonction de l'A9 et de l'A75.

D'autres avis précisent que l'implantation de la Z.A.C sur le site de la Salamane sur le territoire de Clermont l'Hérault est stratégique. En effet, la commune de Clermont l'Hérault est équipée d'une station d'épuration d'une capacité de 22000 équivalent/.habitant avec une capacité d'accueil résiduelle de 10000 équivalent/.habitant environ.

De plus vu le contexte peu favorable de l'emploi sur le Cœur d'Hérault consécutif à la crise nationale, et le manque de terrains pour répondre à la demande d'implantation sur le territoire de nouvelles entreprises créatrices d'emplois, le site de la Salamane offre des terrains plats et raccordables facilement aux voiries, notamment l'A75, et aux réseaux publics.

Par comparaison le parc d'activités économiques de la Vallée de l'Hérault, est d'une surface comparable à celle du parc projeté. La vision intercommunale d'un tel projet permettra de concentrer des activités économiques sur un seul site. Ainsi les autres villages du Clermontais seront protégés, on évitera la multiplication de zones économiques.

1.3.2.2. Sur le volet agricole

Des observations ont mis en avant le fait que ce projet de parc d'activités sur près de 70 ha dont 50 cessibles remettait en cause l'identité du territoire du Clermontais. Ce projet aurait en effet un impact négatif très fort sur l'agriculture, plus précisément sur la viticulture, alors qu'il pourrait y avoir une réflexion sur le portage de projets économiques alternatifs à la crise viticole actuelle et plus respectueux de l'environnement comme la reconversion des terres agricoles pour du maraîchage et de l'élevage.

Les professionnels de la viticulture précisent que ce projet réduira de moins de 1 % les surfaces agricoles du Clermontais. De plus, le développement de la Communauté de Communes s'est toujours effectué sur des terres agricoles, par exemple l'A75 La disparition des vignes sur la Salamane n'aura qu'un faible impact sur la viticulture car la Salamane est située en zone dite « Vin de Pays d'Oc » limitée à une production de 80hl/ha.

Par ailleurs, 80 ha ont déjà été arrachés sur le Clermontais sans que personne ne s'en soit inquiété. Les propriétaires fonciers sont d'accord pour vendre et bénéficieront de leurs droits de replantation pour développer leurs exploitations.

Enfin, les remarques des viticulteurs et des caves coopératives locales ne laissent aucun doute sur leur position. Le projet n'aggrave pas la crise viticole actuelle. Bien au contraire, elle apporte une alternative économique crédible à cette crise.

1.3.2.3. Sur le volet environnemental

En parallèle aux observations liées à la suppression des terres agricoles, un certain nombre de personnes dénoncent un bétonnage de la plaine de la Salamane.

D'autres remarques mettent en avant l'inquiétude des gens face aux nuisances que peut générer un tel projet : augmentation du trafic, pollution, augmentation du risque inondation etc ...

Lors de la réunion publique du 4 novembre 2010 il a été précisé que le projet de création de la ZAC de la Salamane s'inscrit dans le respect des dispositions des lois Grenelle et de la démarche d'Agenda 21 de la Communauté de Communes du Clermontais. De nombreuses études ont été réalisées pour en apprécier l'impact et proposer des mesures compensatoires représentant environ 20% du coût du projet. Les préconisations de l'étude d'impact seront, bien entendu, respectées dans la phase travaux comme dans la phase commercialisation. Concernant le trafic routier, les études réalisées indiquent que la ZAC générera un flux de 180 camions/jour. A titre d'exemple et selon les comptages réalisés, 960 camions/jour circulent actuellement entre la ZAC des Tannes Basses et la RD2.

1.3.2.4 Sur le volet économique

Des observations portent sur le mode de distribution et de commerce représenté par Système U et le modèle économique libéral qui lui est associé.

