



Communauté de Communes du Pays de Lunel

DOSSIER DE CRÉATION

ZAC LES PORTES DU DARDAILLON A LUNEL



2023





1. Rapport de présentation
2. Plan de situation
3. Plan de délimitation du périmètre
4. Étude d'impact
5. Programme global prévisionnel de construction
6. Régime au regard de la taxe d'aménagement





Communauté de Communes du Pays de Lunel

DOSSIER DE CRÉATION

ZAC LES PORTES DU DARDAILLON A LUNEL

1. RAPPORT DE PRESENTATION



SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	5
1. OBJET DE L'OPÉRATION.....	6
2. JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION.....	7
3. LE PROJET	14
4. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	19
5. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU	25

PRÉAMBULE

La Communauté de Communes du Pays de Lunel (CCPL) souhaite mettre en œuvre le projet de ZAE (Zone d'Activités Économiques) « Les Portes du Dardaillon » situé sur la commune de Lunel. Cette zone, d'une emprise d'environ 12 ha et dédiée à l'urbanisation selon le document d'urbanisme de la commune de Lunel, permettra de renforcer le développement économique du territoire et de créer de nouveaux emplois lors de la création de la zone et dans le cadre du développement des activités au sein de la zone.

Les objectifs de ce projet sont les suivants :

- Permettre un aménagement de qualité permettant de répondre aux besoins d'implantation ou de développement d'entreprises,
- Participer au développement des emplois locaux,
- Rapprocher les lieux de travail et d'habitat dans une logique de préservation des ressources,
- Proposer un aménagement tenant compte du projet de déviation de la RN113.

Le projet de ZAE Les Portes du Dardaillon est envisagé dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). La création d'une ZAC nécessite la constitution d'un dossier de création qui comprend notamment un rapport de présentation.

Ce dernier, selon l'article R 311-2 du code de l'urbanisme :

- Expose 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.

Le code de l'urbanisme définit ainsi la Zone d'Aménagement Concerté :

« Zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ». L'affectation des terrains peut être très diverse : habitat, commerces, loisirs, industrie, ...

La procédure de ZAC est la procédure d'urbanisme opérationnelle adaptée au projet d'aménagement de la Zone d'Activités Économiques (ZAE) Les Portes du Dardaillon :

- Elle garantit la prise en compte de l'environnement, du paysage et du patrimoine,
- Elle permet une meilleure appréciation de l'impact sur l'environnement naturel et humain lors de la création par le biais d'une étude d'impact (qui peut être complétée si besoin au stade du dossier de réalisation),
- Elle facilite la réalisation des équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone et permet l'instauration d'un système de participation financière,
- Elle garantit le respect des principes urbanistiques définis par le Maître d'Ouvrage au travers d'une part du zonage et du règlement du PLU, et d'autre part du cahier des charges de cession ou de location des terrains permettant d'imposer des prescriptions architecturales et techniques, contrepartie des obligations au Maître d'Ouvrage),
- Elle facilite la maîtrise du foncier,
- Elle s'appuie largement sur la concertation du public, par le biais de la procédure de concertation qui est engagée préalablement à l'approbation du projet (menée depuis 2017 par la Communauté de communes) et se poursuit durant toute l'élaboration du dossier de création de la ZAC, puis lors de l'enquête publique.

1. OBJET DE L'OPÉRATION

Le présent dossier de création de ZAC a pour objet la création d'une Zone d'Activités Économiques (ZAE) sur la commune de Lunel, à proximité de la RN113, à l'ouest du territoire communal. Ce secteur se positionne en continuité de deux ZAE existantes ; la ZAE La Barthelasse et la ZAE Camp Miaulaire, toutes deux achevées depuis plus de 20 ans environ.



Plan de situation

En matière de développement économique, la Communauté de Communes du Pays de Lunel souhaite mettre en œuvre un projet de zone d'activités économiques appelé « Les Portes du Dardaillon » situé sur la commune de Lunel, à proximité de la RN113 et en limite avec la commune de Lunel-Viel. Ce secteur se positionne en continuité de deux zones d'activités existantes : la ZAE La Barthelasse et la ZAE Camp Miaulaire. Cette opération répond à un besoin en développement de surfaces économiques sur le territoire de la communauté de communes, contraint par une forte expansion économique.

Le plan masse d'aménagement s'étend sur une surface totale de 12,29 hectares, divisée en plusieurs lots afin d'accueillir environ 30 à 50 entreprises. 24 lots sont à ce jour prévus dans une perspective d'échelonner la commercialisation en 3 phases : 8 lots inférieurs à 2 500 m², 4 lots dont la superficie est comprise entre 2 500 m² et 3 000 m² et 12 lots de plus de 3 000 m². Les lots proposés le long de l'axe principal seront des parcelles « vitrines » pour lesquelles une attention particulière sera portée aux choix des activités et des architectures. Globalement, tous les lots étant visibles, les bâtiments à construire devront traiter l'ensemble des 4 faces bien que certains bénéficient d'une mise en lumière plus importante. La phase de commercialisation en 3 temps permettra à la CCPL d'échelonner autant que possible les dépenses publiques d'aménagement et d'avoir un soin attentif à la sélection des projets.

Le site est desservi par un axe principal connecté à la rue de La Barthelasse qui vient desservir les 3 voies secondaires. Toutes les voies secondaires peuvent être prolongées vers l'Est, en direction de Lunel, dans le cadre d'un potentiel développement de la zone. Le projet tient compte des contraintes de réseaux existants comme le réseau BRL qui se situe en limite nord de l'opération. Des noues végétalisées (fossés de rétention paysagers) et des aménagements paysagers entre les lots sont prévus pour intégrer le projet à son environnement. Des bassins de rétention paysagers sont dessinés à l'ouest de la zone pour récupérer la totalité des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées de l'opération. Ces bassins seront connectés au Dardaillon par l'intermédiaire d'un exutoire empruntant le chemin de la Barthelasse jusqu'au cours d'eau. La Communauté de communes portera

une grande attention à la qualité architecturale et paysagère des équipements et des futurs bâtiments qui seront construits ainsi qu'à l'installation obligatoire d'équipements d'énergies renouvelables, dans la perspective de rendre cet espace attractif et de réduire autant que possible l'impact sur l'environnement.

2. JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

Le choix du site de Lunel pour l'implantation d'une ZAE est justifié par les paramètres suivants :

AU REGARD DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Située dans la 3ème couronne montpelliéraine, la Communauté de communes du Pays de Lunel est en 2ème position derrière le territoire du Pays de l'Or en nombre d'établissements et d'emplois. Elle dispose de son bassin d'influence propre de 200 000 chalands, au sein d'un ensemble plus vaste polarisé par Montpellier. Son économie est portée à 95% par les Très Petites Entreprises (moins de 9 salariés). Près de 80% des emplois dépendent des activités tertiaires.

L'offre concurrentielle des territoires proches (CC du Pays de Sommières, CC Rhône Vistre Vidourle, CC Petite Camargue, CC Terre de Camargue, CA Pays de l'Or) est ciblée sur les activités industrielles, touristiques et logistiques.

La pénurie de foncier au sein de l'agglomération montpelliéraine et au Pays de l'Or déporte la demande sur le Pays de Lunel ce qui rend le territoire de la Communauté de commune attractif pour attirer les entreprises du bassin montpelliérain qui ne peuvent pas s'y installer. Par ailleurs, les entreprises du lunellois ont développé leur activité et ont fait remonter des besoins de fonciers supplémentaires pour poursuivre leur développement. La zone doit apporter une réponse à la fois aux entreprises locales mais également développer l'économie du territoire en ajoutant des activités nouvelles et valorisantes pour le territoire.

Grâce au service d'accompagnement des entreprises dans leur recherche de foncier et immobilier d'entreprises, la Communauté de communes du Pays de Lunel dispose de données depuis 2016. Ce qu'il ressort des dernières années :

- Un maintien des demandes toujours importantes au niveau des terrains et de la superficie demandée (+ 69% d'augmentation de la superficie du terrain demandée)
- Un nombre constant de demandes d'activités relatives aux centres logistiques et de centres de transports avec de grandes superficies de plusieurs hectares.
- Une demande constante également pour les bureaux et les ateliers avec un pic habituel de demandes d'ateliers-entrepôts entre 60 et 120 m2.
- 60% des contacts sont des entreprises du Pays de Lunel qui veulent se développer et ne trouvent pas

En parallèle, de moins en moins de biens disponibles (location, vente) et adaptés aux besoins des entreprises. Les entreprises qui contactent le service sont des PME (petites et moyennes entreprises) ayant une activité autre que commerciale. L'enjeu se situe sur les entreprises de services, d'artisanat et de petite industrie déjà présentes sur le territoire, qui ont un besoin important de se développer et qui ne trouvent pas de solution locale. Ce constat se pose aussi pour les entreprises accompagnées par la pépinière incubateur Via Innova du Pays de Lunel, qui créent chacune au moins 3 emplois minimum et qui cherchent à rester sur le Pays de Lunel. Environ 40 entreprises sont accompagnées par la pépinière et l'enjeu est de conserver localement les activités créées par le Pays de Lunel. Le risque est leur départ avec une perte des emplois à la clé.

Jusqu'en 2020, le parc privé pouvait apporter certaines réponses aux besoins des entreprises. Mais depuis le Covid, peu de biens se vend si bien que même le marché privé ne peut plus répondre aux attentes. La pression foncière se tend, les prix ont fortement augmenté et à défaut de solution sur le territoire, les entreprises locales cherchent activement du foncier en dehors du Pays de Lunel pour se développer avec l'inquiétude de perdre de précieux salariés qui ne pourraient pas suivre ce déménagement. Par ailleurs, constat est fait que le foncier s'est raréfié également sur les territoires limitrophes, ce qui rend difficile la mobilité des activités.

La demande locale est globalement portée par la recherche de locaux et de terrains de petite taille : 63% des entreprises recherchent moins de 1 000 m2, pour construire des ateliers artisanaux de 20 à 500m2. 70% sont des entreprises du territoire qui souhaitent se développer, 22% sont des entreprises en création qui souhaitent s'installer sur le territoire. Ces données 2021 sont issues de l'observatoire immobilier d'entreprises du Pays de Lunel. Les activités demandeuses de foncier concernent les activités de services et commerciale pour 30%, les

activités de petite industrie et de fabrication pour 15%, les entreprises de logistiques transport pour 12% et les entreprises du bâtiment pour 16%. Afin de répondre à ces demandes d'ateliers, des solutions sont prévues pour l'aménagement de la zone Les Portes du Dardaillon.

AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lunel a été approuvé par délibération du conseil de communauté le 9 février 2023.

Son Projet d'Aménagement et de Développement Durable porte les ambitions d'assurer un développement vertueux et valoriser les ressources (ambition n°1) et de développer un espace de vie attractif au sein du système métropolitain languedocien (ambition n°3), notamment en renforçant la stratégie de développement économique et en anticipant les mutations à venir.

