



**DOSSIER DE CONCERTATION PUBLIQUE POUR LA MISE EN COMPATIBILITE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LUNEL
POUR LE PROJET DE ZAC LES PORTES DU DARDAILLON**



6 novembre 2023 jusqu'au 6 février 2024 inclus

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LUNEL

Dossier de concertation au titre du L.103-2 du Code de l'Urbanisme

Objet du présent dossier :

Le présent dossier soumis à concertation porte sur la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lunel.

Cette mise en compatibilité du PLU intervient dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sur le secteur de Dardaillon, commune de Lunel, lancée par la Communauté de communes du Pays de Lunel par délibération n°1472023 du conseil communautaire du 22 septembre 2023. La Communauté de Communes du Pays de Lunel a pour objectif d'aménager la zone d'activités « Les Portes du Dardaillon » qui présente un caractère d'intérêt général : en effet, sa vocation est de stimuler la création d'emplois et de richesse en implantant des entreprises ayant des activités de production, dans une perspective d'aménagement exemplaire et d'économies de ressources de cet espace.

Les objectifs de ce projet sont les suivants :

- Permettre un aménagement de qualité afin de répondre aux besoins d'implantation et/ou de développement des 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 RN 113.

La maîtrise foncière de l'ensemble des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, d'une superficie d'environ 12 hectares, n'étant pas totalement finalisée, une acquisition par voie d'expropriation doit être envisagée pour 3 hectares restants.

Le site d'implantation est classé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lunel en zone IAUE, ce qui nécessite la mise en œuvre d'une procédure de mise en compatibilité du PLU en application de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme. L'objectif est de modifier les dispositions du PLU afin de permettre la réalisation de l'opération.

Cette mise en compatibilité du PLU étant soumise à une évaluation environnementale, elle doit faire l'objet, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, laquelle portera également, en application de l'article L.121-15-1 du code de l'environnement sur le volet « projet », soit sur le dossier de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité dans sa globalité. Il appartient à la Communauté de Communes, conformément à l'article L.103-3 du Code de l'Urbanisme, de préciser les objectifs poursuivis et les modalités de cette concertation.

Ainsi, les objectifs poursuivis dans le cadre de cette concertation sont :

- De porter à la connaissance du public le projet,
- D'informer le public des enjeux de ce projet,
- De présenter au public le projet et les adaptations du PLU nécessaires à sa faisabilité,
- De recueillir les observations du public et l'inviter à faire part de ses propositions.

Le présent dossier de mise en compatibilité du PLU précise les évolutions réglementaires du PLU au regard du

projet faisant l'objet de l'utilité publique. Il se compose :

- D'une présentation du projet objet de la demande d'utilité publique,
- D'une analyse du document d'urbanisme en vigueur,
- De la présentation des pièces du PLU mises en compatibilité.

Après la présente concertation portant sur la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de Lunel, un bilan sera tiré de cette concertation. Ce bilan sera joint au dossier qui sera soumis à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité.

Pour rappel, les modalités de la concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Lunel sont définies selon les modalités suivantes : un avis d'information a annoncé, au moins 7 jours avant l'ouverture de la concertation, les dates d'ouverture et de clôture de la concertation ainsi que les modalités de cette dernière :

- sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays de Lunel et de la mairie de Lunel ;
- par affichage au siège de la Communauté de Communes et en Mairie de Lunel ;
- cet avis fera l'objet d'une parution dans deux journaux diffusés dans le département et l'information sera insérée dans le Mag du Pays de Lunel de novembre.

La concertation se déroulera du 6 novembre 2023 au 6 février 2024 inclus. Pendant toute la durée de la concertation, le dossier de concertation sera mis à disposition sur :

- le registre dématérialisé prévu à cet effet à l'adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/lesportesdudardaillon-dup/>;
- le site Internet de la Communauté de Communes du Pays de Lunel (www.paysdelunel.fr) et de la mairie de Lunel (www.ville-lunel.fr).

Le public pourra apporter des contributions à l'adresse e-mail dédiée à la participation du public par voie électronique lesportesdudardaillon-dup@democratie-active.fr et les observations transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.democratie-active.fr/lesportesdudardaillon-dup/> et seront donc rendues visibles par tous.

Le public pourra également laisser des contributions sur le registre d'observations papier tenu en Mairie de Lunel (lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 18h, avenue Victor Hugo) et de la Communauté de Communes du Pays de Lunel (lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h30, chemin des Merles à Lunel) ;

Une réunion publique sera organisée pour présenter les éléments au public, en ayant pris soin d'inviter la presse locale. Le public sera informé par voie de presse et affichage au siège de la Communauté de Communes et en Mairie de Lunel de la date et du lieu de la réunion au moins 7 jours avant.

A la suite de cette concertation, la Communauté de Communes du Pays de Lunel sera invitée à tirer le bilan de la concertation pour la Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. Suite à son approbation, toute personne pourra consulter ce bilan sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays de Lunel et de la commune de Lunel.

Table des matières

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LUNEL	2
Dossier de concertation au titre du L.103-2 du Code de l'Urbanisme	2
1 PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	2
1.2 <i>Déroulement de la procédure de mise en compatibilité</i>	<i>2</i>
1.3 <i>Présentation du projet.....</i>	<i>2</i>
1.2 <i>Caractéristiques du plan d'aménagement</i>	<i>3</i>
1.2.1 <i>Rappel des procédures antérieures ayant conduit à la réalisation du projet.....</i>	<i>3</i>
1.2.2 <i>Les principes du plan de masse</i>	<i>3</i>
1.3 <i>Présentation du site.....</i>	<i>4</i>
2 <i>Orientation d'aménagement et de programmation</i>	<i>7</i>
3 MODIFICATIONS PROJETÉES DU PLU DE LUNEL.....	7
3.2 <i>PLU en vigueur.....</i>	<i>8</i>
3.3 <i>Présentation des modifications et du règlement du PLU</i>	<i>9</i>
3.4 <i>Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme : les propositions</i>	<i>9</i>
4 LA SYNTHÈSE DES IMPACTS DU PROJET	11
4.1 <i>En phase travaux.....</i>	<i>11</i>
4.2 <i>En phase exploitation</i>	<i>13</i>
4.3 <i>Synthèse pour le milieu naturel.....</i>	<i>15</i>
5 RAISONS DU CHOIX DU PROJET ET PRINCIPALES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION ETUDIÉES	18
5.1 <i>Les arguments économiques et les besoins en emploi.....</i>	<i>18</i>
5.1.1 <i>Evolution de la démographie</i>	<i>18</i>
5.1.2 <i>Evolution du tissu économique et activités</i>	<i>18</i>
5.1.3 <i>Une meilleure adéquation formations / emplois à rechercher pour répondre aux besoins des entreprises.</i>	<i>19</i>
5.1.4 <i>Evaluation du besoin en emplois pour renforcer l'attractivité du territoire.....</i>	<i>19</i>
5.1.5 <i>Une offre de foncier et immobilier économique très limitée dans le territoire.....</i>	<i>20</i>
5.1.6 <i>Les besoins en développement des entreprises.....</i>	<i>21</i>
5.1.7 <i>Niveau de prix foncier nu.....</i>	<i>21</i>
5.2 <i>Sur le plan géographique</i>	<i>22</i>
5.3 <i>Soutien et acceptabilité du projet</i>	<i>23</i>
5.4 <i>Sur le plan environnemental</i>	<i>23</i>
5.5 <i>Solutions de substitution étudiées.....</i>	<i>23</i>
5.5.1 <i>Les variantes de localisation.....</i>	<i>23</i>
5.5.2 <i>Les variantes d'aménagement</i>	<i>24</i>
5.6 <i>Les différentes esquisses</i>	<i>24</i>
5.6.1 <i>Esquisse initiale (2015).....</i>	<i>24</i>
5.6.2 <i>Esquisse n°2 (2019).....</i>	<i>25</i>
5.6.3 <i>Esquisse finale (2022).....</i>	<i>26</i>
5.7 <i>Synthèse</i>	<i>28</i>
6 LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DE CONSTRUCTION	28
7 LE COUT ESTIMATIF DU PROJET	28
8 LES ETAPES A VENIR ET LE CALENDRIER DU PROJET	28

1 PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

1.2 Déroulement de la procédure de mise en compatibilité

La procédure de mise en compatibilité du PLU est décrite aux articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme :

La procédure est engagée à l'initiative de la Communauté de Communes du Pays de Lunel. En l'occurrence, cela a été le cas par délibération du Conseil de communauté qui définit les modalités de concertation, en date du 22 septembre 2023.

Les étapes successives de la procédure :

- Lancement de la concertation du 6 novembre 2023 au 6 février 2024 inclus au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, car la modification du PLU est soumise à évaluation environnementale.
- Élaboration du dossier de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité par la Communauté de Communes du Pays de Lunel, avec l'assistance de prestataires extérieurs (urbanistes/naturalistes/avocats).
- Tenue d'examen conjointe de la procédure par les Personnes Publiques Associées et de l'Etat
- Consultation de l'autorité environnementale, dans le cas présent la MRAe Occitanie qui dispose de 3 mois pour rendre son avis sur l'évaluation environnementale de la modification.
- Le dossier est ensuite soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.
- A l'issue de l'enquête publique, le projet de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité, sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de la Communauté de communes du Pays de Lunel et l'organe délibérant de la commune de Lunel.

Conformément aux articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme, lorsque les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'une commune ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

Cette mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme a pour objet l'adaptation de ses dispositions en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement répondant à un objectif d'intérêt général.

La réglementation de la zone IAUE sera mise en compatibilité pour aménager une zone d'activités Les Portes du Dardaillon, située sur la commune de Lunel, en limite de la zone artisanale existante sur la commune de Lunel-Viel et à proximité de la zone des Fournels. Elle concerne une surface de 12 ha. Le plan de masse prévoit 24 parcelles dont la surface varie entre 2 061 et 4 287 m².

