

**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

### I CADRE DE L'ENQUETE

**Pièce**

**A**

**NOTICE DE PRESENTATION  
DE L'ENQUETE PUBLIQUE**



## Sommaire

1.	Coordonnées de la personne publique responsable de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Sussargues	6
2.	Objet de l'enquête publique	6
3.	Caractéristiques les plus importantes du projet et de la mise en compatibilité du PLU de Sussargues	7
4.	Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête a été retenu	9

## Préambule

La présente note correspond au **2° de l'article R123-8 du code de l'environnement**, modifié par décret du 29 juin 2021, qui précise que le dossier d'enquête publique doit comporter :

*« 2°[...] une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;»*

## 1. Coordonnées de la personne publique responsable de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Sussargues

Identification : **Montpellier Méditerranée Métropole**  
Représentée par son Président, M. Michaël DELAFOSSE

Adresse : 50, place Zeus CS 39556  
34961 MONTPELLIER CEDEX 2

Téléphone : 04 67 13 60 00

Courriel : <http://www.montpellier3m.fr>

## 2. Objet de l'enquête publique

Conformément à l'article L153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique porte à la fois sur :

- ***L'intérêt général de la création du parc d'activités économiques (PAE) sur le site Jules Rimet à Sussargues***

Cette nouvelle offre foncière contribuera à renforcer l'emploi dans le domaine de l'économie productive, en palliant à la pénurie de foncier économique sur le territoire métropolitain. Il s'agit d'un parc d'activités de proximité identifié par le SCoT, qui contribuera à équilibrer l'offre foncière sur le territoire en lien avec l'armature urbaine de la métropole, répondre aux besoins d'implantation des artisans locaux et rapprocher les lieux d'emploi des lieux d'habitat. Le caractère d'intérêt général du projet justifie le recours à la procédure de déclaration de projet.

Le projet et ses enjeux sont détaillés dans le premier volet du dossier d'enquête (Pièce F - Notice justificative de l'intérêt général du projet).

➤ *La mise en compatibilité du PLU de Sussargues qui en est la conséquence*

La mise en compatibilité du PLU de Sussargues est nécessaire à la réalisation du parc d'activités économiques. En effet, le site de projet est classé au PLU en vigueur en zone naturelle, ne permettant pas de ce fait la réalisation du projet. De plus, certaines orientations du PADD sont contradictoires avec la réalisation de ce projet de PAE au sud du village.

La mise en compatibilité (MEC) du PLU est détaillée dans le second volet du dossier d'enquête publique (pièces G à L).

### **3. Caractéristiques les plus importantes du projet de PAE et de la mise en compatibilité du PLU de Sussargues**

#### **3.1. Principales caractéristiques du projet de PAE**

Le projet consiste en la création d'un nouveau parc d'activités économiques situé au sud du village de Sussargues, le long de la RM54 et ainsi relié au réseau structurant métropolitain sans avoir à traverser le village. Il s'agit d'un parc d'activités dit « de proximité », c'est-à-dire destiné à répondre aux besoins des entreprises locales du secteur Est de la Métropole Montpellieraine.

Le site représente une superficie totale de 3,45 ha situées de part et d'autre du stade Jules Rimet avec lequel il mutualisera certains équipements, notamment le stationnement.

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.

Le programme d'aménagement du PAE consiste en la réalisation :

- sur le secteur Sud : réalisation d'un « village d'entreprises artisanales et de services » (VEAS), d'une capacité d'environ 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- sur le secteur Nord : lots à bâtir visant l'accueil d'une dizaine d'entreprises.

Le projet de PAE s'appuie sur un plan de composition urbain et paysager visant à bien s'intégrer dans l'environnement du site et à valoriser ses qualités paysagères. Le projet s'attache à renforcer les liaisons piétonnes avec les secteurs environnants attractifs (village, hameau, arrêt de bus, chemin le long du Valentibus, etc.), à améliorer et sécuriser les accès sur la route métropolitaine RM54, à traiter qualitativement les limites de la zone, via des reculs plantés, et proposer un aménagement cohérent portant notamment un soin particulier au traitement des limites espaces publics/privés et à l'architecture.

Le projet a été défini en veillant à éviter ses impacts sur les milieux (Cf partie 4. Choix du projet).