Encourager les économies d'énergie et promouvoir la production d'énergies renouvelables

La question de la transition énergétique est transversale et le Pays de Lunel souhaite participer à sa mise en œuvre à travers des objectifs d'économie d'énergie et de réduction des émissions, de production d'énergie renouvelable et d'efficacité énergétique. La réduction de la consommation d'énergie et la réduction des émissions polluantes et de gaz à effet de serre (GES) est un objectif qui relève à la fois des comportements individuels et des politiques publiques dans le secteur du bâtiment et des transports. L'organisation territoriale portée par le SCoT vise à limiter l'étalement urbain, favoriser l'usage de modes alternatifs à la voiture individuelle, améliorer la desserte en transport collectif et développer les modes doux, pour réduire l'usage de la voiture. Le SCoT entend par ailleurs maîtriser les consommations énergétiques et assurer un traitement vertueux des déchets en favorisant :

- le développement des filières courtes et de l'économie circulaire pour réduire les transports (déchets, matières premières, produits agricoles et agro-alimentaires),
- des formes architecturales et urbaines compactes moins consommatrices d'énergie,
- la rénovation énergétique des bâtiments existants. Un effort particulier devra être porté sur le parc locatif social et les futurs logements abordables dans l'objectif de réduire la précarité énergétique.

Le SCoT affiche également la volonté de réduire les émissions polluantes et de GES, dans l'objectif de contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique et de préserver la santé humaine. Dans cette optique, le développement de l'écomobilité est encouragé et la préservation des espaces agricoles et naturels doit permettre le maintien des capacités de stockage carbone du territoire.

Articuler le développement de l'emploi et l'accueil de population

Le développement économique est une compétence obligatoire du Pays de Lunel. L'intercommunalité se positionne comme un pôle économique d'équilibre entre les bassins d'emplois de Montpellier et Nîmes. Ce développement doit profiter aux résidents du Pays de Lunel actuels et futurs. L'ambition du PADD doit permettre de trouver un équilibre entre l'accueil d'habitants et la création d'emplois pour constituer un espace de vie attractif et créateur de richesses. On identifie aujourd'hui un ratio de 1 emploi pour 3,8 habitants. Selon le scénario démographique retenu, le Pays de Lunel devrait compter 57 400 habitants en 2040. Le territoire accueille et va donc continuer à accueillir des populations nouvelles, qui vont générer des besoins en termes d'emplois présents (commerces, services, santé, éducation, culture, administration).

La première force économique du territoire du Pays de Lunel repose sur son économie locale (artisanat, services, commerces), entièrement liée à ce bassin de vie. Il est primordial de conforter ces activités difficilement délocalisables et génératrices d'emplois, en leur offrant des espaces d'accueil dédiés et des conditions d'implantations adaptées. Pour autant, cette hausse d'emplois présents ne permettra pas d'absorber les besoins en emplois liés à l'augmentation de la population. Par conséquent, il est important que le territoire développe une stratégie liée au développement de son économie productive, car il s'agit d'emplois non dépendants de la sphère présente et non concurrentiels au niveau du territoire. Au contraire, les activités productives peuvent se conforter les unes avec les autres, autour d'écosystèmes de production et d'innovation. C'est aussi dans le secteur productif que l'on pourra pallier le manque de petites et moyennes entreprises, entreprises de taille intermédiaire et de grandes entreprises. Le projet économique porté dans le PADD doit favoriser l'implantation d'emplois locaux (25% des actifs du Pays de Lunel travaillent à Montpellier) et d'activités

un peu plus denses (en termes de densité d'emplois par hectare). Le Pays de Lunel se fixe donc un objectif de ramener ce ratio à 1 emploi pour 3,5 habitants d'ici 2040.

Appuyer le développement économique sur les filières d'avenir et l'innovation

Par rapport aux tendances passées et pour bâtir une nouvelle stratégie économique à horizon 2040, il est nécessaire de fixer des orientations pour l'allocation du foncier économique nouveau :

- Dédier plus de place à l'activité productive, ayant un faible impact sur le plan paysager et environnemental. Il s'agit plutôt de proposer une offre à destination de PME et d'industries « compactes » (principalement des lots de 1 à 3 ha) sur des sites mixtes réunissant ateliers de production, bureaux, et petite logistique sur site ;
- Augmenter l'offre en faveur de l'artisanat, avec des parcelles adaptées pour satisfaire les demandes d'implantation (entre 2000 et 4000 m²) et proposer des solutions immobilières pour rassembler des activités artisanales compatibles entre elles dans des ateliers au sein d'un même bâtiment aux services mutualisés (parking, quai de déchargement) et ainsi sortir de la logique, 1 parcelle = 1 atelier = 1 entreprise ;
- Créer des offres nouvelles immobilières d'entreprises dédiées (villages artisans, ateliers relais...) ;
- S'appuyer sur les filières d'avenir en expansion, notamment l'environnement, les domaines de l'eau ou de l'air par exemple sans toutefois marquer une spécialisation de la zone qui n'aurait pas de sens à cette échelle du territoire ;
- Exclure l'implantation d'activités de stockage et de logistique, qu'elles soient exclusives ou partielles. La circulation de poids lourds induite est importante, ces activités sont très consommatrices d'espace et génèrent une faible densité d'emplois qualifiés. Ces activités nécessitent en outre de s'implanter à proximité des accès autoroutiers et ne correspondent pas à localisation de la zone d'activités Les Portes du Dardaillon située en cœur urbain ni à la volonté politique souhaitées pour les activités des Portes du Dardaillon.
- Exclure les activités commerciales qui génèrent des flux multiples et constants incompatibles avec les orientations de la zone d'activité. Par ailleurs, la taille modérée de la zone et sa localisation dans le tissu urbain la rend connectée aux cœurs de ville de Lunel-Viel et Lunel et aux commerces et services existants. La commune de Lunel met en œuvre un dispositif de rénovation urbaine du centre-ville et porte une redynamisation des activités commerciales, souhaitant relocaliser le commerce et services attractifs dans le centre-ville. Les activités commerciales nécessitant de grandes superficies avec des flux de véhicules importants se localisent dans les zones commerciales dédiées sur le territoire. De ce fait, la zone Les Portes du Dardaillon contribuera à respecter les dispositifs de redynamisation commerciale de centre-ville en cours.

De plus, il est également prévu de requalifier les polarités existantes bien que d'après une première étude, la densification des parcelles soit déjà forte dans les zones d'activités existantes. La stratégie de développement économique prévoit en complément de la zone Les Portes du Dardaillon, de nouveaux secteurs de développement faisant l'objet d'un phasage. En juin 2022, la nouvelle déchèterie intercommunale a ouvert ses portes sur la commune de Villetelle (7 ha). Un secteur de développement dédié à un projet agricole local est identifié à Entre-vignes visant à favoriser une activité agricole de transformation, dans une logique de développement des circuits- courts et de valorisation du potentiel de production alimentaire local.

À court terme également, 2 secteurs de renouvellement urbain sont prévus :

- Un secteur mixte autour du pôle d'échange multimodal du bassin de Lunel pouvant accueillir de l'habitat, des locaux de bureaux et un espace de coworking ;
- La requalification du « Parc de l'artillerie », situé en zone rouge du PPRi mais pouvant néanmoins faire l'objet d'une mutation sans pour autant renforcer et densifier l'activité économique.

A moyen terme, le Pays de Lunel prévoit :

- L'extension de la zone d'activité Pioch Lyon située sur la commune de Boisseron (5 ha). Ce secteur devra faire l'objet d'une étude de faisabilité permettant de prévoir les conditions d'accès routier, et la prise en compte dans le projet de la présence d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ;

- La requalification de la carrière sur la commune de Saturargues à la fin de la concession de gestion du site, prévue en 2030. Le site pourrait accueillir des activités complémentaires dans une logique d'économie circulaire, telle qu'une entreprise de bâtiment de béton, ce qui favoriserait la création de 150 emplois locaux

A long terme, un secteur au Nord de Lunel a été identifié à proximité de l'autoroute pour accueillir une zone d'activités industrielles, compatibles avec des activités présentant des contraintes fortes de flux de transport et consommatrices de foncier telles que la logistique, activités de BTP, transport, etc ; la localisation de cette future zone est en réflexion puisqu'initialement, l'étude du secteur dit de « l'éco Parc » avait montré un potentiel économique possible, suite à la réalisation d'études d'opportunité et de faisabilité visant à déployer pleinement la séquence Éviter Réduire Compenser. Le péage 26 est le seul axe de l'autoroute A9 à ne pas avoir de zones d'activités ce qui est pénalisant pour le développement d'activités locales et départementales.