1.3 Présentation du projet

Le projet de ZAC Les Portes du Dardaillon revêt un intérêt stratégique très important pour le territoire du Pays de Lunel. Il vise à accueillir 30 à 50 entreprises et créer entre 250 et 300 emplois dans un territoire où le chômage dépasse le taux départemental. Ce projet s'inscrit dans un programme visant à favoriser le développement durable et une démarche exemplaire d'un point de vue environnemental en conformité avec les principes réglementaires de réduction de consommation des ressources.

Situé en lien direct avec la ZA du Camp Miaulaire et la RN113, le site de projet permet de rationaliser la consommation d'espace agricole et naturel à l'échelle des communes de Lunel et de Lunel-Viel.

Le projet urbain est à vocation principale de bureau, d'artisanat, de commerce de gros, d'industrie, de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Tout habitat est proscrit sur ce quartier. Il vise à développer de

manière maîtrisée le nombre et la qualité des pôles d'emplois dans le cadre d'une extension urbaine.

Ce projet de développement de pôle économique s'inscrit dans les objectifs du SCOT du Pays de Lunel de créer en moyenne 35 emplois à l'hectare afin de limiter la consommation d'espace, soit 80 à 110 hectares utiles de zones d'activités : « *Les nouvelles zones d'activités intercommunales seront créées en lien avec les pôles urbains de Lunel- Viel / Lunel / Marsillargues ainsi que l'échangeur autoroutier : Secteur de Lunel-Viel / Lunel entre la RN 113 et la future déviation : de 25 à 30 hectares.* » Le projet entre dans la réflexion portée par la Communauté de Commune qui souhaite améliorer le ratio entre le nombre d'emplois et les mètres carrés occupés par les activités économiques.

En parallèle de ce projet, la Communauté de communes travaille également sur un projet de requalification de zone d'activités avec le souhait de densifier le foncier et restructurer les activités. Cette réflexion a démarré en 2023 et se poursuivra en 2024.

La Communauté de communes a, par ailleurs, mandaté en 2019 une étude de positionnement économique auprès d'un bureau d'étude spécialisé TEMAH, pour objectiver le contexte économique du Pays de Lunel et de Lunel et confronter les besoins des entreprises ce qui a abouti à adapter le plan de la zone Les Portes du Dardaillon.

1.2 Caractéristiques du plan d'aménagement

1.2.1 Rappel des procédures antérieures ayant conduit à la réalisation du projet

L'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact du projet a été rendu le 3 mars 2023. L'étude fournie est de qualité suffisante pour l'identification des enjeux ; néanmoins, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Occitanie a recommandé de compléter certaines parties de l'étude d'impact notamment concernant les incidences sur la qualité de l'air. La Communauté de Communes a apporté les précisions demandées dans un mémoire en réponse transmis à la MRAe en date du 29 juin 2023. Concernant les incidences sur la qualité de l'air, une étude complémentaire sera menée pendant la phase de concertation publique relative à la mise en compatibilité du PLU de Lunel.

La Communauté de Communes du Pays de Lunel a clôturé la concertation publique organisée dans le cadre de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté qui a débuté le 8 septembre 2017, et a approuvé le bilan de cette concertation publique au conseil de communauté du 22 septembre 2023. Également, la Communauté de Communes a mis en œuvre, au titre de l'article L.123-19 du code de l'environnement, la Participation par Voie Electronique du Public du 17 juillet au 16 août 2023 inclus. Le bilan de la Participation par Voie Electronique du Public a été approuvé par le conseil communautaire du 22 septembre 2023.

Conformément à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme, la Communauté de Communes du Pays de Lunel a réalisé le dossier de création de ZAC qui comprend un rapport de présentation du projet, la description de l'état du site et de son environnement, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre de la ZAC, l'étude d'impact réalisée par la Communauté de Communes du Pays de Lunel, le programme global prévisionnel de construction et le régime retenu au regard de la taxe d'aménagement. Le dossier de création de la ZAC et la création de la ZAC Les Portes du Dardaillon ont été actés par délibération lors du conseil de communauté le 22 septembre 2023.

Aussi, certaines informations situées ci-dessous reprennent, pour une meilleure compréhension du projet par le public, des éléments qui se trouvent dans le dossier de création ZAC.

1.2.2 Les principes du plan de masse

Situé sur la commune de Lunel, à proximité de la RN113 et en limite avec la commune de Lunel-Viel, le secteur

des « Portes du Dardaillon » 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 de 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 dans le choix des activités et de l'architecture. 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.

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 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.

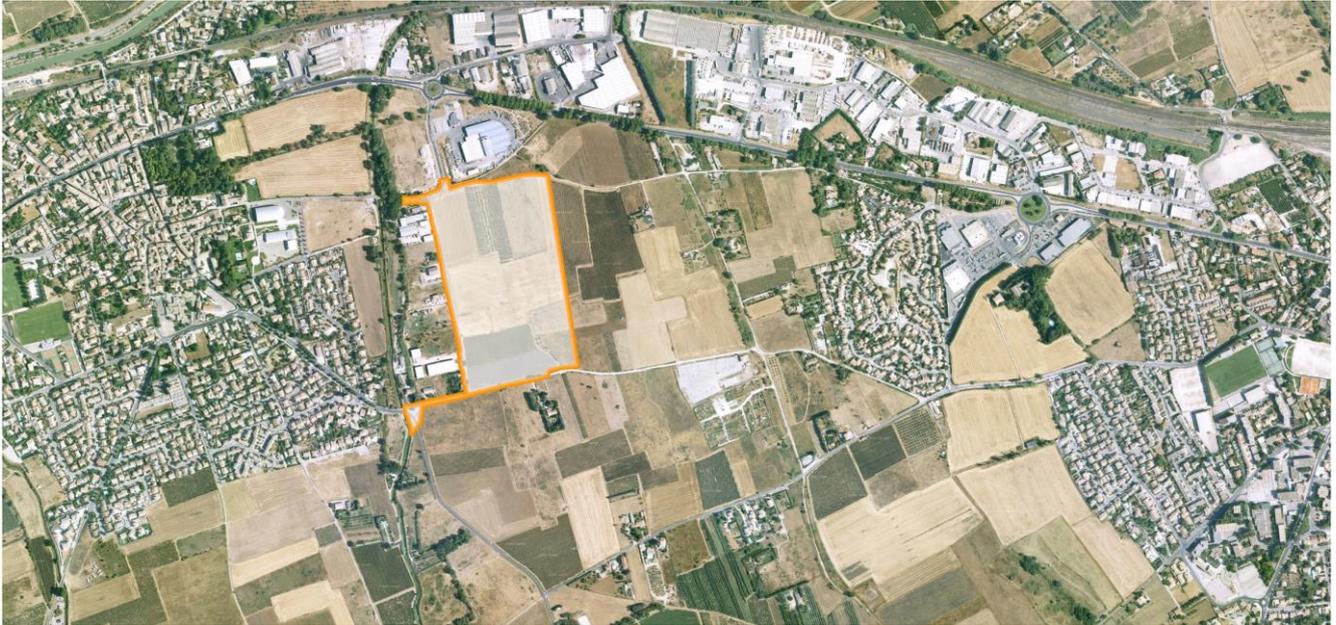
1.3 Présentation du site

1.3.1 Localisation et occupation du secteur

La Communauté de communes a choisi de dessiner un projet urbain sur le secteur de la ZAC des « Portes du Dardaillon » de Lunel. Afin que ses principes d'aménagement soient respectés, une Orientation d'Aménagement et de Programmation accompagne sa mise en œuvre.

L'orientation d'Aménagement et de Programmation du projet urbain de la ZAC des « Portes du Dardaillon » de Lunel se situe à la limite Ouest de la commune au Sud de la RN113. Ce projet de 12 hectares environ est situé sur des parcelles agricoles en friche.

Au Nord, se situent un vaste terrain à vocation d'activités et un terrain en friche. La RN113 se connecte au site par la rue de la Barthelasse. À l'Ouest, se développe la ZA du Camp Miaulaire, comprenant des activités et des habitations. Au Sud et à l'Est des terrains agricoles entourent le site.



Plan de situation

1.3.2 L'organisation générale de la future zone économique

La démarche 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.

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 Camp 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...

1.3.3 L'optimisation de la densité 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 laissé 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% maximum 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.

1.3.4 Le plan de masse (approuvé dans le dossier de création de ZAC)

Dans l'éventualité où les conditions seraient réunies et favorables, la Communauté de communes souhaite se laisser la possibilité d'envisager une future extension à la zone du Dardaillon par l'Est. De ce fait, le plan de masse a intégré des réserves de voiries de desserte de l'arrière de la zone qui ne seront évidemment pas aménagées. Il s'entend que la ZAC Les Portes du Dardaillon n'est pas la tranche 1 de plusieurs ZAC et qu'il s'agit là d'un simple principe de précaution et d'anticipation.



2 Orientation d'aménagement et de programmation

La Communauté de communes du Pays de Lunel envisage une orientation d'aménagement et de programmation. 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. Le dossier de création de ZAC Les Portes du Dardaillon, délibéré le 22 septembre 2023 par la Communauté de communes du Pays de Lunel, comprend le détail des principes d'aménagement.

Orientations d'Aménagement et de Programmation ZAC Les Portes du Dardaillon



Par ailleurs, la Communauté de communes souhaite éditer des recommandations dans le but de maintenir une certaine unité à l'ensemble du Projet Architectural, urbain et paysager, tout en encourageant l'expression architecturale personnelle. Le cahier des prescriptions architecturales et paysagères ne se substitue pas au règlement du P.L.U. de la commune. Il le complète et sera accompagné de la fiche de chaque lot. Il sera annexé lors de chaque vente dans le Cahier des Charges de Cession et/ou de Location des Terrains.