### 3.2. Principales caractéristiques de la mise en compatibilité du PLU de Sussargues

La mise en compatibilité du PLU de Sussargues fera évoluer différentes pièces du PLU en vigueur :

- **Zonage** : création d'une zone à urbaniser à vocation économique (AU2) composée de 2 secteurs situés de part et d'autre du stade Jules Rimet d'une surface totale de 3,45 ha (2,11 ha pour le secteur Nord et 1,34 ha pour le secteur Sud), modifiant les limites de la zone naturelle et la réduisant d'autant ;
- **Règlement** : création d'un nouveau règlement propre à la zone AU2 permettant d'encadrer la constructibilité du site ;
- **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : création d'une OAP sur le périmètre de la zone à urbaniser qui définit les principes d'aménagement du site et précise les éléments de programme ;
- **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** : certaines orientations du PADD sont modifiées et complétées afin de mentionner le projet de PAE et être cohérentes avec la nouvelle vocation du site.

La mise en compatibilité du PLU est détaillée dans les pièces G à L du dossier d'enquête publique.

## 4. Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête a été retenu

### 4.1. Le choix du projet au regard de son programme et de sa localisation

Le choix pour lequel le projet a été retenu est tout d'abord relatif à son programme et à sa localisation, afin de dynamiser l'emploi productif local sur le territoire, en cohérence avec son armature urbaine, et afin de répondre aux besoins des entreprises artisanales de proximité sur ce secteur.

#### > *Une localisation dans l'Est de la Métropole répondant aux besoins de rééquilibrage territoriaux*

Le projet permet de :

- Développer l'emploi sur le secteur Est de la métropole, et contribuer à limiter les flux pendulaires : le secteur Est est un secteur à dominante résidentielle, avec une forte dynamique démographique. Les résidents vont en large majorité travailler sur le cœur de Métropole, venant charger quotidiennement ses axes d'entrée pour les déplacements domicile-travail. La création d'un PAE à Sussargues permet de développer l'emploi sur ce secteur périphérique de la Métropole, de rapprocher les lieux d'emplois des lieux d'habitation et ainsi de contribuer à limiter les circulations pendulaires ;
- Développer l'offre de foncier dédié aux entreprises artisanales de proximité sur le secteur Est, où cette offre est très faible et insuffisante au regard des besoins d'accueil des entreprises dans le segment de l'économie productive, artisans locaux. Le PAE Jules Rimet s'inscrit dans l'armature urbaine de la « Métropole des villages », sur laquelle sont à programmer des parcs d'activités de proximité au plus près des villages.

#### > *Une programmation répondant aux besoins des entreprises*

En raison du manque d'offre de foncier économique et d'un prix de foncier élevé, les prix de sortie à la vente et à la location des locaux d'activités existants sont trop élevés, alors que les entreprises recherchent un produit simple, fonctionnel et bon marché.



De plus, sur l'ensemble des demandes analysées, un tiers des entreprises (29,7%) demandent spécifiquement le secteur Est, principalement les communes de Vendargues, Baillargues et Castries qui sont identifiées à ce jour comme des zones économiques dynamiques, alors que l'offre foncière de ce type est inexistante.

Le programme proposé sur le parc d'activité économique de proximité permet ainsi de répondre aux besoins des entreprises sur ce secteur :

- au regard du type d'activités qui y seront accueillies :

Le parc est destiné aux petites entreprises artisanales ou industrielles, qui interviennent sur l'aire de chalandise locale (de 15 à 20 min autour du site). Ces activités ont peine à se maintenir, se développer ou se créer sur le secteur car elles ne trouvent pas à s'y implanter, en raison de la rareté de l'offre foncière dédiée et des difficultés d'implantation dans les tissus urbains mixtes, du fait de la hausse des prix de l'immobilier et de leur difficile compatibilité avec l'habitat ;

- au regard de l'offre foncière et immobilière qui y sera proposée :

- le PAE Jules Rimet proposera un produit différent des autres zones d'activités, avec des surfaces de locaux plus petites (à partir de 50 m<sup>2</sup> jusqu'à 300 m<sup>2</sup>) et modulables dans le VEAS, et des surfaces de terrain à bâtir plus petites (de 800 m<sup>2</sup> à 2000 m<sup>2</sup>, permettant l'implantation de bâtiments de 400 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup>). Cette offre, plus accessibles financièrement, correspond aux besoins identifiés pour les petites entreprises artisanales ;
- l'organisation sous forme de village d'entreprises artisanales et de services (VEAS), avec des espaces collectifs et des services mutualisés, vise en outre à dynamiser ces économies locales ;
- la communication et la prospection liée à la création du parc permettra de renforcer l'effet de vitrine du PAE pour les entreprises.

A ce jour, une vingtaine d'entreprises sont déjà positionnées auprès du concessionnaire pour s'implanter sur le futur PAE (entreprises d'isolation, de menuiserie, de plomberie, de ferronnerie, de création de meubles, de maintenance réseaux, de matériel médical, etc.).