Promouvoir un nouveau modèle de développement économique

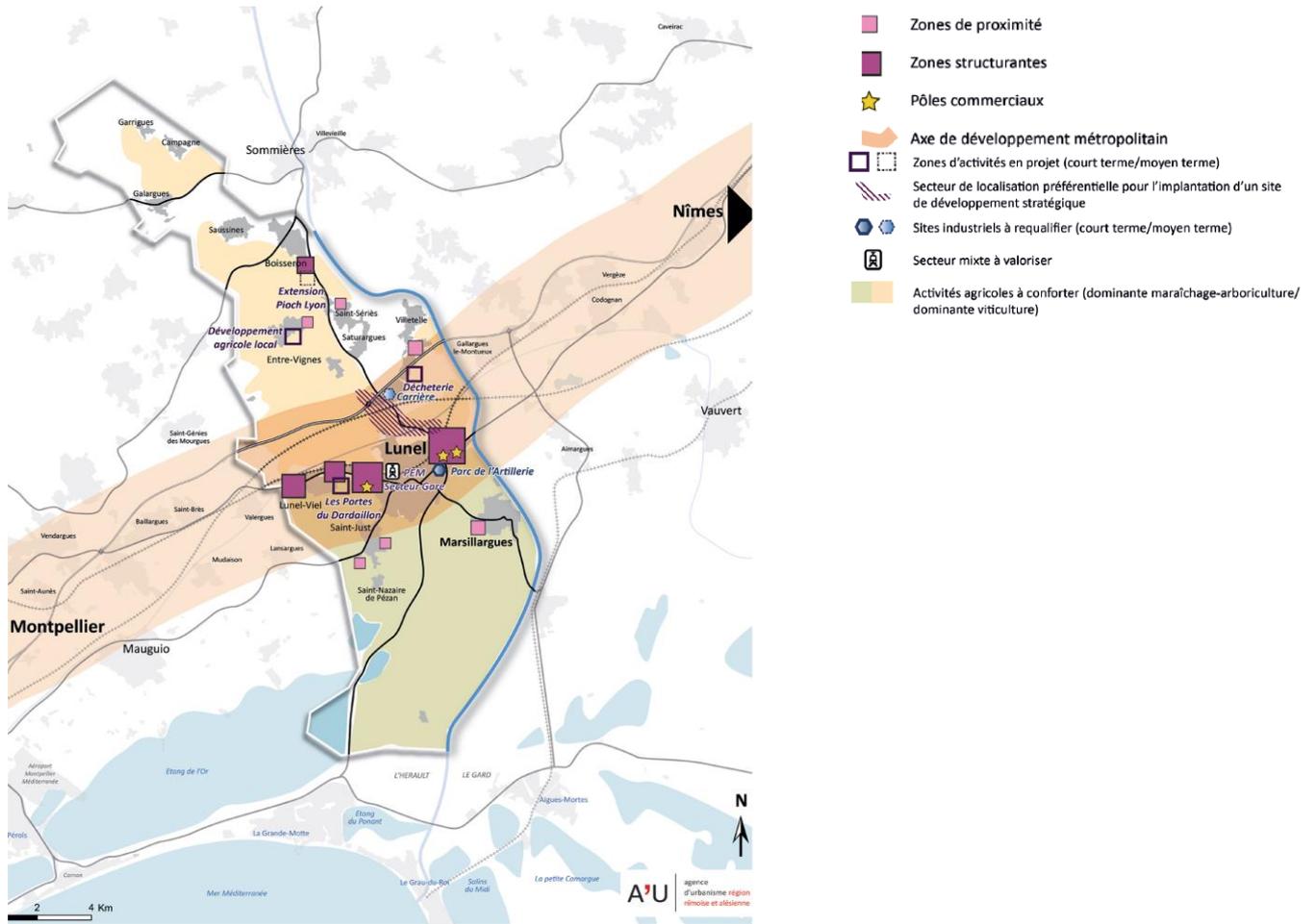
Le territoire devra faire face à un autre défi : développer l'activité productive « autrement », du point de vue de l'aménagement du territoire. Il s'agira de dépasser une vision principalement centrée sur le développement de nouvelles zones d'activités économiques pour proposer une approche renouvelée, privilégiant la mixité des fonctions au sein des tissus urbains, le développement d'une économie de proximité permettant de maîtriser la consommation d'espace dédié aux activités, tout en priorisant des projets structurants au sein de zones d'activité de qualité. Démarrer une réflexion relative à la restructuration des zones d'activités vieillissantes du territoire est prévue dans le mandat actuel dans une perspective d'optimiser la densification.

Les conditions d'efficacité économique et de cohésion sociale, dans le respect des objectifs environnementaux (réduction des gaz à effet de serre notamment) impliquent une stratégie territoriale en matière d'implantation des activités économiques selon les principes de polarisation, de mixité fonctionnelle et de gestion économe des ressources. Ainsi, il s'agira de lutter, chaque fois que cela est possible, contre la spécialisation économique et sociale des espaces, en produisant un urbanisme mixte, porteur d'une économie diversifiée, mais également des fonctions associées qui lui sont nécessaires (logements, équipements et services, transports...), tout en prenant en compte les contraintes des espaces résidentiels et économiques et éviter les conflits d'usage.

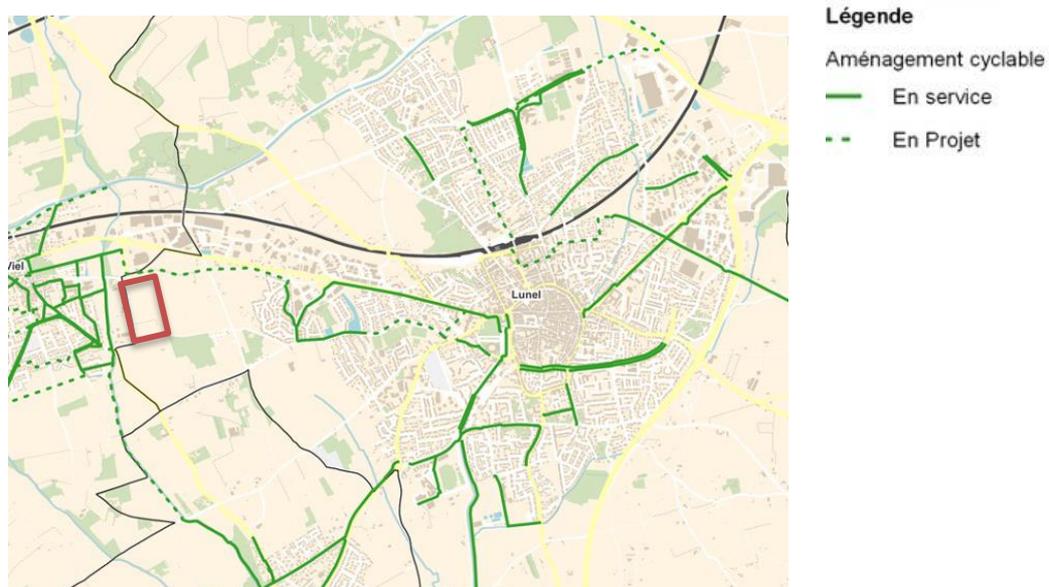
Il s'agit également de réduire les impacts de l'activité économique sur l'environnement et les territoires en s'appuyant sur la séquence Éviter Réduire Compenser, en intégrant la gestion des ressources (amont) et des déchets (aval) dans les critères d'évaluation des projets économiques, en favorisant clairement les circuits courts de distribution et la valorisation in situ des productions locales (produits alimentaires issus de l'agriculture périurbaine, par exemple) et en étant particulièrement vigilants sur les impacts environnementaux (gaz à effet de serre, énergie, risques...) et agricoles.

De plus, la Communauté de communes souhaite intégrer la dimension sociale à la dynamique économique en encourageant l'insertion et la formation par la mise en réseau des acteurs locaux concernés. Enfin, les paysages peuvent être durablement affectés par des implantations économiques désordonnées ou des bâtiments standardisés. A travers diverses démarches qualité (HQE, AEU, chartes architecturales et paysagères...), il s'agira de mieux intégrer ces activités et d'en réduire l'impact sur les paysages de l'intercommunalité, et notamment les entrées de ville.

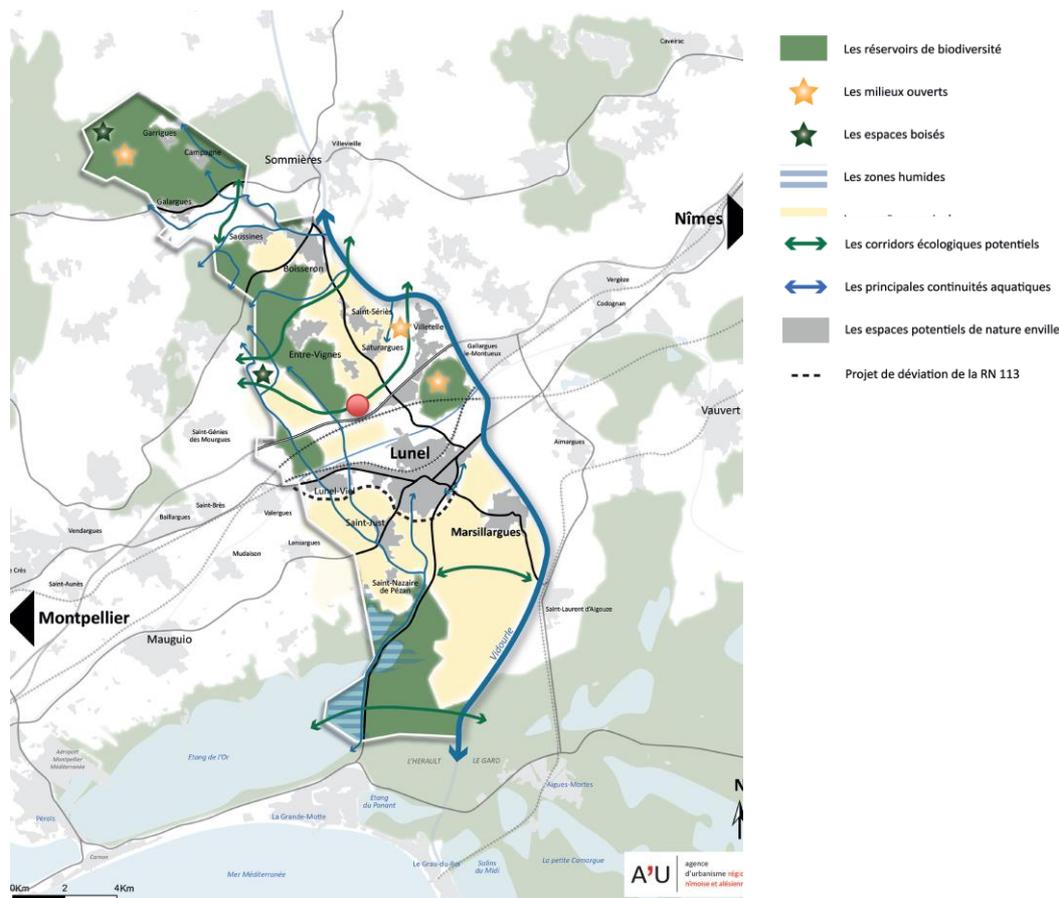
Le secteur de projet de la ZAE des Portes du Dardaillon fait donc partie des sites identifiés pour le développement de zones d'activités économiques du SCOT du Pays de Lunel (source SCOT Pays de Lunel) :



Le site de projet se situe également au cœur des réflexions du SCOT sur le développement du maillage cycles / piétons entre Lunel et Lunel-Viel (source SIG CCPL)



Le projet devra s'inscrire et s'intégrer dans la trame Verte et Bleue du PADD du SCOT du Pays de Lunel.