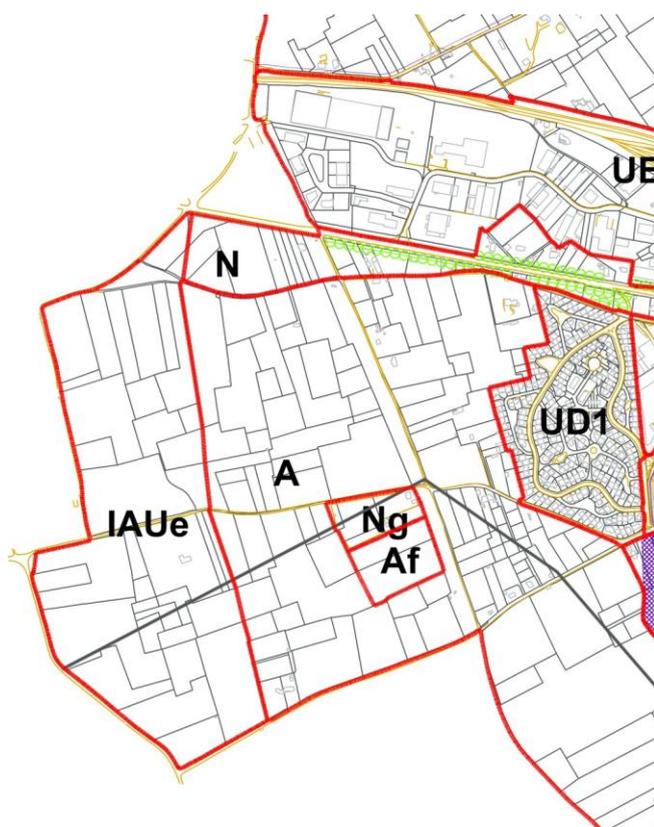
3 MODIFICATIONS PROJÉTÉES DU PLU DE LUNEL

Les parcelles concernées par le projet de ZAC Les Portes du Dardaillon sont les suivantes :

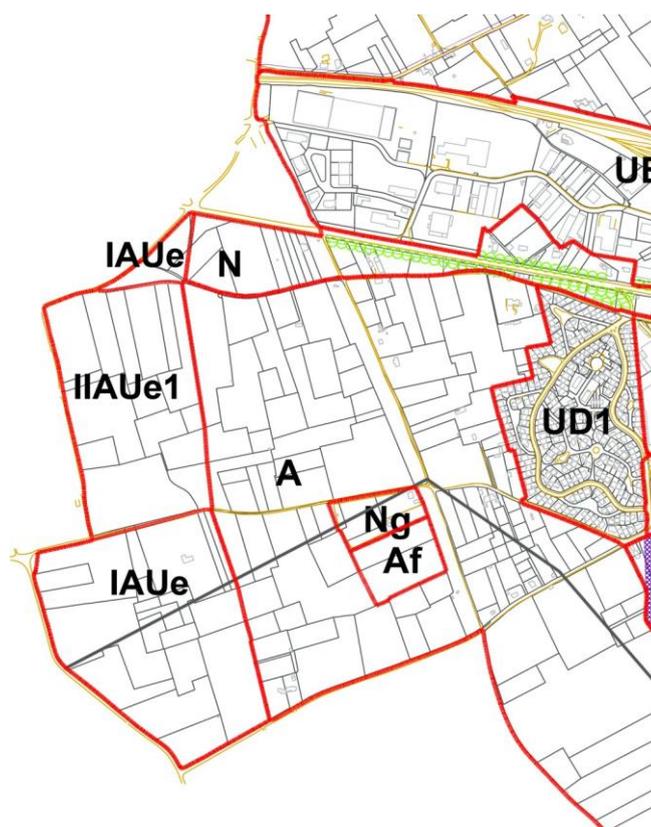
Section	N° Parcelle
BL	33
BL	35
BL	36
BL	37
BL	38
BL	39
BL	40

BL	41
BL	42
BL	43
BL	44
BL	45
BL	46
BL	55
BL	60

Les périmètres concernés par la Déclaration d'Utilité Publique valant Mise en Compatibilité du PLU :



Plan de zonage « AVANT » (secteur IAUe)



Plan de zonage « APRÈS » (secteur IIAUe1)

3.2 PLU en vigueur

Le PLU de Lunel a été approuvé par délibération du conseil municipal le 28 mars 2007. Il a depuis fait l'objet de plusieurs procédures de modification et révision : la 1^{ère} révision simplifiée approuvée par conseil municipal du 28 mars 2012, la 1^{ère} modification approuvée par conseil municipal du 18 juillet 2012, la 1^{ère} modification simplifiée approuvée par conseil municipal le 29 juin 2016, 2^{ème} modification approuvée par conseil municipal le 27 septembre 2017, 2^{ème} modification simplifiée approuvée par conseil municipal le 11 décembre 2019, 1^{ère} mise en compatibilité approuvée le 7 avril 2021, la 2^{ème} mise en compatibilité prescrite le 17 février 2021 sera approuvée le 8 novembre 2023, la 3^{ème} mise en compatibilité approuvée le 23 mars 2022.

Le PLU est consultable dans son intégralité en mairie, sur le site internet de la commune (<https://www.lunel.com>) ou encore sur le site du Géoportail de l'Urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>), rubrique zonage IAUe.

3.3 Présentation des modifications et du règlement du PLU

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. On distingue deux sous-secteurs :

- IAUa : à vocation principale d'habitat, d'équipements collectifs, de commerces et de services ;
- IAUE : à vocation principale d'activités économiques et d'équipements collectifs

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.

3.4 Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme : les propositions

Les éléments suivants correspondent aux propositions d'articles liés à la création de la zone IIAUE1 qui s'appliquera dans le règlement du PLU. La zone IIAUE1 correspond au secteur issu de la ZAC du Dardaillon à vocation principale de bureaux, d'artisanat, de commerce de gros, d'industrie, de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Concernant l'utilisation et l'occupation du sol, en complément de la liste de l'article IAU-1, sont également interdites l'exploitation agricole et forestière ; toute forme de logement et d'hébergement ; le commerce de détail, restauration ; les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ; les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ; centre de congrès et d'exposition.

De ce fait, l'occupation et l'utilisation du sol autorisées sont l'artisanat, le commerce de gros, l'industrie, les bureaux, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant aux activités autorisées sur chaque type de zone sont admises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, que par leur volume et leur aspect, elles soient compatibles avec l'environnement bâti. Concernant les accès, un terrain doit avoir obligatoirement un accès à une voie publique.

Concernant les eaux usées, toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les constructions qui rejettent des eaux grasses ou chargées en hydrocarbure ou produits toxiques devront être équipées d'un dispositif (bac de dégraissage, de déshuilage...) assurant le traitement des eaux avant rejet dans le collecteur public. L'évacuation des effluents, traités ou non, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Concernant la gestion des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales est gérée par l'aménageur, dans le dossier loi sur l'eau qui sera déposé prochainement. Les eaux de rejet doivent être conformes avec le dossier réglementaire de l'opération avec la capacité du réseau pluvial et les normes en vigueur concernant la qualité bactériologique et physico-chimique.

Concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 6 m par rapport à l'emprise publique sauf pour les locaux d'Ordures Ménagères. Conformément aux préconisations de la Communauté de communes du Pays de Lunel an matière de collecte des déchets, le local sera suffisamment dimensionné afin d'entreposer l'ensemble des bacs pour la collecte des déchets ménagers et assimilés : superficie utile minimale de 3 x 4,5m, soit 13,5m² et

une hauteur obligatoire de 2,50m avec une toiture terrasse. Une porte d'entrée et de sortie coulissante sur l'espace public de 1m de largeur est obligatoire. Une seconde porte d'accès pour les usagers (côté parcelle) de 0,83m de large minimum est obligatoire, conformément au règlement sanitaire départemental de l'Hérault. 4 conteneurs pourront être nécessaires concernant chacun des établissements professionnels. Leur nombre et leur volume dépendront de la nature de l'activité professionnelle en question :

- Ordures ménagères : 2 bacs de 660 litres.
- Collecte sélective des emballages ménagers recyclables : 1 bac de 660 litres.
- Collecte du papier : 1 bac de 240 litres.

De même, concernant le traitement des biodéchets, une aire de compostage collectif doit être aménagée sur un espace vert réservé à cet effet. La surface au sol utile réservée devra être de 6m² (3x2). La Communauté de Communes du Pays de Lunel mettra à disposition des composteurs collectifs.

Concernant l'emprise au sol des constructions, elle ne devra pas dépasser 70% de la superficie du terrain et la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 13 m au faîtage des toitures ou à l'acrotère. Toute nouvelle construction doit posséder un taux d'espace libre laissé en pleine terre au minimum de 30%, conformément au SCoT du Pays de Lunel. Il est strictement interdit d'entreposer de quasi-déchets sauvages de matériaux et de véhicules à l'air libre sur les terrains.

Pour concevoir une zone d'activité traitée esthétiquement, une harmonie de constructions situées dans un même secteur sera recherchée dans le traitement de gabarit des couvertures. Les teintes des toitures seront prises dans la gamme des tons mats et foncés. Le blanc, les couleurs vives ou brillantes sont interdites. Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au paysage urbain et au site et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les modifications apportées aux bâtiments existants doivent tenir compte des caractéristiques de la construction d'origine et veiller à assurer sa mise en valeur. Les murs séparatifs, les murs pignons, les bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le bâtiment principal et faire l'objet d'un traitement esthétique approprié. Bien entendu, sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, briques creuses...) ainsi que les imitations de matériaux et les constructions d'architecture typique étrangère à la région. Les enduits doivent avoir une granulométrie fine, sans relief. L'enduit façon « rustique » et les peintures d'aspect vinyliques sont interdits.

Les toitures terrasses sont autorisées. Une attention particulière devra être portée à l'organisation et à l'aspect des dispositifs techniques situés en toiture. Les ouvrages techniques importants devront systématiquement être habillés. Les couvertures de type tôle ondulée et l'utilisation de tout matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire sont interdites. L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée par des chéneaux et descentes d'eaux pluviales de parcours simples ; les pissettes ou gargouilles en surplomb du domaine public sont interdites. Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont obligatoires à hauteur de 50% sur l'emprise artificialisée ou 100% sur les surfaces à destination de bureaux, conformément aux prescriptions du SCOT du Pays de Lunel en vigueur.