## 4.2. Le choix du projet au regard de son accessibilité

- > ***Une bonne accessibilité pour les véhicules motorisés, permettant de desservir l'ensemble du secteur Est***

L'accessibilité au site est un des atouts n°1 dans le choix du site d'implantation du PAE Jules Rimet. L'un des critères décisifs pour l'implantation des entreprises est le choix de la localisation : 90% des entreprises recherchent un foncier d'activités proche d'un accès autoroute.

L'atelier réalisé le 22/05/2018 dans le cadre de la démarche du Schéma d'Accueil des entreprises (SAE) sur le thème de la « demande de locaux d'activités » confirme les éléments suivants concernant les demandes d'accessibilité pour les locaux d'activité ou d'artisanat :

- la demande se concentre sur des zones à proximité des accès autoroutiers ou principaux axes routiers ;
- la demande des artisans est très localisée selon leur marché.

Bien qu'un peu plus éloigné de l'accès autoroute que les grandes zones économiques du secteur Est, le PAE Jules Rimet reste très prisé par les entreprises artisanales locales, en raison de son **lien au réseau structurant de la Métropole (RD610)**, qui place **l'accès à l'autoroute A9** à moins de 15 minutes (échangeur de Baillargues). Cette attractivité est renforcée par la mise en service du contournement de Castries au 21 octobre 2018.

Par ailleurs, l'implantation sur ce site permet d'accéder à une **aire de chalandise locale importante**, sur laquelle ce type d'offre est à ce jour inexistante. Le site permet de desservir toutes les communes du secteur Est de la Métropole en moins de 15 minutes. Depuis le site du projet, les entreprises peuvent desservir une zone d'environ 148 000 habitants résidant à moins de 20 minutes du projet et plus de 480 000 à 30 minutes.

Enfin, situé à la pointe Sud de la commune de Sussargues, cette localisation lui permet d'être relié au village, sans avoir pour autant à traverser celui-ci pour y accéder au site depuis le cœur de la Métropole. Cette accessibilité permet de ne pas surcharger la traversée du village par un trafic supplémentaire lié au PAE.

> ***La présence d'une desserte par les transports en commun***

Le site est desservi par trois lignes de bus :

- **La ligne 112** (Hérault transport) reliant Sommières à Castelneau via Saussines, Boisseron, Beaulieu, St Génès-des-Malgoires, Sussargues, Castries et le Crès.
- **La ligne 27** (TAM), entre Beaulieu et Castelneau qui est un transport avec réservation préalable ;
- **La ligne 31** (TAM), reliant Castelneau-le-Lez à Baillargues.

L'arrêt de bus existant se situe à proximité immédiate, au niveau du hameau des garrigues, accessible par une voie en impasse à faible circulation desservant le hameau. A terme il pourrait aussi être déplacé en entrée du stade, selon le choix du gestionnaire.

La desserte par les transports en commun est nécessaire pour le choix d'implantation d'un pôle d'emplois en général et d'un parc d'activités de proximité en particulier, en vue de développer l'utilisation des transports alternatifs à la voiture particulière pour les circulations pendulaires (entre le lieu de domicile et de travail).

> ***L'aménagement à terme d'une accessibilité pour les vélos***

Le choix du site permet également à terme que le vélo soit un mode de circulation complémentaire pour les actifs présents sur le site, depuis Sussargues ou les villages environnants.

Il n'existe pas de piste cyclable aujourd'hui, des réflexions sont en cours par Montpellier Méditerranée Métropole dans cadre de la mise en œuvre du schéma des mobilités actives de la Métropole.

#### **4.3. Le choix du projet au regard de son environnement urbain, naturel, paysager, écologique**

> ***La proximité des services des villages environnants***

Le site est proche des centres villes de Sussargues, Castries, St-Génès-des-Mourgues, Restinclière et Beaulieu (5 min), offrant de nombreux services et commerces de proximité pour les entreprises et leurs salariés (poste, presse, épicerie, restaurant, café, pharmacie, médecins, etc.).

Le projet de PAE veille de ce fait à développer les liens aux villages environnants, en particulier vers le centre de Sussargues ou de Castries, en favorisant la connexion aux itinéraires cycles ou piétons existants ou à venir aux abords du site, plus dans un registre de déplacement occasionnel ou d'agrément.

> ***Mais une distance vis à vis des espaces habités***

Le choix du site en discontinuité de la zone urbanisée du village de Sussargues, permet une distanciation suffisante vis-à-vis des habitations pour éviter les conflits d'usage, et les éventuelles nuisances de bruit générées par les activités de l'économie productive, qui ne peuvent trouver leur place dans les espaces urbanisés à dominante d'habitat ou mixtes.