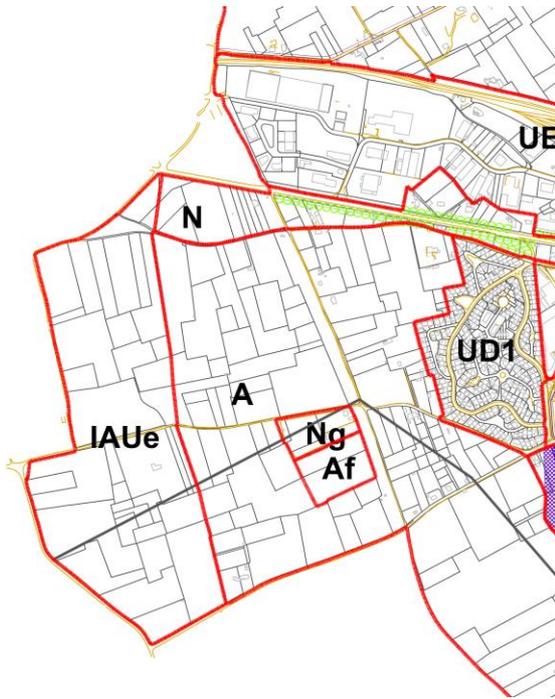


Le projet urbain de la ZAC des Portes du Dardaillon à vocation d'activités économiques se situe en zone IAU. Cette zone recouvre des terrains non équipés ou insuffisamment équipés, destinés à être urbanisés, après modification ou révision du PLU. Le secteur de projet se situe dans le sous-secteur :

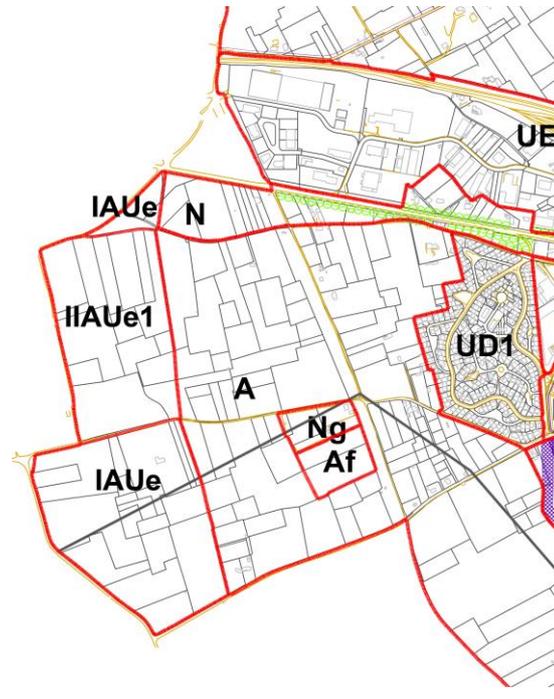
- IAUe : à vocation principale d'activités économiques et d'équipements collectifs [L'U] [SEP]

Considérant la ZAC des Portes du Dardaillon comme un secteur spécifique à vocation principale d'activités économiques, il est proposé de créer un nouveau secteur : IIAUe1. Ce nouveau classement suppose une modification du règlement du PLU.

Présentation des modifications et adaptation du plan de zonage du PLU



Plan de zonage « AVANT »



Plan de zonage « APRÈS »

AU REGARD DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL OU URBAIN

- **Accessibilité** : la ZAC des Portes du Dardaillon est située à 20 minutes des échangeurs de l'A9, connecté à l'actuelle RN113 et au projet de future déviation de Lunel. De plus, c'est une adresse « bien connue » de tous les professionnels, par sa proximité avec la ZA des Fournels située en face. Le site est proche des services courants (restauration, commerces...) de Lunel-Viel et Lunel. Le site est desservi par deux lignes de transport en commun (ligne 601 qui rejoint Montpellier) et la ligne 3 du Pays de Lunel. Il se situe à 15 minutes du Pôle d'Echange Multimodal de Lunel à vélo, via des pistes cyclables existantes (d'autres sont en cours de développement). A ce jour, la liaison avec la gare de Lunel est assez complexe, en raison des discontinuités des pistes cyclables et piétonnes qui seront bientôt renforcées avant l'aménagement de la zone Les Portes du Dardaillon.
- **Intégration paysagère** : le site est visible depuis la RN 113 et depuis la rue de la Barthelasse. 3 bâtiments à proximité du site sont également visibles : MPB SAS, les constructions métalliques Navarro et la carrosserie. Le plan masse de l'opération prend en compte le traitement paysager de ses franges pour améliorer la qualité de l'environnement paysager du site, retrouver une cohérence sur le traitement des limites, créer des continuités et une cohérence globale entre les entités actuelles et futures.
- **Sensibilité environnementale** : le projet prévoit de maîtriser les eaux de ruissellement liées à l'imperméabilisation de la zone après aménagement par la création de bassins de rétention paysagers. Toutes les constructions pourront être reliées au réseau d'assainissement des eaux usées. Le choix de matériaux durables seront fortement encouragés dans les constructions, assortie d'une obligation de panneaux photovoltaïques a minima. Des solutions de dispositifs d'énergie renouvelable seront étudiées à la parcelle lorsque les activités seront trouvées et à l'échelle de la zone pour un effet collectif.
- **Qualité de vie** : le projet prévoit de réserver des emprises vertes importantes permettant des cheminements alternatifs (piétons et cycles).

Synthèse :

La situation de la ZAC des Portes du Dardaillon, dans la continuité d'aménagements déjà existants et son accessibilité depuis les grands axes routiers (existant avec la RN 113 et futur avec la future déviation de Lunel), ont conduit la CCPL à retenir ce site pour aménager une zone d'activités. L'aménagement de la ZAC permet d'organiser une cohérence d'ensemble sur un site qui en est aujourd'hui dépourvu, de réaliser un aménagement qualitatif avec un soin spécifique apporté aux espaces verts, à l'exemplarité énergétique, aux équipements et infrastructures communs. Les terrains sont majoritairement détenus par la CCPL (8 sur 12 hectares), cette maîtrise foncière est garante de la bonne réalisation de l'opération. Enfin, la zone répond aux besoins d'implantation des entreprises, identifiés dans l'étude de positionnement économique menée par la CCPL en 2019 et mis à jour en 2022.

3. LE PROJET

LA DEMARCHE

Elle s'est appuyée sur les étapes suivantes :

- Une analyse initiale du site, de son contexte et de son fonctionnement urbain ;
- Une étude sur le positionnement économique (nature des activités, taille des lots adaptés, etc)
- Une approche environnementale de l'urbanisme,
- Une étude sur le potentiel en énergies renouvelables,
- La proposition de scénarios d'aménagement,
- L'élaboration d'un projet d'aménagement répondant au cahier des charges du maître d'ouvrage ;
- Le déroulement d'une phase de concertation avec la population.

L'ORGANISATION GENERALE DE LA ZAE

Le projet urbain s'organise de part et d'autre d'un axe viaire structurant Nord/Sud, le prolongement de la rue de la Barthelasse et la valorisation paysagère de la façade urbaine de la ZA du Camps Miaulaire. Le parti d'aménagement repose sur une identité paysagère et environnementale forte, inscrite dans la singularité de son paysage agricole, entre ville et nature, aux abords des ruisseaux du Dardaillon et de leur ripisylve. Les points forts du projet sont les suivants :

- La connexion et la proximité entre Lunel et Lunel-Viel, à la fois en tant que tissu urbain et leurs infrastructures de transport (gare, pôle d'échange multimodal, etc).
- La création maîtrisée de lots de tailles variées pouvant être adaptés aux besoins des entreprises,
- Un réseau d'espaces verts publics pour répondre aux nécessités de rétention des eaux pluviales et offrir des espaces publics de qualité,
- Un réseau viaire hiérarchisé de façon lisible avec un axe majeur Nord/Sud et des voies de desserte permettant un maillage complet du quartier,
- La prise en compte de toutes les mobilités : voitures, cycles, piétons, bus...
- Un projet de plantation spécifique sur les différents aménagements : limites, stationnements, bassin de rétention paysager, noues...
- Des espaces de détente associés aux modes doux : pontons bois, bancs, tables...

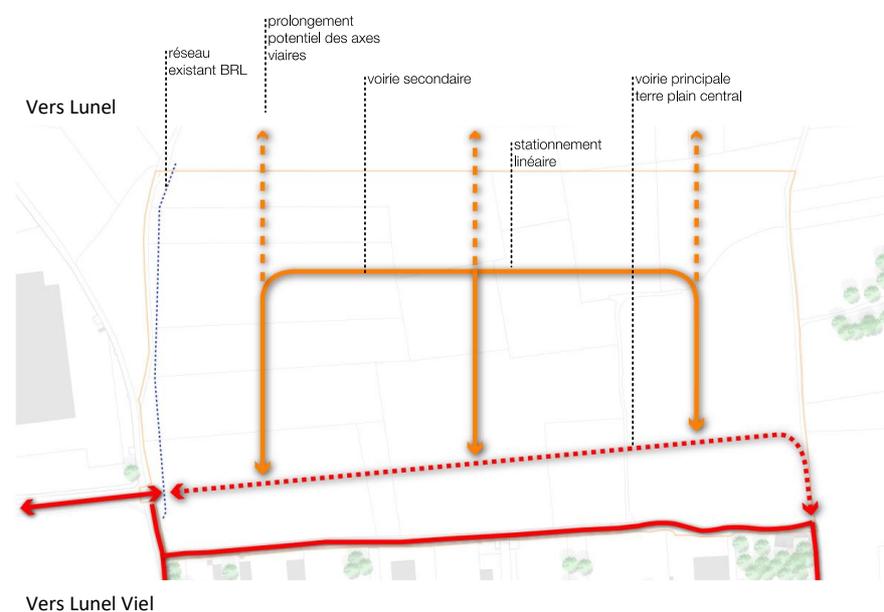


L'organisation viaire :

Le projet s'organise de part et d'autre d'un axe viaire Nord/Sud en prolongement de la rue de la Barthelasse avec un terre-plein central arboré. Trois connexions sur cette voirie permettent de desservir les lots d'activités et permettent un maillage complet du quartier. Ces voies seront arborées et accompagnées de stationnements longitudinaux.

Les connexions aux voiries existantes seront revalorisées et conservées.

Le chemin du Camps Miaulaire sera retravaillé avec du stationnement longitudinal et arboré.



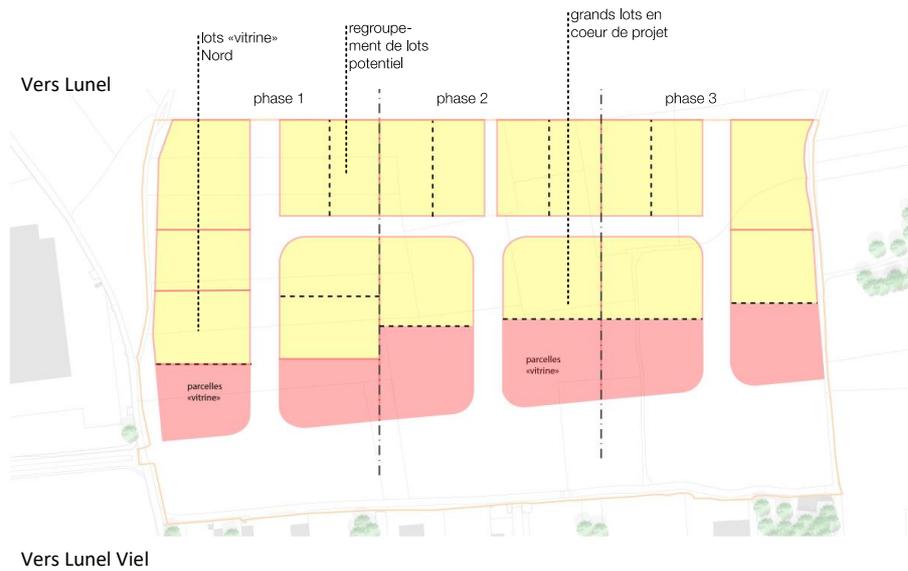
La composition urbaine :

La composition générale des lots s'organise en trois secteurs orientés autour des voies de desserte. Ces trois secteurs sont séparés par des espaces verts privatifs arborés.