De très nombreuses remarques mettent en avant le fait que ce projet de parc d'activités va créer de 500 à 600 emplois et qu'il serait irresponsable de les refuser en ces temps de crise et dans une région particulièrement sinistrée. Il est nécessaire de permettre tout particulièrement aux jeunes de trouver un emploi.

Ce projet va donc redynamiser l'économie locale et, par conséquent, améliorer les conditions de vie dans le Clermontais. Une association de commerçants y voit des retombées importantes sur le petit commerce. Il est créateur de richesses et permettra de positionner Clermont l'Hérault, situé à un carrefour géographique important, dans une dynamique économique.

1.3.2.5. Sur le volet financier

Des remarques ont été formulées quant à l'équilibre financier du projet de ZAC de la Salamane.

Ce volet avait été largement évoqué lors de la réunion publique du 4 Novembre 2010 et il a été démontré que ce projet s'équilibrerait financièrement sur la durée.

2. APPROBATION DU BILAN DE LA CONCERTATION

Monsieur LIEB propose aux membres du Conseil communautaire d'approuver le bilan de la concertation et ainsi de mettre fin à la concertation sur le projet de création de la ZAC de la Salamane.

3. APPROBATION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC

Simultanément, Monsieur LIEB propose aux membres du Conseil communautaire d'approuver le dossier de création de la ZAC de la Salamane.

Ce dossier, conformément aux dispositions de l'article R 311-2 du Code de l'urbanisme, comprend :

- Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu,
- Un plan de situation,
- Un plan de délimitation du périmètre composant la ZAC,
- L'étude d'impact définie à l'article R 122-3 du Code de l'environnement.

Le dossier précise que les constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la ZAC seront exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement, conformément aux dispositions des articles 1585 paragraphe C et 317 quarter de l'annexe II du Code général des impôts.

Le dossier indique que le programme global indicatif prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la ZAC de la Salamane est de 250 000 m² de SHON maximum comprenant des activités économiques.

Le périmètre composant la ZAC de la Salamane s'étend sur une superficie d'environ 70 ha et est délimité par :

- Au Nord, par la Route Départementale n°2 (RD2) et la commune de BRIGNAC,
- Au Sud, par la commune de CLERMONT L'HERAULT,
- A l'Ouest, par l'autoroute A75,
- A l'Est, par la commune de CANET

La réalisation de cette ZAC sera conduite directement par la Communauté de communes du Clermontais, en régie.
VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L300-2, L311-1, R311-1 à R311-5,

VU l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que « *A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère* ».

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 30 septembre 2009 fixant les objectifs poursuivis et déterminant les modalités de la concertation préalable à la création de la Z.A.C de la Salamane,

Monsieur le Président soumet ce point au vote.

Le Conseil Communautaire, ouï l'exposé de Monsieur LIEB, et après en avoir délibéré,

A LA MAJORITE

DECIDE :

- d'approuver le bilan de la concertation
- que ce bilan met fin à la concertation,
- que le compte rendu du bilan fait en séance sera consultable au siège de la Communauté de Communes du Clermontais, aux jours et heures habituels d'ouverture,
- d'approuver le dossier de création de la ZAC de la Salamane,
- d'arrêter le périmètre de la ZAC,
- que le dossier de création de la ZAC sera tenu à la disposition du public, au siège de la Communauté de communes du Clermontais, aux jours et heures habituels d'ouverture,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes et pièces relatifs à la ZAC de la Salamane.

Conformément à l'article R311-5 du code de l'urbanisme, la délibération tirant le bilan de la concertation et approuvant le dossier de création sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de Communes du Clermontais et dans les mairies des communes membres concernées et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Cette délibération sera en outre publiée au Recueil des Actes Administratifs mentionné à l'article R 5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Elle sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet de Lodève accompagnée de 2 exemplaires du dossier de création de la Z.A.C de la Salamane.

Pour extrait conforme,

Le Président de la Communauté
de Communes du Clermontais,

Alain CAZORLA.

COMMUNE DE CLERMONT-L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CLERMONTAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME