



## DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du Jeudi 29 Septembre 2011

Date de la convocation 21 Septembre 2011	Heure de la séance 18 heures	Lieu de la séance Salle des Fêtes FONTES
<p><b>PRÉSENTS</b> : M. CAZORLA Alain, Président de la séance</p> <p><b>ASPIRAN</b> : M.SATGER Jean-Noël, M.TOLOS Joseph, M.MONTAGNÉ Thierry, Mme CAER Michèle,  <b>BRIGNAC</b> : M.MARTINEZ Christian, M.VEDEL Jean-Louis,  <b>CABRIERES</b> : M.GAIRAUD Francis, M.MATHIEU Alain,  <b>CANET</b> : Mme FABRE Maryse, M.FAVIER Marc, M.SEGURA René, M.BORE Jacques, M.MALBEC Sylvain,  <b>CEYRAS</b> : M.LACROIX Jean-Claude, Mme BARRE Berthe,  <b>CLERMONT L'HERAULT</b> : M.GARROFE Gilbert, Mme GOMIS Sylvie, Mme GUERRE Marie-Hélène, M.SOBELLA Henri, Mme THIERS Odile, M.GALTIER Gilbert, M.BARON Bernard, Mme MILAN Andrée, Mme DEULEUZE Elisabeth,  <b>FONTES</b> : M.BRUN Olivier, Mme MIRET Christiane,  <b>LACOSTE</b> : M.VENTRE Philippe, M.SAN MARTIN Bernard,  <b>LIAUSSON</b> : M.BETZ Bruno,  <b>LIEURAN CABRIERES</b> : M.BLANQUER Alain, Mme PUJOL MONNIER Chantal,  <b>MERIFONS</b> : M.VIALA Daniel, M.OLLIER Pierre,  <b>MOUREZE</b> : M.NAVAS Gabriel,  <b>NEBIAN</b> : M.BARDEAU Francis, M.DRUART David, M.ESTEVE Bernard,  <b>OCTON</b> : M.COSTE Bernard,  <b>PAULHAN</b> : M.GIL Claude, M.LEBREAU Jean-Jacques,  <b>PERET</b> : M.BILHAC Christian, M.MONTAGNE Jacques, M.AZAM Joël,  <b>SALASC</b> : Mme FONT Chantal, M.COSTES Jean,  <b>USCLAS D'HERAULT</b> : M.FOULQUIER-GAZAGNES Bernard, M.RIGAUD Christian,  <b>VALMASCLE</b> : M.VALENTINI Gérald, Mlle VALENTINI Martine,  <b>VILLENEUVETTE</b> : M.VIDAL Eric.</p>		<p><b>PROCURATIONS</b> :</p> <p>M.JURQUET Henri à M.CAZORLA Alain,  M.REVEL Claude à M.FAVIER Marc,  M.FABREGUETTES Bernard à M.GARROFE Gilbert,  M.MARTINEZ Antoine à M.SOBELLA Henri,  M.BAISSE Robert à M.BRUN Olivier,  M.LIEB François à M.BARDEAU Francis,  M.LUGAGNE Jérôme à M.COSTE Bernard,  M.SOTO Bernard à M.DUPONT Laurent,  M.LOPEZ Daniel à M.GIL Claude,  M.QUEROL Jean-François à M.LEBREAU Jean-Jacques.</p>

### Objet : ZAC de la Salamane – Déclaration de projet - Procédure d'expropriation

Monsieur CAZORLA, expose et rappelle les éléments suivants:

La Communauté de Communes du Clermontais a été créée en 2001 et compte aujourd'hui 20 communes.

Cette nouvelle structure s'étend sur une superficie de 23 000 hectares environ et représente un bassin de vie de plus de 22 000 habitants, principalement regroupés sur les communes de Clermont l'Hérault, Paulhan et Canet.

Accusé de réception en préfecture

034-243400355-20111005-2011-09-29-22-DE

Date de signature : 07/10/2011

Date de réception : 07/10/2011

La compétence principale et obligatoire de la Communauté de Communes du Clermontais est le développement économique et notamment la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités qu'elles soient industrielles, artisanales, etc.

Cette compétence concerne les zones existantes, notamment La Barthe à Paulhan et Les Tanes Basses à Clermont l'Hérault, ainsi que tout nouveau projet de zone d'activités.

En matière de développement économique, la politique de la Communauté de Communes du Clermontais est de développer de nouvelles activités sur son territoire, de favoriser l'emploi et d'assurer une cohésion sociale sur l'ensemble du territoire.

Sur la zone d'activités économiques de Paulhan, dénommée ZAE La Barthe, les tranches 1 et 2 sont terminées, avec l'implantation de nombreuses entreprises, et la tranche 3 a été lancée en 2010 avec l'implantation en 1<sup>ère</sup> phase d'un supermarché CARREFOUR Contact et d'un magasin POINT S.