Les entrées de la plupart des lots sont mutualisées permettant le regroupement de plusieurs lots et offrant ainsi une adaptabilité et une modularité future des parcelles.

La hauteur des bâtiments d'activités sera de 13 mètres maximums au plus haut faitage du toit.

Les dimensions des lots sont variables permettant ainsi de recevoir des programmes variés.

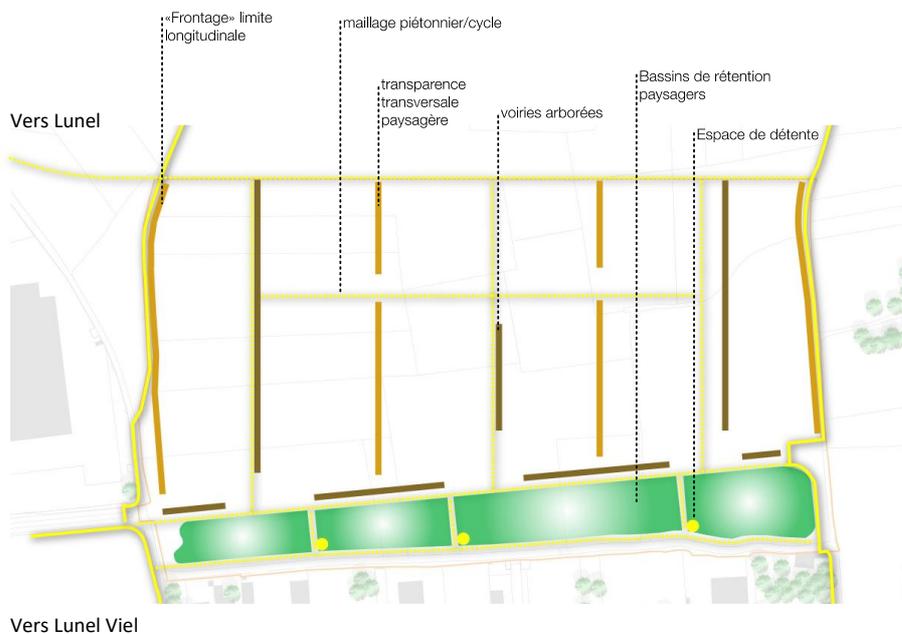


La trame Verte :

Un vaste bassin de rétention paysager sera réalisé en interface avec l’axe viaire principal Nord/Sud et la ZA du Camps Miaulaire. Ce bassin permettra de gérer la rétention des eaux de pluie tout en offrant une grande qualité végétale. Des pontons bois permettront de traverser ce bassin et d’offrir des espaces de détente avec des bancs et des tables.

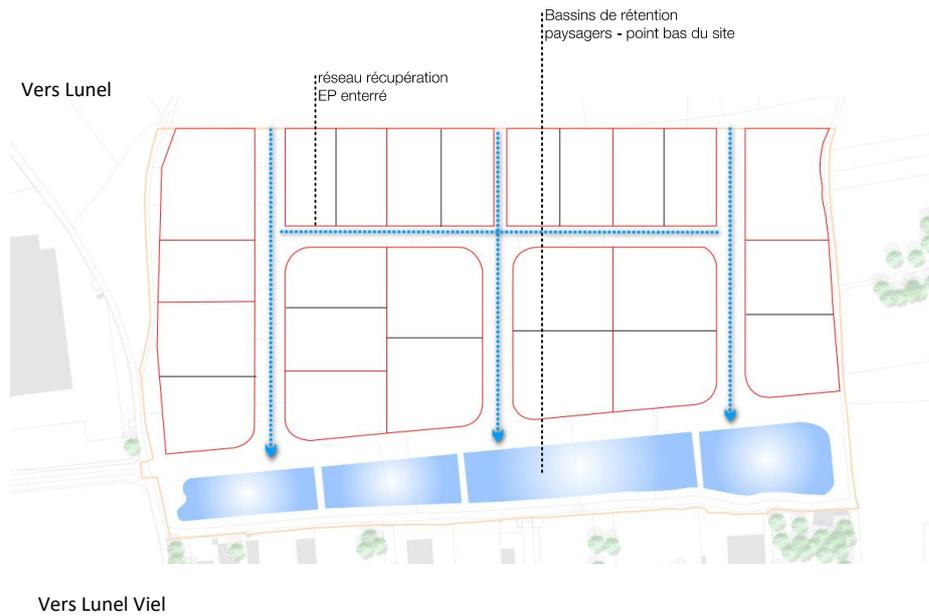
Toutes les limites des lots seront végétalisées avec des bandes plantées. Les clôtures seront doublées d’une haie vive permettant des interfaces qualitatives avec les espaces publics.

Un maillage complet du quartier permettra aux modes doux de circuler de façon fluide avec notamment des trottoirs de trois mètres arborés.



La trame Bleue :

Le bassin de rétention permettra de recueillir l’ensemble des eaux de pluie du quartier. Il sera paysager et arboré afin de créer un filtre de végétation entre la ZAC et la ZAE du camp Miaulaire.



Le Paysage :

Une insertion paysagère du projet permet de visualiser ce à quoi pourrait ressembler le site, une fois les lots commercialisés, dans le respect des règles de la ZAC.

Insertion paysagère du projet - avant



Insertion paysagère du projet - après



Insertion paysagère du projet



Le Programme Global des Constructions :

- Surface du périmètre de la ZAC : 12,29 ha
- Surface de terrain cessible envisagé : 72 560 m²
- Programme global indicatif prévisionnel de constructions (70%) : 50 792 m²

La ZAC « Les Portes du Dardaillon » est à vocation d'activités : bureaux, services, activités de petite industrie, fabrication et production. Tout habitat est proscrit sur ce quartier d'activités. Il est strictement interdit d'entreposer de quasi décharges sauvages de matériaux et de véhicules à l'air libre sur les terrains

OPTIMISATION DE LA DENSITE DES CONSTRUCTIONS

La loi Climat et Résilience intègre l'optimisation de la densification pour les espaces à urbaniser. Aussi, la zone Les Portes du Dardaillon a-t-elle été réfléchi pour obtenir le ratio le plus efficace entre :

- des aménagements publics de qualité et d'espaces de vie : cheminement piétons, largeurs des voiries adaptées aux activités ciblées, lieux de détente et espaces verts
- des équipements viaires : voiries, bassins de rétention dont les dimensions sont liés à la taille de la zone et, de ce fait, non réductibles, les pistes cyclables qui permettent d'accéder à toutes les parcelles de la zone, les trottoirs régies également par des dimensions réglementaires, le stationnement le long des voiries pour , etc
- l'obligation d'espaces libres laissés en pleine terre dans chaque parcelle de 30% minimum
- l'emplacement des entrées avec la giration, le local d'ordure ménagère d'une superficie utile de 13,5m² pour les conteneurs et l'intégration d'une aire de compostage de 6m² dans chaque parcelle pour les biodéchets
- les réserves foncières des futures voiries dans une perspective de développement de la zone vers l'Est
- les tailles des parcelles au regard des activités ciblées avec la modulation possible (réunir 2 parcelles pour une plus grande)

Par ailleurs, afin d'utiliser tout l'espace possible, la hauteur maximale des constructions est portée à 13 mètres, qui est la hauteur maximale acceptée dans le PLU de la commune de Lunel. L'emprise au sol par parcelle peut être de 70% maximal avec la possibilité d'aménager le stationnement des véhicules sous le bâtiment à construire et ainsi utiliser le plus de surface constructible possible dans la parcelle. Il est exigé au minimum une place par 60m² de surface de plancher et la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m². Il est exigé un arbre pour 2 places.

Toutefois, il a été nécessaire de prendre en considération une bande de recul depuis le milieu de la voie pour permettre la giration des véhicules dans la parcelle si le choix était fait de positionner le stationnement à côté du bâtiment et non dessous. De même, les constructions pourront être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur de la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 12m mais une implantation en limite est possible à l'intérieur d'un projet d'ensemble.

Fort de ces paramètres, la zone Les Portes du Dardaillon a été réfléchi avec une logique d'optimisation du foncier sur chaque point.

4. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

1. Urbanisme et occupation des sols – Réseaux

SCOT

Le secteur de projet de la ZAE des Portes du Dardaillon fait partie des sites identifiés pour le développement de zones d'activités économiques du SCOT du Pays de Lunel approuvé par délibération de la CCPL le 9 février 2023.

PLU

La zone IAU recouvre des terrains non équipés ou insuffisamment équipés, destinés à être urbanisés, après modification ou révision du PLU. Au sein de cette zone, le sous-secteur IAUE a pour principale vocation l'installation d'activités économiques et d'équipements collectifs.

Servitudes

S'appliquent les servitudes suivantes :

- Périmètre où s'applique le Droit de Prémption Urbain renforcé ;
- Servitude A2 indiquant la présence de canalisations souterraines d'irrigation.

Réseaux

Tous les réseaux sont présents à proximité du site :

Voie	Type de réseau présent
Rue de la Barthelasse (LUNEL-VIEL)	<ul style="list-style-type: none"> • PEHD Ø63 GAZ • Canalisation Ø160 BRL • 3 PEHD 26/32 fibre optique Num'Herault • Réseau Telecom (en attente relance DT auprès d'Orange) • Réseau d'éclairage public • Réseau pluvial
Chemin de la Barthelasse (LUNEL-VIEL / LUNEL)	<ul style="list-style-type: none"> • PEHD Ø63 GAZ • 2 HTA 3x240 Alu + HTA 3x150+1x25 Alu souterrains - ERDF • 3 PEHD 26/32 fibre optique Num'Herault • Réseau Telecom aérien (en attente relance DT auprès d'Orange) • Réseau pluvial • Réseau AEP Fd Ø150 • Réseau EU Ø200 jusqu'au poste de refoulement du Verdier à Lunel-Viel
Chemin de Lunel-Viel (LUNEL)	<ul style="list-style-type: none"> • 3 PEHD 26/32 fibre optique Num'Herault • 2 HTA 3x240 Alu souterrains - ERDF
Chemin du camp Miaulaire (LUNEL-VIEL / LUNEL)	<ul style="list-style-type: none"> • PEHD Ø63 GAZ • 2 HTA 3x240 Alu + HTA 3x150+1x25 Alu souterrains - ERDF • Canalisation Ø175 et Ø900 BRL en traversée du chemin du Camp Miaulaire • Réseau Telecom aérien (en attente relance DT auprès d'Orange) • Réseau d'éclairage public sur poteau et fourreaux en attente • Réseau AEP Fd Ø150 connecté sur réseaux Ø150 du chem. de la Barthelasse au nord et chem. du Mas d'Ensuque au Sud. • Réseau EU Ø200 connecté au réseau Chemin de la Barthelasse
Chemin du Mas d'Ensuque (LUNEL)	<ul style="list-style-type: none"> • PEHD Ø110 GAZ • Réseau BT aérien - ERDF • Réseau Telecom aérien (en attente relance DT auprès d'Orange)
Terrains dans l'emprise de la ZAE « Les portes du Dardaillon » (LUNEL)	<ul style="list-style-type: none"> • Canalisation Ø900 BRL en parallèle du chemin de la Barthelasse et chemin de Lunel Viel. • Antennes Ø110 et Ø125 BRL

Occupation des sols

Au sein du périmètre de ZAE, l'occupation du sol se caractérise par des friches agricoles.