Les clôtures font également l'objet d'un traitement sur les voies et emprises publiques par l'aménageur. Il est possible de les concevoir en mur plein de 2m maximum pour les accès aux lots ou en grillage rigide de 2m maximum également, à maille verticale de coloris gris. Sur les limites privatives intérieures, les clôtures seront réalisées par les acquéreurs en grillage rigide à maille verticale de coloris gris anthracite. La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 m. Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie végétale d'essences méditerranéennes pour apporter de la végétalisation à l'ensemble et favoriser la biodiversité.

Les antennes et paraboles doivent être implantées et regroupées en toiture des bâtiments. Leur implantation sur les façades, murs et balcons, vus depuis le domaine public, est interdite. Concernant les antennes de radiotéléphonie mobile, leur implantation est autorisée à condition du respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publique ; de la sauvegarde du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ; de la protection du paysage naturel ou urbain.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la parcelle. La

superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès dans le cas d'aires de stationnement, est de 25 m². Il est exigé au minimum 1 place par 60 m² de surface de plancher. Les aires de stationnement doivent être disposées dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur de la parcelle. A ces surfaces devra s'ajouter, si besoin, les surfaces nécessaires pour le stationnement véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et déchargement des véhicules. Les aires de stationnement devront être plantées d'un arbre pour 2 places de stationnement. Concernant le stationnement des cycles, le nombre de stationnements doit correspondre aux obligations minimales des articles du code de la construction.

4 LA SYNTHÈSE DES IMPACTS DU PROJET

Le tableau ci-après apporte une précision sur le type d'impact (direct, indirect, temporaire ou permanent) et les mesures proposées pour supprimer, réduire ou compenser les impacts du projet sur l'environnement, dans la mesure du possible.

Légende du tableau :

Niveau d'impact	
	Positif
	Nul
	Très faible
	Très faible à faible
	Faible
	Faible à modéré
	Modéré
	Fort

Type d'impact	
D	Direct
I	Indirect
T	Temporaire
P	Permanent

Type de mesure	
E	Évitement
R	Réduction
C	Compensation
A	Accompagnement/suivi

4.1 En phase travaux

Thème	Sous-thème	Impact	Niveau d'impact	Type d'impact	Mesure	Type de mesure	Niveau impact résiduel
Environnement humain	Population	Cf. Santé et cadre de vie					
	Agriculture	Projet ne portant pas atteinte à l'activité agricole du secteur (zone d'étude en friche agricole, vocation à être urbanisé)		-	Sans objet.	-	
	Économie	Création d'emplois Mobilisation des entreprises locales		IT	Sans objet.	-	
Santé et cadre de vie	Qualité de l'air, émissions de boues et de poussières	Dégradation de la qualité par l'émission de poussières, boues et autres particules, émissions de GES		DT	Maintien des véhicules propres en sortie du chantier Arrosage des pistes si nécessaire Limitation de la vitesse Transport des matériaux en benne bâchée Mise en place éventuellement d'une démarche chantier à faibles nuisances ...	R	
	Odeurs	Aucun odeur particulière		-	Sans objet.	-	

Thème	Sous-thème	Impact	Niveau d'impact	Type d'impact	Mesure	Type de mesure	Niveau impact résiduel
	Accès et trafic	Augmentation et perturbations locales du trafic (notamment au niveau des accès)		DT	Mise en place d'une signalisation adaptée et limitation de vitesse Mise en place d'une démarche de chantier à faibles nuisances Circulation des engins de chantier interdite sur les voies de desserte du site durant les heures de pointe ...	R	
	Ambiance sonore et vibrations	Nuisance sonore pour les riverains du fait de l'utilisation d'engins et de l'augmentation de la circulation Nuisance vibratoire engendrée par l'utilisation d'engins spécifiques		DT	Respect des prescriptions réglementaires qui s'imposent Utilisation d'un matériel moins bruyant Positionnement judicieux des engins bruyants Mettre en place éventuellement une démarche de chantier à faibles nuisances Organisation du chantier et information des riverains lors de l'utilisation d'engins à l'origine de fortes vibrations	R	
	Ambiance lumineuse	Dérangement possible de la faune par un éclairage mal orienté ou trop puissant		IT	Travaux de jour dans la mesure du possible Respect de la réglementation en matière d'éclairage	R	
	Gestion des déchets	Production de déchets divers (gravats, plastiques, ...)		DT	Organisation du chantier et sensibilisation du personnel Réduction de la production à la source Collecte, tri et stockage des déchets dans des bennes bâchées Traçabilité des déchets produits Traitement adapté	R	
	Santé et sécurité du personnel	Risques divers sur ce type de chantier		DT	Port des EPI obligatoire Identification des risques par poste et mise en œuvre de mesures spécifiques Sensibilisation du personnel	R	
	Santé et sécurité pour les utilisateurs du site	Risque d'accident pour les personnes extérieures au chantier		DT	Maintien du chantier clos et indication claire sur l'interdiction à toute personne non autorisée Aménagement des accès en conséquence, ...	R	
Milieu physique	Climat	Pas de modification sur le climat		-	Sans objet	-	
	Topographie	Modification du profil topographique liée aux phases de terrassement et stockage de matériaux		DT	Limitation des mouvements de terre et gestion adaptée des déblais à évacuer, ...	R	
	Sol et sous-sol	Pas de modification notable sur la géologie locale		-	Sans objet	-	
		Qualité des déblais à évacuer non connue		DT	Analyse des terres excavées Traitement des déblais vers les filières adaptées Traçabilité des terres excavées	R	
	Eaux superficielles	Dégradation de la qualité des eaux		DT	Organisation et sensibilisation du personnel	R	

Thème	Sous-thème	Impact	Niveau d'impact	Type d'impact	Mesure	Type de mesure	Niveau impact résiduel
	et souterraines	Perturbation des écoulements			Mise en œuvre de mesures spécifiques pour la prévention des risques de déversements accidentels (kit d'absorption, aire étanche, ...) Limiter l'impact des tranchées (fondations, raccordements, etc.) Gestion des terres potentiellement polluées		
Paysage et patrimoine	Paysage	Altération du paysage		IT	Maintien du chantier en bon état de propreté Information des riverains Limitation de la zone de chantier au strict minimum	R	
	Patrimoine historique et archéologie	Aucun monument proche Étude archéologique déjà menée sur les parcelles maîtrisées par la CCPL Présence potentielle de vestiges archéologiques car en zone de présomption de prescription archéologique, uniquement sur 4 ha (parcelles en cours d'acquisition par DUP)		IT	Respect des prescriptions réglementaires Protection des vestiges éventuellement découvertes Avertir les autorités compétentes	R	
Risques naturels et technologiques	Sismicité	Zone de chantier en zone de sismicité 2		IT	Respect des prescriptions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif aux règles parasismiques	R	
	Inondation	Partie sud-ouest de la zone de chantier en zone inondable			Stationnement des engins et implantation de la base vie en dehors de la zone inondable	E	
	Mouvements de terrain	Chantier en zone d'aléa faible pour le retrait-gonflement des argiles			Prise en considération du risque dans le dimensionnement des bâtiments	R	
	Incendie	Départ de feux possible en zone de chantier			Interdiction de fumer Évacuation régulièrement des déchets Procédure de gestion en cas d'incendie Moyens de lutte contre les départs de feux	R	
	Risques technologiques	Aucun risque identifié		-	Sans objet	-	

Tableau 1 : Impacts et mesures en phase chantier

4.2 En phase exploitation

Thème	Sous-thème	Impact	Niveau d'impact	Type d'impact	Mesure	Type de mesure	Niveau de l'impact résiduel
Environnement humain	Population	Attirer de nouveaux habitants au niveau des zones urbaines proches et générer de nouvelles constructions de logements		IP	Sans objet	-	

Thème	Sous-thème	Impact	Niveau d'impact	Type d'impact	Mesure	Type de mesure	Niveau de l'impact résiduel
	Agriculture et cynégétique	Terrains à vocation d'être urbanisés, pas de conflit		-	Sans objet	-	
	Économie	Contribution au développement économique du secteur Création d'emplois		DP	Sans objet	-	
Santé et cadre de vie	Qualité de l'air	Augmentation des GES liée au trafic automobile		IP	Développement des modes doux et transports en commun, campagne de sensibilisation et d'incitation auprès des usagers	R	
	Accès et trafic	Augmentation des besoins en déplacement avec la possibilité de développement des modes doux		DP	Plusieurs pistes de réflexion peuvent répondre aux besoins à venir (création d'un arrêt bus, développement des pistes cyclables et piétonnes)	R	
	Accidentologie	Augmentation du trafic, embouteillages à l'approche des intersections et carrefours		DP	Plusieurs pistes de réflexion (augmentation de la capacité du réseau viaire existant, ...) Favoriser le développement des modes doux Signalisation adéquate	R	
	Nuisances sonores et vibrations	La ZAE ne contribuera pas à augmenter le niveau sonore et vibratoire actuel (circulation routière et ferroviaire, activités commerciales et industrielles)		-	Sans objet	-	
	Ambiance lumineuse	Augmentation de l'éclairage du secteur ; éclairage judicieux des voiries		DP	Sans objet	-	
	Gestion des déchets	Production de déchets divers (papiers, cartons, plastiques, verre, ...)		DP	Mise en place du système de collecte et de points tri	R	
Milieu physique	Climat	Pas de modification notable sur le climat		-	Sans objet	-	
	Topographie	Pas de modification notable sur la topographie		-	Sans objet	-	
	Sol et sous-sol	Pas de modification notable des sols		-	Sans objet	-	
	Eaux potables et eaux usées	Eaux potables et d'incendie : raccordement au réseau existant		-	Sans objet	-	
		Eaux usées : convention avec collectivité		-	Sans objet	-	
Eaux souterraines	Perturbation des écoulements souterrains		DP	Création de 3 bassins de rétention favorisant l'infiltration des eaux vers la nappe (compense l'imperméabilisation des sols)	C		