En ce qui concerne la zone d'activités économiques de Clermont l'Hérault, dénommée Les Tanes Basses, une 1<sup>ère</sup> tranche a été lancée par la commune de Clermont l'Hérault en 1995 et une 2<sup>ème</sup> tranche en 2005 par la Communauté de Communes du Clermontais. L'ensemble de cette zone d'activités représente une emprise de 50 hectares dont 30 hectares cessibles.

A ce jour, plus aucun terrain n'est disponible sur cette zone d'activités et 500 emplois ont déjà été créés.

Compte tenu du contexte peu favorable de l'emploi sur le Cœur de l'Hérault consécutif à la crise nationale et du manque de terrains pour répondre à la demande d'implantation sur le territoire Clermontais de nouvelles entreprises créatrices d'emploi, la Communauté de Communes du Clermontais a pris la décision de créer une nouvelle zone d'activités, dénommée ZAC de la Salamane.

Par délibération du 30 septembre 2009, le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Clermontais a approuvé la démarche de création de la ZAC de la Salamane, a défini les objectifs et a fixé les modalités de la concertation.

La Communauté de Communes a lancé l'ensemble des études nécessaires à l'établissement du dossier de création de la ZAC, notamment l'étude d'impact incluant une étude environnementale et a fait appel à un maître d'œuvre pour l'estimation des travaux à réaliser.

La Communauté a engagé depuis 2009 des négociations à l'amiable avec les propriétaires de terrains inclus dans le périmètre du projet de ZAC.

Par délibération du 14 septembre 2010, le conseil municipal de Clermont l'Hérault a approuvé la révision simplifiée de son plan local d'urbanisme pour permettre la réalisation de la ZAC de la Salamane.

Le 20 décembre 2010 est intervenu un avis tacite favorable de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

Par délibération du 2 mars 2011, le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Clermontais a approuvé le bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC de la Salamane.

Par délibération du même jour, le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Clermontais a décidé, parallèlement à l'avancée des négociations amiables avec les propriétaires, de lancer la procédure d'expropriation et de solliciter le Préfet de l'Hérault pour qu'il prescrive des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire avec recours à la procédure d'urgence.

Le Préfet a prescrit par arrêté du 10 mai 2011, l'ouverture des enquêtes conjointes du jeudi 9 juin au mardi 12 juillet 2011 inclus sur le territoire de la Commune de Clermont l'Hérault.

Par délibération du 1<sup>er</sup> juin 2011, le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Clermontais a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de la Salamane.

Cette ZAC sera réalisée en régie par la Communauté de Communes.

Le commissaire enquêteur, à l'issue des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire, a rendu son rapport et ses conclusions favorables le 10 août 2011.

En application des articles L 11-1-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et L 126-1 du Code de l'environnement, le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Clermontais doit se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération projetée.

C'est à cette fin que le Préfet de l'Hérault a demandé à la Communauté, par courrier du 7 septembre 2011 de se prononcer sur l'intérêt général du projet dans un délai qui ne peut excéder six mois.

Ce n'est qu'une fois la déclaration de projet adoptée que le Préfet pourra déclarer le projet d'utilité publique.

En application de l'article L 126-1 du Code de l'environnement, la déclaration de projet doit obligatoirement mentionner « *l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête* » et comporter « *les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général* » en prenant en considération « *l'étude d'impact, l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et le résultat de la consultation du public* ».

L'opération de la ZAC de la Salamane présente bien un caractère d'intérêt général pour les motifs suivants :

*Objet de l'opération :*

La Communauté de Communes du Clermontais ne dispose plus de terrains de taille suffisante pour permettre l'implantation sur son territoire d'activités fortement consommatrices de foncier.

En effet, les zones d'activités économiques La Barthe à Paulhan et Les Tanes Basses à Clermont l'Hérault n'offrent plus de terrains disponibles ou suffisamment dimensionnés pour répondre aux nouvelles demandes.

Par conséquent, dans le cadre de ses compétences de développement économique, elle a pris la décision de créer une nouvelle zone d'activités, dénommée ZAC de la Salamane.

Dans ce cadre, la Communauté de Communes projette d'acquérir les parcelles appartenant à 30 propriétaires fonciers, pour une contenance cadastrale totale de 68 ha 84 a 91 ca.

Cinquante hectares seront cessibles : 20 hectares seront dédiés à la logistique et 30 hectares à l'implantation de nouvelles entreprises.

Le site choisi bénéficie d'une position centrale dans le Pays Cœur d'Hérault à la confluence d'axes majeurs de communication départementaux, régionaux et européens (autoroute A 75, A 750) et à proximité d'un espace économique existant, ce qui facilite les accès et les échanges.

Ce site stratégique a été identifié dans le schéma de développement économique du Pays Cœur d'Hérault (2008-2013), à l'instar de l'Eco-Parc de la Vallée de l'Hérault et du Parc Régional d'Activités Economiques du Lodévois-Larzac.