La zone s'inscrit en continuité de zones d'activités existantes.

Les premières habitations les plus proches du périmètre de la ZAE se situent à moins de 100 m au Sud et à l'Est du site d'étude.

A l'échelle de l'aire d'étude, il est prévu à l'horizon 2026 les travaux de déviation de la RN113.

2. Milieu physique

Climat

Le site bénéficie d'un climat méditerranéen typique avec un fort ensoleillement, des épisodes pluvieux importants en automne et au printemps, un vent fort en provenance essentiellement du Nord-Ouest (Tramontane), du Nord-Est (Mistral) et du Sud-Est (Marin).

Potentiel Energies Renouvelables

Les caractéristiques du site et les activités prévues sont favorables à la production locale d'électricité via des panneaux solaires photovoltaïques. Par ailleurs, le SCOT du Pays de Lunel a inséré l'obligation de « 50% de panneaux photovoltaïques sur l'emprise artificialisée, la couverture est portée à 100% pour les surfaces à destination de bureaux ». Les caractéristiques pourront évoluer en fonction des innovations.

Le potentiel de géothermie sur nappe et sur sonde verticale est important. C'est l'énergie à valoriser pour le chauffage et le rafraîchissement des bâtiments à vocation tertiaire et commerciale de la ZAE.

Le potentiel biomasse est important mais l'énergie apparaît peu adaptée en raison des faibles besoins thermiques à prévoir de l'opération (faibles besoins en ECS, besoins limités en chauffage).

Le potentiel éolien n'est pas favorable pour la mise en place de grandes ou de moyennes éoliennes, mais l'implantation petit éolien est envisageable mais les nuisances sonores peuvent être gênantes pour le voisinage. Cependant, au vu du potentiel solaire du secteur et du plan masse de l'opération, le solaire photovoltaïque est à favoriser.

Géologie

Au droit de la zone d'étude, le sous-sol est principalement constitué d'argiles et de sables du Quaternaire. A proximité du site, ces formations sont rencontrées sur 15 mètres de profondeur.

La présence d'argiles dans le sol implique deux contraintes à considérer :

- Le risque de mouvement de terrain lié au retrait et gonflement des argiles ;
- La gestion des eaux de ruissellement. En effet, la présence d'argiles dans le sol indique une perméabilité potentiellement faible. Cela va se traduire par une accentuation du ruissellement des eaux pluviales au détriment de l'infiltration dans le sol. Toutefois, la présence de sable peut tendre à inverser cette tendance. Seule une étude spécifique sur site permettra de statuer sur la composition précise des sols.

Les investigations menées au droit du site en 2017 confirment la présence d'une couverture composée de terre végétale et de limons au-dessus des colluvions villafranchiennes.

Hydrogéologie

La nappe d'eaux souterraines présente au droit du projet est associée aux alluvions anciennes entre le Vidourle et le Lez et le littoral entre Montpellier et Sète est présente.

Des niveaux d'eau ont été relevés à respectivement -2,9 et -3,3 m/TA en Pz1 et Pz2 lors des investigations géotechniques.

Au niveau du secteur d'étude, les eaux souterraines présentent une très forte vulnérabilité à la pollution depuis la surface. Cela s'explique par un recouvrement de l'aquifère qui ne garantit pas une préservation des eaux souterraines d'une potentielle pollution depuis la surface (formation argileuse et sableuse).

La zone d'étude est directement concernée par le périmètre de captages des eaux à destination de la consommation humaine (AEP).

Hydrologie

Le projet se positionne à proximité du cours d'eau le Dardaillon Est qui bénéficie de données hydrologiques du fait du projet de franchissement de celui-ci par la LGV.

Il ressort des débits importants en période de crue et un fonctionnement classique pour les cours d'eau méditerranéen, c'est-à-dire une montée des eaux rapide et décrue également rapide.

Cette proximité soulève la question de l'inondabilité du secteur ; ce point est présenté dans le chapitre dédié à l'étude des risques naturels.

Les eaux de la parcelle s'écoulent vers le cours d'eau le Dardaillon Est, le point bas de l'emprise du projet se positionne au Sud-Est.

Globalement, le site apparaît indépendant à tout phénomène de ruissellement extérieur.

Le projet est potentiellement soumis à déclaration au titre des rubriques 2.1.5.0 de la Loi sur l'Eau.

Outils de gestion intégrée de l'eau

Globalement les enjeux identifiés au travers de ces différents outils de gestion sont :

- D'assurer la préservation des milieux aquatiques (exemple : adapter la zone d'implantation pour éviter les zones humides) ;
- De lutter contre les pollutions (en particulier en phase chantier) ;
- De maîtriser le risque d'inondation (exemple : limiter l'imperméabilisation des sols).

3. Milieu naturel

Zones d'inventaires et de protections réglementaires

Le site est inclus dans le PNA Odonates et en limite du PNA Chiroptères.

Dans un rayon de 8 km autour du site, on recense les zonages suivants :

- 5 ZNIEFF de type I et 2 de type II
- 1 ZICO
- 1 ENS

- 1 site classé
- 3 sites Natura 2000
- 1 zone humide RAMSAR
- PNA Outarde canepetière

Bilan écologique du site

Les enjeux forts sont liés aux secteurs de friches, pâtures et de cultures de luzerne favorables à la reproduction et à l'alimentation de l'Outarde canepetière.

Les enjeux modérés correspondent aux autres milieux agricoles favorables à de nombreuses espèces et représentant une zone d'intérêt pour la fonctionnalité écologique locale (zone de transit).

Les enjeux nuls correspondent aux chemins et routes.

4. Paysage, sites et patrimoine

Paysage

D'après les données bibliographiques collectées, aucun site inscrit ni classé au titre du code de l'Environnement n'est recensé sur et à proximité du site, dans un rayon de 5 km autour des limites du site.

La zone d'étude s'inscrit au sein d'un secteur marqué à la fois par l'activité industrielle et l'activité agricole.

Patrimoine

D'après les données issues de l'Atlas des patrimoines du Ministère de la Culture et de la Communication, le site de projet se situe en zone de présomption de prescription archéologique.

5. Environnement humain

Population

La commune de Lunel s'étend sur une superficie de 23,09 km².

D'après les données de l'INSEE datant de 2020, la population de Lunel est de 26 356 habitants, soit une densité de population de 1 143 hab/km².

Économie

Dans le SCoT du Pays de Lunel, 45 hectares de développement économique sont prévus, comprenant les projets économiques publics et privés. Il est fait mention de 4 sites, dont la ZAE des Portes du Dardaillon.

Agriculture

L'intégralité de la zone présente actuellement un zonage agricole. Le site est cependant en friche agricole, entretenue par des mesures d'entretien régulier des parcelles appartenant à la CCPL axée sur l'agropastoralisme dans le respect des espèces protégées identifiées (terrain entretenu avant le 1^{er} avril et après le 15 septembre). Quelques parcelles sont dédiées à de la vigne et de l'arboriculture.

La qualité agronomique des sols est très modérée.

Établissements sensibles

Seul un EHPAD se situe à 200 m à l'ouest du site de projet sur la commune de Lunel-Viel. Il s'agit de l'EHPAD La Jolivade d'une capacité de 65 places.

Accessibilité et déplacements

Points forts

La zone d'étude présente un réseau de voirie hiérarchisé structuré par la RN113 ; le carrefour giratoire permet un écoulement fluide des trafics en heures de pointe. Des trafics journaliers et horaires faibles sont observés sur la rue de la Barthelasse. Ce schéma viaire offre une lisibilité satisfaisante pour accéder et sortir de la ZAE du Dardaillon depuis/vers l'infrastructure RN113.

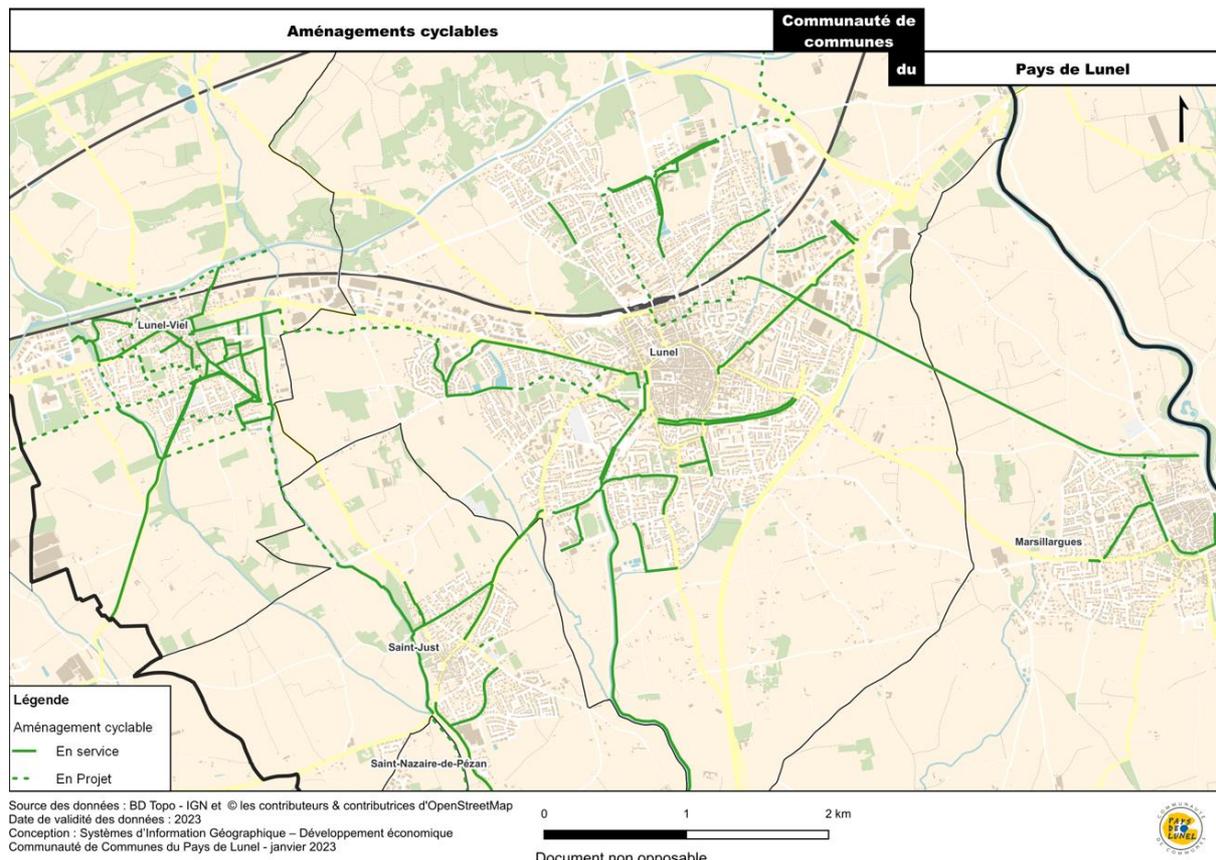
Points faibles et contraintes :

La zone d'étude est un pôle générateur à mi-chemin entre les 2 communes et une accessibilité piétonne délicate, envisageable depuis Lunel Viel, inexistante depuis Lunel. On note des aménagements cyclables ponctuels à Lunel et Lunel Viel, sur des voiries secondaires mais ne permettant à ce jour pas de rallier de manière continue le projet,

une accessibilité à vélo insécurisée par la RN, et une desserte TC très limitée en termes de fréquence et de point d'arrêt (arrêt TC existant situé à 800m). Avec le développement du projet de zone, ce point sera renforcé.