Thème	Sous-thème	Impact	Niveau d'impact	Type d'impact	Mesure	Type de mesure	Niveau de l'impact résiduel
		Dégradation de la qualité des eaux souterraines		IT	Création d'un réseau d'assainissement étanche pour réduire l'incidence potentielle sur la qualité des eaux souterraines Les bassins de rétention ne seront pas étanchés mais les ouvrages de sortie seront équipés de cloisons siphonides permettant le stockage des hydrocarbures et des corps flottants	R	
	Eaux superficielles	Perturbation des écoulements des eaux superficielles (augmentation de la surface imperméabilisée)		DP	Mise en place de collecteurs enterrés Création de 3 bassins de rétention enherbés	E C	
		Dégradation de la qualité des eaux superficielles		DT	Les bassins de rétention ne seront pas étanchés mais les ouvrages de sortie seront équipés de cloisons siphonides permettant le stockage des hydrocarbures et des corps flottants	R	
Paysage et patrimoine	Paysage	Modification notable du paysage actuel		DP	Création de milieux humides (bassins), préservation de zones naturelles (friches et jachères) et création de haies en bordure de projet	R	
	Patrimoine et archéologie	Pas de covisibilité avec des éléments du patrimoine Principale contrainte liée aux vestiges archéologiques éventuellement découvertes en phase travaux sur les parcelles non maîtrisées par la CCPL (4 ha en cours d'acquisition par DUP)		-	Sans objet	-	
Risques naturels et technologiques	Sismicité	Zone de sismicité 2		DP	Aucune exigence particulière n'est imposée pour un projet de catégorie II en zone sismique 2	R	
	Inondation	Les bâtiments et bassins de rétention seront hors zone inondable		DP	Cf. mesures associées au milieu « eaux souterraines et eaux superficielles »	E R C	
	Mouvements de terrain	Prise en compte de l'aléa faible retrait-gonflement des argiles dans le projet		DP	Sans objet	-	
	Incendie	Augmentation du risque incendie dans le secteur		IT	Respect des prescriptions du SDIS 34 et mise en place de moyens de lutte contre les départs de feux (poteaux incendie, largeur de voirie adaptée, etc) Une borne incendie est localisée à proximité du projet	R	
	Risques technologiques	Aucun		-	Sans objet	-	

Tableau 2 : Impacts et mesures en phase exploitation

4.3 Synthèse pour le milieu naturel

Compartiment	Cortèges et espèces concernés	Impact	Niveau d'impact	Type d'impact	Mesure	Type de mesure	Impacts résiduels				
Fonctionnalité écologique	Milieux ouverts agricoles / tous groupes	Destruction de zones refuges pour la faune		DP	MR1 - Respect d'un calendrier d'intervention des travaux lourds MR2 - Accompagnement par un écologue lors de l'enlèvement des gîtes identifiés MR3 - Prévention et gestion des espèces exotiques envahissantes, préconisations pour les plantations MR4 - Limiter l'éclairage nocturne MA1 - Suivi du chantier par un écologue MA2 - Transplantation de la Nielle des blés MA3 - Aménagement des bassins de rétention des eaux MA4 - Favoriser la biodiversité en bordure du projet MCG1 - Mise en place de pratiques en adéquation avec la reproduction de l'Outarde canepetière MCE1 - Élaboration et renouvellement d'un plan de gestion MCE2 - Suivi spécifique à l'Outarde canepetière incluant l'état zéro MCE3 - Suivi/ Encadrement de la compensation	R A C					
		Fragmentation de zones refuges/altération de corridors écologiques		IP							
Amphibiens	Milieux ouverts agricoles / Crapaud calamite, Crapaud épineux, Rainette méridionale, Grenouille rieuse	Destruction d'habitat terrestre		DP			MR1 - Respect d'un calendrier d'intervention des travaux lourds MR2 - Accompagnement par un écologue lors de l'enlèvement des gîtes identifiés MR3 - Prévention et gestion des espèces exotiques envahissantes, préconisations pour les plantations MR4 - Limiter l'éclairage nocturne MA1 - Suivi du chantier par un écologue MA2 - Transplantation de la Nielle des blés MA3 - Aménagement des bassins de rétention des eaux MA4 - Favoriser la biodiversité en bordure du projet MCG1 - Mise en place de pratiques en adéquation avec la reproduction de l'Outarde canepetière MCE1 - Élaboration et renouvellement d'un plan de gestion MCE2 - Suivi spécifique à l'Outarde canepetière incluant l'état zéro MCE3 - Suivi/ Encadrement de la compensation	R A C	Outarde canepetière		
		Destruction d'individus									
Reptiles	Milieux ouverts agricoles / Couleuvre à échelons, Couleuvre de Montpellier, Lézard des murailles, Tarente de Maurétanie, Lézard à deux raies occidental	Destruction d'habitat		DP					MR1 - Respect d'un calendrier d'intervention des travaux lourds MR2 - Accompagnement par un écologue lors de l'enlèvement des gîtes identifiés MR3 - Prévention et gestion des espèces exotiques envahissantes, préconisations pour les plantations MR4 - Limiter l'éclairage nocturne MA1 - Suivi du chantier par un écologue MA2 - Transplantation de la Nielle des blés MA3 - Aménagement des bassins de rétention des eaux MA4 - Favoriser la biodiversité en bordure du projet MCG1 - Mise en place de pratiques en adéquation avec la reproduction de l'Outarde canepetière MCE1 - Élaboration et renouvellement d'un plan de gestion MCE2 - Suivi spécifique à l'Outarde canepetière incluant l'état zéro MCE3 - Suivi/ Encadrement de la compensation	R A C	Nielle des blés et Lapin de garenne (habitat d'alimentation) Altération de la fonctionnalité écologique
		Dérangement et destruction									
		Dérangement une fois les aménagements en place									
Chiroptères	Tous milieux / toutes espèces	Altération de gîte sur une distance de perturbation		IP							MR1 - Respect d'un calendrier d'intervention des travaux lourds MR2 - Accompagnement par un écologue lors de l'enlèvement des gîtes identifiés MR3 - Prévention et gestion des espèces exotiques envahissantes, préconisations pour les plantations MR4 - Limiter l'éclairage nocturne MA1 - Suivi du chantier par un écologue MA2 - Transplantation de la Nielle des blés MA3 - Aménagement des bassins de rétention des eaux MA4 - Favoriser la biodiversité en bordure du projet MCG1 - Mise en place de pratiques en adéquation avec la reproduction de l'Outarde canepetière MCE1 - Élaboration et renouvellement d'un plan de gestion MCE2 - Suivi spécifique à l'Outarde canepetière incluant l'état zéro MCE3 - Suivi/ Encadrement de la compensation
		Destruction d'habitat d'alimentation		DP							
		Dérangement en phase travaux		DT							
		Dérangement une fois les aménagements en place		DP							
Mammifères	Milieux ouverts agricoles / Hérisson d'Europe	Destruction d'habitat d'alimentation		DP	MR1 - Respect d'un calendrier d'intervention des travaux lourds MR2 - Accompagnement par un écologue lors de l'enlèvement des gîtes identifiés MR3 - Prévention et gestion des espèces exotiques envahissantes, préconisations pour les plantations MR4 - Limiter l'éclairage nocturne MA1 - Suivi du chantier par un écologue MA2 - Transplantation de la Nielle des blés MA3 - Aménagement des bassins de rétention des eaux MA4 - Favoriser la biodiversité en bordure du projet MCG1 - Mise en place de pratiques en adéquation avec la reproduction de l'Outarde canepetière MCE1 - Élaboration et renouvellement d'un plan de gestion MCE2 - Suivi spécifique à l'Outarde canepetière incluant l'état zéro MCE3 - Suivi/ Encadrement de la compensation	R A C	Habitats et toutes les autres espèces locales				
		Destruction d'individus									
		Dérangement en phase travaux		DT							
		Dérangement une fois les aménagements en place		DP							
	Milieux humides / Loutre d'Europe et Campagnol amphibie	Dérangement en phase travaux		DT			Mammifères terrestres et oiseaux (dérangement en phase travaux uniquement)				
Avifaune	Milieux ouverts agricoles / Outarde canepetière, Tarier pâtre, Bruant	Destruction d'habitat de reproduction et/ou de repos		DP			MR1 - Respect d'un calendrier d'intervention des travaux lourds MR2 - Accompagnement par un écologue lors de l'enlèvement des gîtes identifiés MR3 - Prévention et gestion des espèces exotiques envahissantes, préconisations pour les plantations MR4 - Limiter l'éclairage nocturne MA1 - Suivi du chantier par un écologue MA2 - Transplantation de la Nielle des blés MA3 - Aménagement des bassins de rétention des eaux MA4 - Favoriser la biodiversité en bordure du projet MCG1 - Mise en place de pratiques en adéquation avec la reproduction de l'Outarde canepetière MCE1 - Élaboration et renouvellement d'un plan de gestion MCE2 - Suivi spécifique à l'Outarde canepetière incluant l'état zéro MCE3 - Suivi/ Encadrement de la compensation	R A C	Outarde canepetière		
		Altération d'habitat sur une distance de perturbation		IP							

Compartiment	Cortèges et espèces concernés	Impact	Niveau d'impact	Type d'impact	Mesure	Type de mesure	Impacts résiduels	
	proyer, ...	Destruction d'habitat d'alimentation		DP			Habitats et toutes les autres espèces locales	
		Destruction d'individus	Outarde canepetière				Nielle des blés et Lapin de garenne (habitat d'alimentation)	
		Dérangement en phase travaux	Outarde canepetière	DT			Altération de la fonctionnalité écologique	
	Milieux arborés et urbanisés / Chardonneret élégant, Linotte mélodieuse, Verdier d'Europe et Serin cini, Troglodyte mignon...	Destruction d'habitat de reproduction et/ou de repos						Chevêche d'Athéna (habitat d'alimentation correspondant aux milieux ouverts agricoles)
		Destruction d'habitat d'alimentation		DP				
		Destruction d'individus						Autres espèces locales (habitats d'alimentation et dérangement)
		Destruction d'individus		DT				
	Milieux humides / Bouscarle de Cetti, Aigrette garzette, Héron cendré, Héron pourpré	Destruction d'individus			DT			Mammifères terrestres et oiseaux (dérangement en phase travaux uniquement)

Tableau 3 : Impacts et mesures pour le milieu naturel

5 RAISONS DU CHOIX DU PROJET ET PRINCIPALES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION ETUDIÉES

5.1 Les arguments économiques et les besoins en emploi

5.1.1 Evolution de la démographie

(sources : INSEE et Pôle Emploi)

En 2020, la Communauté de communes du Pays de Lunel comptait 51 191 habitants (4% de l'Hérault), 5 315 habitants supplémentaires par rapport à 2008 (+11% contre +17% dans l'Hérault). Le territoire a accueilli 443 habitants par an en moyenne, entre 2008 et 2020. 1/3 des nouveaux habitants se sont installés à Lunel, alors que la ville centre représente 51% de la population.