*Motifs et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général du projet :*

Cette opération vise à :

- répondre à la demande des entreprises qui souhaitent s'implanter sur le territoire communautaire ;
- définir un secteur innovant et performant d'accueil d'entreprises, notamment, par l'accessibilité de la zone qui se situe à proximité immédiate d'axes majeurs de communication ;
- accueillir des activités fortement consommatrices de foncier, à savoir logistiques, industrielles et commerciales grâce à la topographie du site qui est favorable à la création de grandes parcelles plates ; ceci permettra de développer l'offre d'activités économiques sur le territoire communautaire ;
- faire du territoire communautaire un bassin de vie c'est-à-dire un territoire où de plus en plus d'actifs y travaillent, y consomment, ce qui en plus de l'économie résidentielle parfaitement identifiée permettra :
  - o un développement équilibré entre le commerce dit de grande surface, de proximité et de centre-ville, et le maintien d'un taux d'évasion commercial inférieur à 50 % ;
  - o de tenir compte des activités manquantes ou insuffisamment développées par rapport à des besoins identifiés des consommateurs ;
  - o la venue d'une entreprise de logistique sur 20 hectares, ce qui permettra d'attirer d'autres entreprises de ce type, en complément de cette implantation rendue possible par la taille et la typologie des lots disponibles ;
- réduire le fort taux de chômage que connaît le territoire communautaire, la création de la ZAC de la Salamane contribuera à la création de nouveaux emplois ;
- respecter le développement durable puisque la création de richesses économiques sur place permettra d'une part, de limiter les déplacements professionnels des travailleurs et les émissions de gaz à effet de serre liées à l'utilisation de la voiture, conformément aux Grenelle I et II, et, d'autre part, d'améliorer la situation des habitants en matière d'emploi et de revenu.

Par ailleurs, ce projet :

- rentre dans le cadre du schéma de développement économique du Pays Cœur d'Hérault (2008-2013) qui établit que 80 % de la population du Pays réside entre Clermont l'Hérault et Gignac. Ce schéma constate une pénurie certaine de foncier à vocation économique sur le territoire communautaire avec un déséquilibre à venir de l'offre du Clermontais par rapport à ses voisins du fait du peu d'implantations exogènes ;
- est facilement desservi par les grandes infrastructures et raccordable aux équipements publics voirie et réseaux, suffisamment dimensionnés pour accueillir l'opération ;
- est en synergie avec les activités présentes dans les autres zones économiques communautaires des Tanes Basses et de La Barthe ;
- aura un faible impact sur la viticulture et ne réduira que de moins d'1 % les surfaces agricoles du Clermontais ; les remarques des viticulteurs et caves coopératives locales ne laissent aucun doute sur leur position, le projet n'aggrave pas la crise viticole actuelle, bien au contraire, l'acquisition du foncier aux viticulteurs du site leur permet d'aborder plus sereinement leur reconversion professionnelle.

En outre, l'étude d'impact de ce projet au regard de l'environnement est favorable : l'impact au regard du voisinage sera limité car le voisinage est faible, les risques de contamination des eaux souterraines seront limités du fait des aménagements prévus au projet, le projet n'aura pas d'impact sur la géologie locale, la mise en place de bassins de rétention d'eaux pluviales permettra de maîtriser les débits et les écoulements issus des nouvelles surfaces

imperméabilisées qui, de ce fait, n'auront pas d'impact significatif sur le milieu récepteur, la station d'épuration des eaux usées de Clermont l'Hérault est suffisamment dimensionnée ; les autres risques sont qualifiés de « faibles ».

La ZAC crée des aménagements paysagers importants sur les espaces publics qui représentent environ 30% de l'emprise totale et favorisent l'insertion du projet dans son environnement local.

Enfin, la topographie du site de la Salamane, relativement plate, ainsi que la proximité des réseaux viaires, permettent une adaptation rapide et moins coûteuse en matière d'aménagement et une commercialisation des terrains aménagés à un prix modéré.

Monsieur CAZORLA rappelle enfin que la Communauté de Communes du Clermontais a la capacité financière d'assurer le portage du projet dont les coûts prévisionnels entraînent des prix de cession compatibles avec le marché existant et l'équilibre budgétaire au terme prévisible des 10 ans est tout à fait envisageable.

Il convient en conséquence de :

- Déclarer d'intérêt général le projet de la ZAC de la Salamane en application des articles L 11-1-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et L 126-1 du Code de l'environnement ;
- Confirmer auprès de Monsieur le Préfet la demande de déclaration d'utilité publique de la ZAC de la Salamane ;
- D'autoriser, le Président de la Communauté de Communes du Clermontais à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la délibération.

Monsieur le Président soumet ce point au vote.

Le Conseil communautaire, ouï l'exposé de Monsieur CAZORLA, et après en avoir délibéré,

**A L'UNANIMITÉ,**

**DECLARE** d'intérêt général le projet de la ZAC de la Salamane en application des articles L 11-1-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et L 126-1 du Code de l'environnement

**CONFIRME** auprès de Monsieur le Préfet la demande de déclaration d'utilité publique de la ZAC de la Salamane ;

**AUTORISE** Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Clermontais à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la délibération.

Pour extrait conforme,

Le Président de la Communauté  
de Communes du Clermontais,



Alain CAZORLA.