La distance vis à vis des quelques maisons disséminées du hameau des garrigues au nord, est maintenue par une large bande de terrain non bâtie entre le PAE et le hameau.

> ***Un cadre naturel et paysager de qualité***

Le site bénéficie d'un cadre champêtre et d'un écrin végétal, issu de la présence des ripisylves du Valentibus et du Bérange, des alignements d'arbres le long de la RM54 et des boisements de chênes verts.

La présence de cet environnement naturel est un atout dans le choix du site. Il offre un cadre de vie très qualitatif au parc d'activités économiques. Les principes d'aménagement qui ont guidé le plan de composition du PAE se sont d'ailleurs appuyés sur ce cadre paysager, pour valoriser les interfaces avec celui-ci (lisières boisées, cheminements piétons, etc.) mais aussi pour l'intégrer au sein du parc d'activités et en constituer une identité, singulière et à forte valeur ajoutée (haies champêtres pour les clôtures, allée centrale plantée, murets de pierre, bassin de rétention paysagers, etc.).

Ce cadre paysager et les principes de composition paysagère du PAE participeront à son attractivité pour les entrepreneurs et salariés, avec en particulier :

- des espaces verts accessibles au public, avec le cheminement le long des berges du Valentibus qui se poursuit jusqu'au village, et l'aire de loisirs des anciennes carrières au Nord ;
- des équipements sportifs du stade.

Ce choix d'aménagement vise également à la meilleure intégration paysagère du parc d'activité dans cet environnement sensible du fait de sa qualité.

> ***L'évitement de sites à risques ou à forte sensibilité écologique et paysagère***

La sensibilité aux risques et aux richesses écologiques a été prise en compte très en amont des études, et a conduit à une forte réduction du périmètre du PAE, comme rappelé en partie II.3. de la notice justificative de l'intérêt général du projet (pièce F du dossier d'enquête).

Le choix d'implantation du site au sud de la commune de Sussargues est issu d'une première étude habitats, faune et flore menée sur un vaste périmètre sur le bois au sud du village, réalisée par le Cabinet Barbanson Environnement (CBE) en 2010, qui a permis de positionner le PAE sur le site le moins impactant, de part et d'autre du complexe sportif Jules Rimet. Ce périmètre initial a été inscrit au SCoT.

A la suite, des investigations supplémentaires ont été engagées pour s'assurer de la pertinence opérationnelle du site de projet. Dans ce cadre, un inventaire 4 saisons a été mené en 2018, sur un périmètre d'étude plus resserré autour du site de projet. 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 Léopard ocellé).

Dans le cadre de la séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser) et à la suite de nouvelles visites sur le terrain, le périmètre du projet de PAE a encore été réduit pour éviter totalement ces habitats (nouvelle suppression d'une parcelle au nord). Cet évitement permet de préserver des milieux servant à la reproduction, au repos de plusieurs espèces protégées / patrimoniales et également de créer 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).

Enfin, en 2021, le périmètre du PAE a été à nouveau réduit pour éviter l'Espace Minimum de Bon Fonctionnement (EMBF) le long du Valentibus nouvellement défini dans le cadre des SDAGE.

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 m<sup>2</sup> pour la parcelle au nord-est de l'urbanisation.

Ainsi, les limites de la zone urbanisable du PAE se situent en deçà :

- de la zone inondable du PPRi, qui définit un espace strictement inconstructible, quel que soit le niveau de l'aléa ;
- des réservoirs et corridors de la trame verte et bleue identifiés par le SCoT et le projet de PLUi ;
- des anciennes carrières, qui génèrent des risques d'effondrement du sous-sol, ainsi qu'un attrait paysager et une nécessité de préservation sur le plan patrimonial ;
- de l'espace minimum de bon fonctionnement (EMBF) le long du cours d'eau du Valentibus, à l'ouest du projet, qui implique un retrait des constructions vis-à-vis du lit mineur, afin d'assurer le bon fonctionnement hydraulique mais aussi écologique du cours d'eau existant ;
- des boisements existants aux abords du site : la ripisylve du Valentibus, ainsi que les boisements de chênes verts au nord-ouest et les terrains les plus boisés au nord sont sortis de la zone de projet.

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le site ou à proximité, ni n'entretien de connexion avec le site de projet.

Par ailleurs, l'aléa feux de forêt a été pris en compte.