En 2019, 19 077 actifs ayant un emploi résident dans le Pays de Lunel pour 12 930 emplois (taux de concentration de 68%). Le nombre d'emplois existant dans le territoire a stagné entre 2011 et 2016. En 2020, le territoire du Pays de Lunel comptait 13 606 emplois, soit 1 838 emplois supplémentaires par rapport à 2008 (+15,6% / 2008), soit 153 emplois nouveaux par an en moyenne (dont les 2/3 à Lunel).

L'indice de concentration d'emplois, qui est le rapport entre le nombre d'emplois existant dans le territoire et le nombre d'actifs ayant un emploi qui y habitent, est de 67,8 ce qui montre que la CCPL dépend en partie des territoires voisins pour fournir des emplois à la population. Cet indice de concentration est en légère baisse (-0,7 point) entre 2008 et 2020. La croissance des emplois a été supérieure à celle de la population, mais elle est moins forte que l'évolution du nombre d'actifs occupés résidant dans la zone (+ 16,7% sur la même période).

Le Pays de Lunel compte 3,8 habitants pour 1 emploi, alors que ce ratio est de 2,7 dans l'Hérault et de 2,5 en France. Le rapport entre les nouveaux arrivant (443) et le nombre d'emplois créés (153) est de 2,9. L'attractivité résidentielle du territoire est forte, mais la croissance du nombre d'emplois est plus faible que le nombre d'actifs en emplois, ce qui accroît la dépendance aux pôles d'emplois extérieurs et le taux de chômage. Cela signifie que les actifs viennent s'installer sur le territoire mais travaillent à l'extérieur et créent peu d'emplois directs et indirects sur le territoire.

D'après l'INSEE en 2022, 60% des actifs ayant un emploi travaillent à l'extérieur du territoire :

- 40% des actifs de 15 ans et plus vivent et travaillent dans le territoire de la CCPL : 24% des actifs du territoire travaillent à Lunel, 15% dans les autres communes de la CCPL.
- 35% travaillent dans la zone d'emploi de Montpellier : 19,4% à Montpellier, 7,5% dans les communes proches de Montpellier, 8,4% dans les communes de la CA du Pays de l'Or
- 12% travaillent dans le Gard : 6,2% CA Nîmes Métropole : 6,2% dont 5,3% à Nîmes, 3,3% CC Rhône Vistre Vidourle, 2,2% CC Petite Camargue

En 2019, ce phénomène était moindre : 25% des actifs qui habitent le territoire travaillent à Montpellier et 4% à Nîmes. Cela conforte dans le fait que le territoire attire plus de salariés que ce qu'il génère d'emploi.

5.1.2 Evolution du tissu économique et activités

En 2022, la CCPL compte 5 745 établissements dont 3 238 sont implantés à Lunel (56%). 1 590 établissements emploient au moins un salarié et 14% emploient plus de 10 salariés (16% dans l'Hérault). Plus de 1 000 établissements sont créés chaque année dans la CCPL, soit un taux de création de 17,9%, identique à celui de l'Hérault. En 2019, 19,3% des entreprises de la CCPL employait entre 1 et 9 salariés mais seules 3,6% d'entre elles comptent plus de 10 salariés (taux le plus faible de tous les territoires étudiés).

En 2022, 33% des établissements et 35% des emplois relèvent du secteur productif : répartition identique à la

moyenne nationale, plus élevée que dans l'Hérault, mais plus faible que dans les territoires gardois proches où les grandes implantations industrielles sont plus nombreuses.

En 2019, la sphère productive représentait 29,4% des emplois salariés. Si elle est mieux représentée que dans les départements du Gard ou de l'Hérault (26,5% et 27,6%), elle reste cependant inférieure à celle des territoires des territoires voisins qui ont développé une offre diversifiée en foncier et immobilier d'entreprise en vue d'accueillir des entreprises sur leur territoire. L'économie locale est donc plus dépendante du dynamisme démographique

Les services représentent 84% des emplois. Les spécificités du tissu économique de la CCPL qui apparaissent, par rapport à l'Hérault, sont liées à :

- La surreprésentation de l'agriculture et de la logistique (1% des établissements pour 8% des emplois) qui emploient 3 fois plus de salariés dans la CCPL que dans l'Hérault.
- Les secteurs de la construction, du commerce (gros et détail) sont également sur représentés.
- A l'inverse, le tourisme, les services aux entreprises ou aux personnes, l'immobilier, la banque, l'assurance sont un peu moins bien représentés.

5.1.3 Une meilleure adéquation formations / emplois à rechercher pour répondre aux besoins des entreprises.

En 2020, le Pays de Lunel comptait 13 669 emplois, dont 21% d'emplois non-salariés (contre 18% dans l'Hérault). En 2019, la part des emplois non-salariés était de 20% contre 17,4% dans le département de l'Hérault. Cet indicateur vise à démontrer le dynamisme économique mais peut révéler aussi les difficultés à trouver un emploi salarié ce qui amène à créer son propre emploi.

Taux de chômage bassin de Lunel : 9,4% fin juin 2023 (Hérault : 9,8%, Occitanie : 8,5%, France : 6,9%)

Fin juin 2023 : 6 209 demandeurs d'emploi toutes catégories confondues, dont 5 416 demandeurs d'emplois en catégorie ABC. À fin mars 2023, 3 296 demandeurs d'emploi en fin de mois bénéficiaient d'une indemnité versée par Pôle emploi.

Parmi les 5 416 demandeurs d'emploi inscrits en catégories ABC, 608 sont des jeunes (+1,5% sur un an). Ce public représente 11% des demandeurs d'emploi du territoire. Ce taux est inférieur à celui de l'Hérault. Par ailleurs, 51% des demandeurs d'emploi ont un niveau de formation inférieur ou égal au CAP/BEP (diplôme de niveau V).

393 offres d'emplois collectées entre juin 2022 et 2023 (dont 60% d'offres durables et 41% de moins de 6 mois). 72% des offres d'emploi dans les établissements de moins de 10 salariés : ce sont les pourvoyeurs d'emplois du territoire. Le type de contrat saisonnier proposé est de 2%, 5% pour de l'occasionnel.

Les tensions sur le recrutement sont moins fortes dans le bassin lunellois par rapport au climat du marché du travail régional mais les difficultés de recrutement sont tout de même dues à un volume d'offres élevé, au faible niveau de formation d'une partie des demandeurs au regard des niveaux de qualification recherchés et une faible mobilité géographique des demandeurs d'emploi.

5.1.4 Evaluation du besoin en emplois pour renforcer l'attractivité du territoire

Le territoire, pour répondre à l'évolution démographique, devrait créer au moins 280 emplois par an alors qu'il n'en crée que 150 en moyenne par an sur les 12 dernières années.

Les besoins de créations d'emplois générés par la croissance démographique :

- Plus 450 nouveaux habitants par an
- 3 habitants pour 1 emploi = 150 emplois nouveaux à créer pour maintenir le ratio

Toutefois, il serait bon d'améliorer ce ratio en passant à 2,5 habitants pour 1 emploi = 180 emplois minimum

sont nécessaires pour que le territoire maintienne sa dynamique démographique.

Les besoins de créations d'emplois nécessaire pour résorber une part du chômage structurel ont été estimés : avec un taux de chômage de 9,4% et 5 416 demandeurs d'emploi, le Pays de Lunel a un taux plus élevé que le taux de chômage de l'Occitanie. Pour arriver à ce taux de 8,5%, il faudrait 500 demandeurs d'emploi en moins. Pour cela, il faudrait créer 280 emplois par an en moyenne et 100 emplois en plus par an pour rattraper le retard de faible création d'emplois des 5 dernières années.

Doubler le potentiel de créations d'emplois du territoire passe par :

- Une amélioration des capacités d'accueil et d'accompagnement des besoins fonciers / immobiliers des entreprises (60% des entreprises sont présentes dans le tissu urbain et 40% sont implantées en zones d'activités avec un ratio de 35 emplois à l'hectare. Cela représentant un besoin d'au moins 3,2 hectares par an pour satisfaire la demande endogène de développement pour qu'elles créent naturellement des emplois supplémentaires.
- Une nécessaire effort de formations pour améliorer l'adéquation offre / demande d'emplois ; renforcer l'attractivité dans les secteurs porteurs des services ; offrir une gamme de formations adaptée et locale du CAP au BAC+3.
- Une stratégie de développement économique et d'accompagnement de filières clés pour attirer des entreprises productives : lieu, formations locales, aides à l'implantation, intégration de leur salarié dans le tissu urbain, etc

La Communauté de communes a prévu de structurer sa stratégie de développement économique dans les prochains mois pour déterminer la vision économique du territoire et la décliner en plan d'actions.