A ce jour, le territoire comporte 6 lignes de transport en commun, qu'il est prévu d'étoffer au fur et à mesure des installations des entreprises, en travaillant avec elle les itinéraires à développer. Un arrêt TC sécurisé est également proposé aux abords de la ZAE et de la ZA des Fournels (en bordure de la RN113 ou au niveau de la rue de la Barthelasse) afin d'assurer une desserte alternative pour les salariés actuels et futurs de la zone.

Le projet de la ZAE prévoit le développement des continuités piétonnes et cyclables Est-Ouest, depuis/vers Lunel et Lunel Viel, en s'appuyant sur les voiries de desserte locale/riveraine et les chemins existants :



Gestion des déchets

Au droit de l'aire d'étude, la collecte des ordures ménagères est effectuée 2 fois par semaine (lundis et jeudis), tandis que les emballages ménagers recyclables et le papier sont collectés 1 fois par semaine (mercredis et vendredis).

Un point d'apport volontaire est positionné en bordure Nord de l'emprise du projet. Des composteurs sont prévus de manière obligatoire dans chaque lot, pour favoriser la réduction des déchets y compris dans les zones d'activités économiques.

Chaque activité, en fonction de la nature de ses déchets, aura également sa propre filière de recyclage en complément.

6. Santé et cadre de vie

Ambiance acoustique

Globalement, la qualité acoustique du site est bonne avec des bruits naturels dominants sur les deux tiers sud de la zone d'étude.

Au Nord, le cumul du bruit de fond routier et des émergences liées aux passages des trains, et dans une moindre mesure à l'entreprise MPB, peut se traduire par une gêne modérée.

Qualité de l'air

L'étude de la qualité de l'air a démontré que les valeurs mesurées entre 2017 et 2020 par l'ATMO Occitanie sur la station périurbaine de Lunel-Viel, respectent le seuil réglementaire.

La Communauté de Communes du Pays de Lunel va procéder à une campagne de prélèvement d'air afin de compléter l'état initial de la qualité de l'air. La localisation des points de prélèvement sera basée sur la rose des vents disponible au droit de l'aéroport de Montpellier localisé à environ 15 km au sud-ouest de la zone d'étude et sur la présence d'établissements sensibles à l'ouest de la ZAC tels que l'EHPAD La Jolivade, l'école maternelle Les Thermes, la crèche halte-garderie Les Bisounours, l'école élémentaire Gustave Courbet et le hall des sports Pierre de Coubertin.

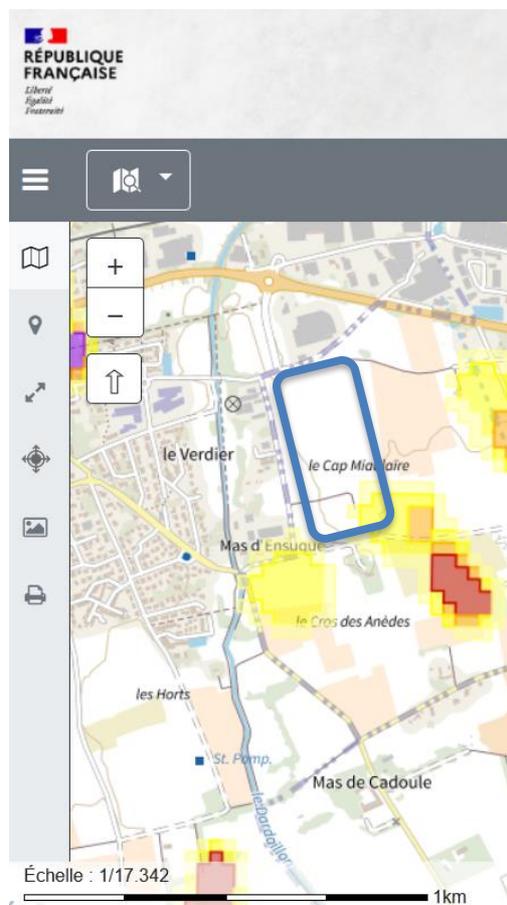
7. Risques naturels et technologiques

Risques naturels

Compte tenu du niveau de sismicité sur la commune de Lunel, le projet devra se conformer à l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Le niveau d'aléa faible pour les mouvements de terrain devra être pris en compte dans le dimensionnement des bâtiments.

En l'absence de zone boisée sur et à proximité du site d'étude, l'aléa incendie au niveau du secteur d'étude est évalué par la DDTM 34 à un niveau nul. La carte des aléas de feux forêts de l'Hérault a été mise à jour par la DDTM 34 en mars 2023 qui confirme que le secteur de la zone n'est pas soumis à un aléa.



La zone du projet est impactée par le risque inondation sur la partie Sud Est, sur le tronçon du chemin du Mas d'Ensuque (source cartographie SIG du Pays de Lunel) :



Risques technologiques

Lunel est une commune impactée par de faibles risques technologiques : risques industriels (6 sites ICPE dans un rayon de 5 km, 1 SEVESO seuil bas qui a cessé son activité en 2014, sites pollués) ; risque de rupture de digue mais qui ne concerne pas Dardaillon et risque de transport de matières dangereuses du fait de la présence de l'autoroute A9, la voie ferrée, la RN113, la RD34 et la RD61 (tracé des convois exceptionnels, présence d'entreprise d'affrètements, transports et logistiques).

Toutefois, aucun de ces risques n'est présent dans l'aire d'étude et le périmètre de ZAE des Portes du Dardaillon, sauf le tracé de convois exceptionnels.

5. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

SUR LE PLAN GEOGRAPHIQUE

La commune de Lunel est limitrophe avec la commune de Lunel Viel ; elles sont reliées par la RN113.

Le site est à proximité de cet axe majeur de la circulation routière. En effet, il est accessible depuis la rue de la Barthelasse sur 200 m avant de rejoindre la nationale via un carrefour giratoire.

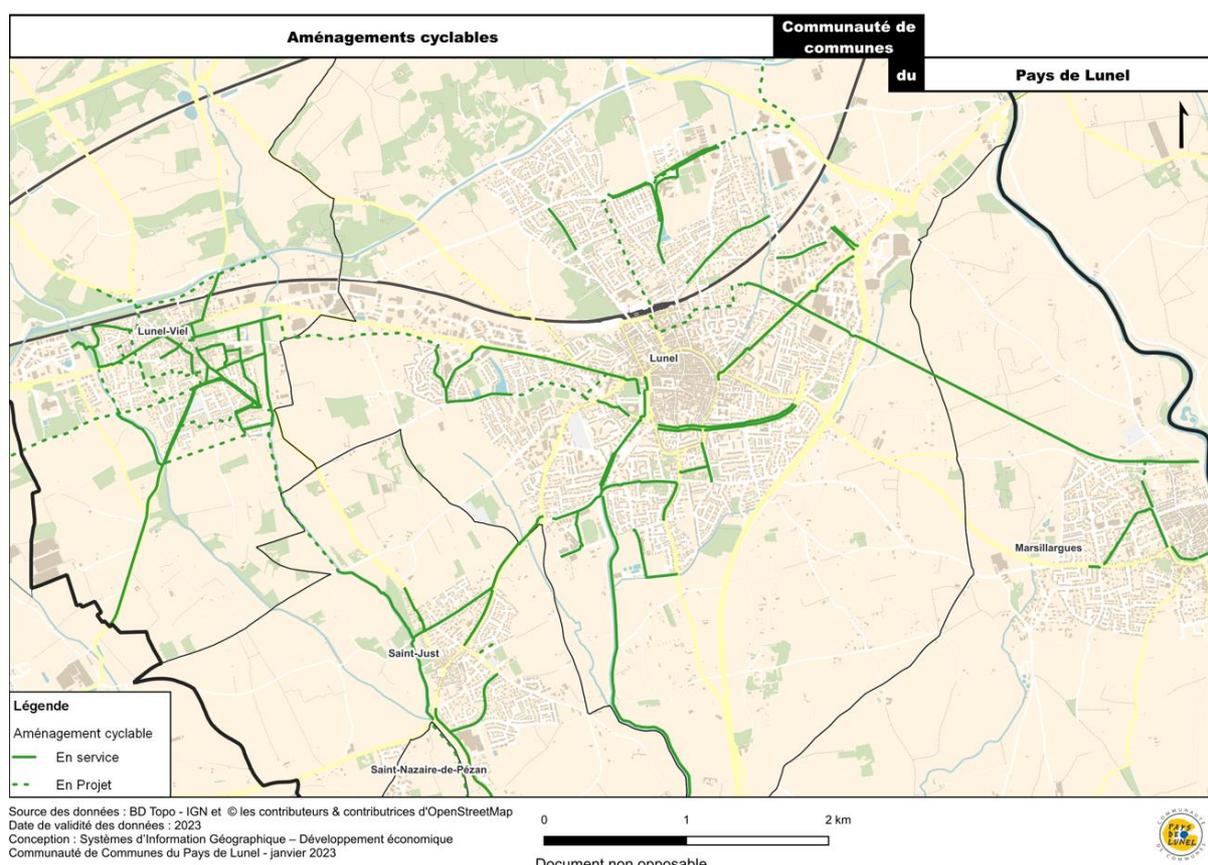
La communauté de communes a mandaté une étude de positionnement économique en 2019 mise à jour en 2022 pour mettre en lumière la cohérence entre la localisation initiale du projet et le secteur de développement économique propice pour les entreprises que la CCPL souhaite attirer. La zone Les Portes du Dardaillon est située sur un secteur passant, reliée entre Lunel et Lunel-Viel (en direction de Baillargues), par la RN113.