Les mesures préventives figurant à la notice d'urbanisme du porter à connaissance de l'Etat concernant l'aléa feu de forêt départemental, en cours d'approfondissement, ne remettent pas en cause la faisabilité du futur parc d'activités économiques puisque ce projet de compétence métropolitaine se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

De surcroît, un certain nombre d'aménagements de nature à prévenir et à réduire le risque d'incendie sont prévus dans le projet (accès vers les futures constructions et les berges boisées, action de gestion des espaces boisés, action de gestion et de débroussaillage des espaces boisés, défense incendie des sites à urbaniser).

#### **4.4. Le choix du projet au regard des caractéristiques du site d'implantation**

##### **> *Un site fortement anthropisé***

Le site d'implantation est un secteur identifié comme naturel à vocation de loisirs au PLU. Il est déjà fortement anthropisé, du fait de la présence d'un équipement sportif

en son centre, constitué de deux terrains de sports clôturés, ainsi que de bâtiments (tribune, vestiaires, etc.).

Les parcelles retenues pour l'implantation du PAE sont des parcelles remblayées sur la partie Sud, peu intéressantes d'un point de vue paysager ou environnemental.

Au nord, les terrains sont majoritairement des terrains en friche.

> ***Des équipements existants, pouvant être mutualisés***

Le choix du site permet l'utilisation d'un accès véhicule déjà aménagé sur la RM54, ainsi que d'une aire de stationnement importante (80 places), qui pourront être mutualisés entre le PAE et l'équipement sportif existant (stade Jules Rimet) en tant que de besoin.

> ***Une desserte existante par les réseaux***

Le site est déjà desservi par les principaux réseaux primaires (eaux usées, eau potable, électricité, incendie).

Son aménagement nécessitera de compléter les aménagements existants :

- nouvel accès au nord, et aménagement de l'accès existant au sud ;
- prolongement du réseau d'adduction d'eau potable depuis le village, en complément du réseau existant du syndicat mixte, permettant le renforcement de la défense incendie;
- prolongation du réseau fibre depuis le sud du village.

> ***Prise en compte des sensibilités environnementales sur le périmètre à ouvrir à l'urbanisation***

Un ensemble de mesures ont été définies permettant de limiter significativement les impacts attendus de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs du PLU nécessaires au projet, tel qu'échangé avec la DREAL Occitanie (service des espèces protégées) lors d'une réunion sur site du 6 juillet 2018.

Mesures d'évitement : Les choix d'implantation et de délimitation fine du site du PAE ont été fait après évitement des fonciers à risques ou très sensibles d'un point de vue environnemental, tel que précisé plus haut, tant à l'échelle de la zone d'études, qu'à l'échelle du projet.

Mesures de réduction : Les enjeux écologiques restants, identifiés par l'étude faune-flore sont encore présents sur le site, notamment au nord du périmètre (secteur à

enjeu modéré ou fort comme la présence d'un muret favorable au gîte du lézard ocellé), feront l'objet de mesures de réductions, définies dans la cadre d'une note par le BET environnementaliste Barbanson d'octobre 2021.

La composition urbaine et paysagère du site vise à préserver les secteurs à enjeux écologiques. Les murets démantelés seront reconstitués aux abords du site, et positionnés de manière à assurer une continuité écologique favorable au développement du Lézard ocellé.

Les différentes mesures de réduction des incidences, voire d'amélioration l'environnement sont les suivantes :

- respect d'un calendrier d'intervention pour les travaux lourds de chantier ;
- démantèlement doux et reconstitution de murets et enrochements favorables aux gîtes des reptiles, en bordure du projet ;
- limitation des éclairages en lien avec les milieux naturels périphériques : extinction de l'éclairage public, orientation des parkings côté voie nouvelle et bâtiments en périphérie afin de préserver la trame noire ;
- limitation du risque de propagation d'espèces invasives en phase chantier et lors des aménagements futurs ;
- plan de circulation et d'emprise de chantier permettant d'éviter tout impact sur les milieux naturels alentour.

Mesures d'accompagnement : les mesures complémentaires ont été identifiées :

- sensibilisation des intervenants des chantiers, et suivi écologique des travaux par un structure écologue compétente ;
- préconisations spécifiques pour l'aménagement et la gestion des prairies naturelles et futurs bassins bordant le cours d'eau du Valentibus ;
- suivi post-implantation du Lézard ocellé.

### > ***Des emprises foncières maîtrisées***

Montpellier Méditerranée Métropole est propriétaire de la totalité du secteur Sud permettant un développement rapide de la première tranche du projet, et d'une partie du secteur Nord.

La SA3M est propriétaire du solde des terrains du secteur Nord, quelle a acquis auprès de deux propriétaires privés les 28/10/2022 et 23/11/2022.