5.1.5 Une offre de foncier et immobilier économique très limitée dans le territoire

De ce fait, les nouveaux projets sont nécessaires dans un contexte règlementaire de plus en plus restrictif. Analysé dans le SCoT du Pays de Lunel, il ressort une offre foncière réduite à quelques terrains non construits dans les zones, souvent grevés de contraintes techniques fortes. Le potentiel des zones est attendu dans des opérations de requalification foncière, dont une devrait démarrer en 2024. Toutefois, ce sont des opérations longues et coûteuses qui nécessitent un investissement public important. Le projet les Portes du Dardaillon apporterait 12ha dans un contexte où l'offre de foncier à horizon de 10 ans se raréfie : cela permettrait de capter une partie des projets industriels qui ne pourraient pas être accueillis dans la métropole montpelliéraine.

L'analyse des projets de création et/ou d'extensions de zones économiques à l'échelle des 2 métropoles montre que :

- L'offre disponible immédiatement est rare
- 8 projets ont été engagés et sortiront à moyen terme (moins de 5 ans) s'ils obtiennent leurs autorisations. La concurrence sera très forte côté Gard (4 projets lancés par Nîmes Métropole).
- 6 projets à plus long terme, dont 3 à Montpellier, mais sur des surfaces plus petites

Or, le Pays de Lunel enregistre une centaine de demandes chaque année. Plus de la moitié des demandes émane d'entreprises du territoire. Les demandes de terrains de plus d'un hectare sont récurrentes car très difficiles à satisfaire. Le service développement économique recense toutes les demandes d'entreprises reçues depuis 2016, dont une majorité est issue d'entrepreneurs locaux :

- 55% des demandeurs sont déjà implantés dans les communes du Pays de Lunel
- 36% des demandes d'entreprises implantées dans l'Hérault ou le Gard
- 9% de demandes extérieures à l'Occitanie (Bouches-du-Rhône, Paris)

Une demande qui se répartit entre foncier (38%) et immobilier (62%) :

- ⇒ La recherche d'un local d'activités existant représente 53% des demandes dont 69% pour des locaux de moins de 300 m² et 24% pour des locaux entre 300 et 500 m² (2 typologies adaptées aux bâtiments

divisibles).

- ⇒ Les demandes de terrain représentent 38% des demandes dont 53% des demandes portent sur des terrains de moins de 2 000 m² (bâtiment 1 000 m² au maximum), 29% des demandes sur des terrains entre 2 000 et 10 000 m² (commerces de gros, production majoritaires) et 25% sur des terrains de plus de 1 ha (entreprises de transport, logistique majoritaires)
- ⇒ 9% des demandes concernent des bureaux pour lesquelles l'offre en neuf est nulle, il existe des opérations mixtes bureaux/autres.

5.1.6 Les besoins en développement des entreprises

En 2019 puis en 2022, la Communauté de communes a interrogé quelques entreprises pour comprendre leur besoin et leur stratégie de développement dans un contexte de foncier contraint.

La plupart ont multiplié les sites d'exploitation pour faire face à leur croissance, au détriment de leur productivité et souhaitent regrouper leur outil de production ou se développer sur un seul tènement foncier. Dans la perspective de regroupement des sites, les gains d'emplois potentiels seraient importants surtout pour les activités productives, (entre 50 et 100 emplois par entreprise interrogée). En revanche, en l'absence d'un site global, il y a un risque de délocalisation des activités et de de pertes d'emplois.

Toutes les entreprises qui ont besoin de foncier à court terme ont sollicité les EPCI proches. Le risque d'évasion des emplois est à intégrer dans la stratégie économique territoriale ; toutefois, tous les territoires étant dans la même logique de foncier contraint, cela restreint la délocalisation des entreprises mais génère en contrepartie, une augmentation importante du prix de vente des bâtiments existants (marché immobilier de l'offre et de la demande). La proximité avec le bassin d'emploi où résident actuellement leurs salariés est également un des premiers critères de faisabilité d'une relocalisation de leur entreprise. C'est un frein pour le déménagement de l'entreprise qui craint de perdre ses salariés installés dans le bassin lunellois.

Par ailleurs, les projets de développement des entreprises n'ont pas la même temporalité que le projet de ZAC et certaines sont en attentes, depuis des années, d'une solution foncière. La réalisation de la ZAE du Dardaillon, très attendue, permettra de répondre aux besoins des entreprises qui recherchent des locaux de moins de 500 m² (80% des demandes en immobilier) et des parcelles de moins de 5 000 m² (80% des demandes en foncier).

En revanche, pour les demandes des entreprises locales portant sur de grandes superficies (plus de 10 000 m²), l'offre sera très limitée. Une réflexion est en cours pour aménager un espace économique autour de l'autoroute pour capter des projets à forte valeur ajoutée, pour diversifier les activités productives et pour répondre aux besoins des entreprises locales de grande taille.

5.1.7 Niveau de prix foncier nu

Source étude de positionnement économique TEMAH 2019

EPCI	Commune	Zone	Prix moyen au m ²	Source
CC Petite Camargue	Aymargues	ZA La Peyre	50 €	Code 30
CC Petite Camargue	Vauvert	Pôle d'activités des Costières	43 €	Code 30 + EPCI
CC Petite Camargue	Vauvert	ZA Côté Soleil	75 €	EPCI
CC Rhône Vistre Vidourle	Aigues-Vive	ZA Lallemande	60 €	Code 30
CC Rhône Vistre Vidourle	Vergèze	ZA Puech du Mus	70 €	EPCI
CC Rhône Vistre Vidourle	Vergèze	ZA Montée Rouge	80 €	EPCI +code 30
CC Rhône Vistre Vidourle	Gallargues	Pôle Actif	90 €	Source DCM estimation des domaines 70€/m ²
CC Pays de l'Or	Mudaison	Le Bosc	80 €	CCPO
CC Pays de l'Or	Candillargues	La Providence	85 €	CCPO
CC Pays de l'Or	Mauguio	Fréjorgues Est (parcelle)	94 €	CCPO
CC Pays de l'Or	Mauguio	Fréjorgues Est (macro lot tertiaire)	118 €	CCPO
3M	Montpellier EST		100 €	En moyenne en 2018source Arthur Lyod
3 M	Montpellier OUEST		94 €	En moyenne en 2018source Arthur Lyod
3 M	Montpellier SUD		90 €	En moyenne en 2018source Arthur Lyod
3 M	Montpellier NORD		70 €	En moyenne en 2018source Arthur Lyod
3M	MONTPELLIER		95 €	En moyenne en 2017 sur 3M (Obs immo 3M)

En 2019, dans le bassin montpelliérain, les prix des zones d'activités (foncier nu) fluctuent entre 90 et 100€. Les écarts de prix entre zones artisanales et tertiaires sont assez faibles. Côté Gard, de plus grands écarts de prix entre les zones se justifient par la distance à l'A9 et la taille des parcelles (pôle des Costières : 3 000 m² en moyenne avec un macro-lot de 52 000 m²). Récemment, le marché s'est durci : l'offre foncière étant rare, les prix ont atteint des montants très élevés (DIA septembre 2023 : parcelle de 2 000m² cédée à 636 000 euros).

De ce fait, la zone les Portes du Dardaillon vise à répondre à la clientèle visée en proposant des parcelles de 2 000 à 2 500 m² correspondant en majorité aux demandes des entreprises locales. La programmation proposée correspond à une demande essentiellement locale, mais 44% des demandes de terrain portent sur des surfaces de moins de 1 000 m².

Les parcelles de 8 000 m² et plus sont recherchées par des entreprises industrielles, commerces de gros de matériaux, mais en concurrence avec les grandes parcelles industrielles des ZA gardoises. En revanche, le segment de parcelles 3 000 à 5 000 m² est intéressant pour accueillir du commerce de gros, de la petite industrie ou du bâtiment divisible en ateliers.

Il y a en effet un enjeu fort à proposer une gamme de produits permettant de satisfaire les demandes locales et attirer des entreprises extérieures au territoire. Des solutions immobilières de bâtiments divisibles sont attendues dans la zone pour permettre de répondre au ratio d'emplois définis par le SCoT mais également, aux besoins locatifs et des bâtiments en copropriété pour les entreprises qui souhaitent acheter un petit local. Cela permet de sortir de la logique 1 entreprise = 1 parcelle et de maximiser la densité des emplois et des constructions. Les demandes de locaux de 100 à 300 m², pour les 2/3 en location, peuvent s'inscrire dans des bâtiments divisibles.

5.2 Sur le plan géographique

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.

De plus, la commune dispose d'une gare ferroviaire 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 faible avec un service par heure en heure de pointe. L'arrêt TC le plus proche se situe dans le centre-ville de Lunel Viel, à environ 1 km du site. Le niveau de desserte TC est donc réduit et peu attractif pour couvrir des besoins de desserte d'une ZAE.

Le secteur de projet ne bénéficie d'aucun itinéraire cyclable aménagé et sécurisé, y compris sur la RN113. Seul l'aménagement sur la RD110 à Lunel Viel permet une éventuelle liaison cyclable entre le site et le centre-ville de Lunel Viel (~5 min à vélo max). Il reste toutefois accessible à vélo depuis les deux communes en termes de temps de parcours.

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.

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.

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.

5.3 Soutien et acceptabilité du projet

Le projet de la ZAE du Dardaillon est porté par la Communauté de Communes du Pays de Lunel. Les habitants et salariés à proximité de la zone d'étude ne sont pas opposés au projet car ce dernier présentera les avantages de :

- constituer un pôle attractif pour l'activité économique des communes de Lunel et Lunel-Viel ;
- constituer un écran aux nuisances sonores générées par la RN113 ;
- prendre en compte les enjeux écologiques du secteur ;
- assurer la gestion des eaux pluviales de la zone et diminuer le risque d'inondation en limite de site.