De plus, la zone du Dardaillon est située entre 2 espaces économiques existants : au nord de la RN113 la zone des Fournels, typologie de transport logistique et petite industrie et la zone du Camp Miaulaire, de typologie artisanale. A la sortie de la commune de Lunel-Viel, la zone des Roucagniers est un espace économique concentré d'entreprises dont les activités variées vont de l'artisanat à de la petite industrie et du tertiaire.

De plus, la commune dispose d'une gare ferroviaire et d'un pôle d'échange multimodal à moins de 4 km via le réseau routier (soit moins de 10 minutes en voiture) qui permet notamment de rejoindre les villes de Nîmes et de Montpellier.

Les services de transports en commun du réseau départemental Hérault Transport (L101) ainsi que du réseau intercommunal du Pays de Lunel (L3) circulent sur la RN113 de manière équilibrée par sens entre Lunel et Lunel Viel/Castelnau. La fréquence de desserte reste toutefois à renforcer avec un service par heure en heure de pointe. L'arrêt de transport en commun (TC) le plus proche se situe dans le centre-ville de Lunel Viel, à environ 800 mètres et 10 minutes à pied. A ce jour, le territoire comporte 6 lignes de transport en commun, qu'il est prévu d'étoffer au fur et à mesure des installations des entreprises, en travaillant avec elle les itinéraires à développer. Un arrêt TC sécurisé est également proposé aux abords de la ZAE et de la ZA des Fournels (en bordure de la RN113 ou au niveau de la rue de la Barthelasse) afin d'assurer une desserte alternative pour les salariés actuels et futurs de la zone.

Le projet de la ZAE prévoit le développement des continuités piétonnes et cyclables Est-Ouest, depuis/vers Lunel et Lunel Viel, en s'appuyant sur les voiries de desserte locale/riveraine et les chemins existants. A ce jour, la CCPL compte 180 km d'aménagements cyclables et de circuits VTT-FTC, 71 sites de stationnement vélo. Des études sont en cours pour réaliser des tronçons supplémentaires : Lunel-Lunel-Viel (1,3 km de long avec une maîtrise d'œuvre engagée en 2022 qui se poursuit en 2023), Lunel-Viel-Valergues (démarrage des travaux au 2e semestre 2023 pour une mise en service en janvier 2024) pour raccorder à la communauté d'agglomération du Pays de l'Or, territoire limitrophe, et Lunel-Villetelle (8,3 km de long et étude de faisabilité lancée en 2022) pour avoir un maillage Nord-Sud.



Cette situation particulière du site au regard des grands axes majeurs de circulation et des principaux moyens de déplacement pourrait constituer, avec la mise en place du projet, l'un des éléments forts de ce choix d'implantation.

SOUTIEN ET ACCEPTABILITE DU PROJET

Le projet de la ZAE du Dardaillon est porté par la Communauté de Communes du Pays de Lunel.

La concertation publique a mis en évidence des avis positifs et de nombreuses attentes d'entreprises locales pour la création de cette zone d'activité :

- Il va constituer un pôle attractif pour l'activité économique des communes de Lunel et Lunel Viel en ajoutant un espace foncier nécessaire et vital pour le territoire,
- Il constituera un écran aux nuisances sonores générées par la RN113,
- Il va prendre en compte les enjeux écologiques du secteur,
- Il assurera la gestion des eaux pluviales de la zone et diminuera le risque d'inondation en limite de site ce dont le territoire a besoin.

SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL

Des enjeux écologiques notables ont été mis en évidence sur la zone d'étude comme c'est le cas dans tout le territoire.

Malgré la mise en place de plusieurs mesures de réduction d'impact (calendrier d'intervention, accompagnement par un écologue lors des travaux et gestion des espèces invasives), le projet aura un impact significatif sur plusieurs espèces notamment l'Outarde canepetière et sur la fonctionnalité écologique. Il a en effet été identifié dans l'étude faune/flore, des impacts forts pour l'avifaune et modérés pour les habitats naturels, la flore, les reptiles, les mammifères et la fonctionnalité écologique.

Ils sont globalement faibles pour les amphibiens et les insectes.

Ainsi, des mesures compensatoires en faveur des espèces des agrosystèmes seront prévues et détaillées dans le cadre de l'élaboration d'un dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées (dossier CNPN). Elles devront aboutir au maintien des espèces/populations locales impactées dans un bon état de conservation.



Communauté de Communes du Pays de Lunel

DOSSIER DE CRÉATION

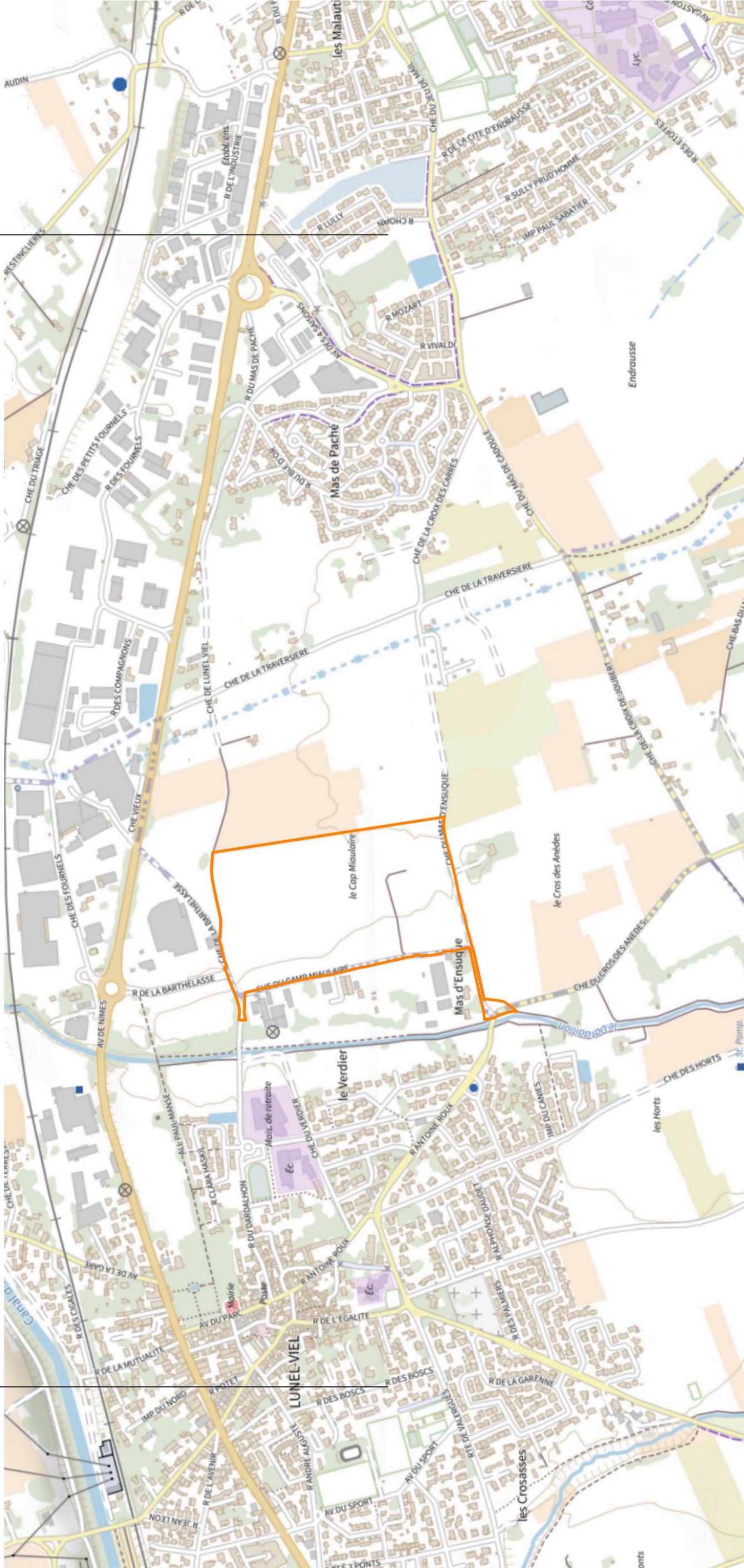
ZAC LES PORTES DU DARDAILLON A LUNEL

2. PLAN DE SITUATION



LUNEL-VIEL

LUNEL



PLAN DE SITUATION

ZAC LES PORTES DU DARDALLON

LUNEL

ECHELLE: 1/7 500 DOSSIER DE CRÉATION





Communauté de Communes du Pays de Lunel

DOSSIER DE CRÉATION

ZAC LES PORTES DU DARDAILLON A LUNEL

3. PLAN DE DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE







Communauté de Communes du Pays de Lunel

DOSSIER DE CRÉATION

ZAC LES PORTES DU DARDAILLON A LUNEL

4. ÉTUDE D'IMPACT



ÉTUDE D'IMPACT

L'étude d'impact comportant environ 1 000 pages est en annexe ci-jointe du dossier de création de ZAC.



Communauté de Communes du Pays de Lunel

DOSSIER DE CRÉATION

ZAC LES PORTES DU DARDAILLON A LUNEL

5. PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DE CONSTRUCTION



PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DE CONSTRUCTION

- Surface du périmètre de la ZAC : 12,29 ha
- Surface de terrain cessible envisagé : 72 560 m²
- Programme global indicatif prévisionnel de constructions (70%) : 50 792 m²

La ZAC « Les Portes du Dardaillon » est à vocation d'activités : bureaux, services, activités de petite industrie, fabrication et production. Tout habitat est proscrit sur ce quartier d'activités. Il est strictement interdit d'entreposer de quasi décharges sauvages de matériaux et de véhicules à l'air libre sur les terrains.



Communauté de Communes du Pays de Lunel

DOSSIER DE CRÉATION

ZAC LES PORTES DU DARDAILLON A LUNEL

6. RÉGIME AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT



REGIME AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Le régime de financement de la ZAC au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement : **exonération de la taxe d'aménagement.**

La Communauté de communes du Pays de Lunel, par délibération n°1772022 du 10 novembre 2022, a adopté le principe de reversement de la part communale de la taxe d'aménagement perçue dans les zones d'activités économiques intercommunales du territoire futures et existantes, à partir du 1^{er} janvier 2022.

En application de l'article L 331 7 du code de l'urbanisme, sont exonérés de plein droit de la part communale ou intercommunale de la taxe : "5. Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311 1 du code d'urbanisme lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans".

L'Article R* 331-6 du code de l'urbanisme vient préciser : "dans les zones d'aménagement concerté (ZAC), l'exonération est subordonnée à la condition que soit pris en charge par l'aménageur ou le constructeur au moins le coût des équipements publics suivants : dans le cas des zones d'aménagement concerté autres que de rénovation urbaine :

- a) Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ;
- b) Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone."

Après achèvement de l'opération de ZAC, la part communale de la taxe d'aménagement est rétablie de plein droit.