5.4 Sur le plan environnemental

Des enjeux écologiques notables ont été mis en évidence sur la zone d'étude.

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 sont prévues et détaillées dans le dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées (dossier CNPN). Elles aboutiront au maintien des espèces/populations locales impactées dans un bon état de conservation.

5.5 Solutions de substitution étudiées

Source : Dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées, CBE mai 2022.

5.5.1 Les variantes de localisation

La situation de la ZAE 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 le site pour aménager une zone d'activités.

L'aménagement de la ZAE 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, aux équipements et infrastructures communs.

Par ailleurs, les terrains majoritairement détenus par la CCPL (8 sur 12 hectares) permettent une maîtrise foncière acquise, garante de la bonne réalisation de l'opération. Par ailleurs, une étude de positionnement

économique, diligenté en 2019 puis mise à jour en 2023, démontre que l'emplacement du site, à proximité de la future déviation de la RN113, est cohérent avec les aménagements prévus et conformes aux attentes des entreprises.

5.5.2 Les variantes d'aménagement

Plusieurs variantes d'aménagement ont été étudiées par l'agence AJA et le bureau d'études MEDIAE depuis la genèse du projet en décembre 2015, à l'appui d'études plus détaillées de trafic (Horizon Conseil), de positionnement économique (TEMAH), acoustique (SOBERCO), de potentiel de développement en énergies renouvelables (CAP TERRE). Ces études ont permis de définir le contexte dans lequel se situe le périmètre d'implantation du projet d'aménagement et notamment :

- les fonctions urbaines : voiries et circulations, équipements existants ;
- les réseaux ;
- l'état environnemental initial ;
- le paysage général et le paysage proche ;
- le contexte économique et réglementaire.

Le plan de masse actuel du projet tient compte de plusieurs enjeux :

- les enjeux de positionnement économique issus de l'étude réalisée par le cabinet TEMAH venue préciser les activités et les tailles de lots correspondant à la demande ;
- les enjeux modes doux : continuités piétonnes et cycles ;
- les enjeux paysagers : intégration dans un site déjà en partie occupée par des bâtiments existants à proximité, entouré de zones agricoles ;
- les enjeux de qualité de vie : intégration de services aux entreprises.

Initialement, la zone Les Portes du Dardaillon devait porter sur 30ha, conformément à la réserve foncière constituée en zonage IAUe dans le PLU de Lunel. Toutefois, des efforts très importants ont été réalisés pour limiter les impacts sur l'environnement et concentrer le projet à 12ha. Les différentes esquisses ont donc évolué pour maximiser l'emprise des futurs bâtiments et concentrer les entreprises.

5.6 Les différentes esquisses

5.6.1 Esquisse initiale (2015)

L'organisation viaire :

- création d'un giratoire en entrée de quartier ;
- barreau de liaison avec la future déviation ;
- préservation du réseau BRL au droit du giratoire ;
- 2 accès au projet depuis les chemins existants : limiter les connexions sur le barreau ;
- création d'une voirie de desserte des lots.

La composition urbaine :

- des lots « vitrine » en entrée Nord et Sud ;
- des petits lots en limite Est ;
- des grands lots en cœur de projet.

La trame Verte :

- création de bassins de rétentions paysagers en interface avec la ZA du Camp Miaulaire ;
- continuités paysagères le long des limites des lots ;
- épaisseur végétale en limite avec le grand paysage et le futur barreau ;
- un maillage piéton clair.

La trame Bleue :

- bassin de rétention en point bas de la ZAE le long de la ZA du Camp Miaulaire ;
- création d'un réseau EP enterré le long de la voirie principale ;
- connexion aux bassins entre les lots : servitudes.



Figure 1 : Esquisse initiale de 2015 (source : Aja Architecture)

5.6.2 Esquisse n°2 (2019)

L'organisation viaire :

- création d'un giratoire en entrée de quartier ;
- barreau de liaison avec la future déviation ;
- préservation du réseau BRL au droit du giratoire ;
- 2 accès au projet depuis les chemins existants : limiter les connexions sur le barreau ;
- création d'une voirie de desserte des lots ;
- augmenter le maillage viaire de la zone : 2 voiries de desserte ;
- réaliser un parking visiteurs mutualisé avec des espaces de vie, foodtruck...

La composition urbaine - réaliser des parcelles permettant d'accueillir les demandes locales et les entreprises extérieures :

- regroupement maîtrisé de parcelles : modularité du programme ;
- conserver les parcelles de 2 000/2 500 m² (entreprises locales) ;
- réaliser plus de parcelles de 3 000/4 000 m² (commerces de gros, petite industrie ou bâtiment divisible) ;

- rationaliser le nombre de parcelles de 8 000 m² (entreprises industrielles, commerce de gros matériaux) ;
- mettre en valeur les parcelles « vitrine » : image du quartier.

La trame Verte :

- création de bassins de rétentions paysagers en interface avec la ZA du Camp Miaulaire ;
- continuités paysagères le long des limites des lots ;
- épaisseur végétale en limite avec le Grand Paysage et le futur barreau ;
- un maillage piéton clair.

La trame Bleue :

- bassin de rétention en point bas de la ZAE le long de la ZA du Camp Miaulaire ;
- création d'un réseau EP enterré le long de la voirie principale ;
- connexion aux bassins entre les lots : servitudes.

Ce scénario permet de réaliser un phasage plus progressif des travaux.



Figure 2 : Esquisse n°2 – décembre 2019 (source : Aja Architecture)

5.6.3 Esquisse finale (2022)

L'organisation viaire :

- création d'un boulevard urbain de desserte de la zone ;
- préservation du réseau BRL au droit du giratoire ;
- création de plusieurs boucles de voirie interne de desserte des lots ;
- stationnements sur espace public uniquement pour les visiteurs ;
- espaces de vie sur bassins paysagers ;

- connexions modes doux (piétons/cycles).

La composition urbaine - réaliser des parcelles permettant d'accueillir les demandes locales et les entreprises extérieures :

- regroupement maîtrisé de parcelles : modularité du programme ;
- conserver les parcelles de 2 000/2 500 m² (entreprises locales) ;
- réaliser plus de parcelles de 3 000/4 000 m² (commerces de gros, petite industrie ou bâtiment divisible) ;
- rationaliser le nombre de parcelles de 8 000 m² (entreprises industrielles, commerce de gros matériaux) ;
- mettre en valeur les parcelles « vitrine » : image du quartier.

La trame Verte :

- création de bassins de rétentions paysagers en interface avec la ZA du Camp Miaulaire ;
- continuités paysagères le long des limites des lots ;
- épaisseur végétale en limite avec le Grand Paysage ;
- un maillage piéton et cycle clair et connecté au territoire proche.

La trame Bleue :

- bassin de rétention en point bas de la ZAE le long de la ZA du Camp Miaulaire ;
- création d'un réseau EP enterré le long de la voirie principale ;
- connexion aux bassins entre les lots : servitudes.

L'esquisse finale tient compte de la possibilité de réaliser un phasage plus progressif des travaux.



Figure 3 : Esquisse finale – juin 2022 (source : Aja Architecture)

5.7 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.

6 LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DE CONSTRUCTION

Surface du périmètre de la ZAC :	12,29 ha
Surface de terrain cessible envisagé :	72 560 m ²
Programme global indicatif prévisionnel de constructions (70%) :	50 792 m ²

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.

7 LE COUT ESTIMATIF DU PROJET

Le coût estimatif du projet comprend les dépenses qui concernent le projet de ZAC Les Portes du Dardaillon. La Communauté de communes du Pays de Lunel a démarré les acquisitions foncières en vue de la réalisation du projet de zone en 2009.

Le montant estimatif total des dépenses est de 8,4 millions d'euros TTC décomposés par poste :

- Acquisitions foncières des 12ha : 1,2 millions d'euros
- Mesures de compensations écologiques pour 30ha sur 30 ans : 1,5 millions d'euros
- Travaux d'aménagement : 5,2 millions d'euros
- Etudes techniques : 530 000€

L'espace aménagé est de 12ha, soit 120 000 m², cela représente un investissement de 70€ par m² aménagé.

8 LES ETAPES A VENIR ET LE CALENDRIER DU PROJET

Pour la partie relative à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité :

- Jusqu'au 6 février 2024 : concertation publique
- Au conseil de communauté suivant (mars/avril), délibérations pour la clôture et l'approbation du bilan de concertation publique et approbation du dossier de déclaration d'utilité publique.
- Dépôt du dossier de DUP auprès des services de l'Etat pour procéder à l'instruction et à l'enquête publique pendant l'été 2024
- Obtention de l'arrêté préfectoral DUP estimée en décembre 2024
- Au conseil de communauté suivant et en conseil municipal, approbation du dossier de DUP valant mise en compatibilité

Concernant la demande de dérogation de destruction d'espèces protégées, l'autorité environnementale a demandé des compléments qui seront transmis en décembre 2023. L'obtention de l'arrêté préfectoral est estimée en avril 2024.

A la suite de cette obtention, la Communauté de communes déposera le dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'eau pour l'obtention estimée de la décision préfectorale fin d'été 2024.

L'élaboration du dossier de réalisation de ZAC comprenant les équipements publics et les travaux à mener sera réalisé second semestre 2025 pour une approbation du programme des équipements publics de la zone d'activités fin 2025, par la Communauté de communes du Pays de Lunel.

L'objectif visé : fin 2024 ou début janvier 2025, l'ensemble des procédures réglementaires concernant la ZAC Les Portes du Dardaillon seront finalisées et les autorisations administratives, obtenues, pour signer les actes de vente des 3 dernières parcelles manquantes et procéder aux fouilles archéologiques. La définition des modalités de réalisation de la ZAC et le programme de travaux seront élaborés à partir de cette période. La pré-commercialisation, c'est-à-dire les pré-sélections des entreprises intéressées, pourrait intervenir à partir de la fin d'année 2025 pour la réalisation des travaux d'aménagement courant 2026.