



Conseil de Communauté

Délibération n°1462023

Vendredi 22 septembre 2023 – 18h00

L'an deux mille vingt-trois et le 22 septembre à 18h00, le conseil de la Communauté de Communes du Pays de Lunel, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, salle des Trophées – Arènes San Juan, à Lunel, sous la présidence de monsieur Pierre SOUJOL, Président de ladite Communauté.

Nombre de membres en exercice : 47

Présents : Mme Karine NADAL, MM. Jacques GRAVEGEAL, Denis DEVRIENDT, Patrick MARY, Pierre SOUJOL, Mme Paulette GOUGEON, M. Pascal CHABERT, Mme Catherine MOREL-SAVORNIN, MM. Jean-Pierre BERTHET, Michel GALKA, Pascal CHABERT, Mmes Sylvie THOMAS, Isabelle AUTIER, M. Michel CRECHET, Mme Nouria DERDOUR, MM. Nourredine BENIATTOU, Cyril BARBATO, Mmes Danielle RAZIGADE, Julia PLANE, MM. Claude CHABERT, Fabrice FENOY, Mme Marie PELLET-LAPORTE, MM. Florian TEMPIER, David COULOMB, Francis GARNIER, Jean-Jacques ESTEBAN, Mme Dominique LONVIS, M. Yves QUESADA, Mme Joëlle RUIVO, MM. Laurent AJASSE, Christophe CALVET, Yves PERSON, Mmes Martine DUBAYLE CALBANO, Isabelle DE MONTGOLFIER, M. Jérôme BOISSON et Mme Cécile VASSE.

Absents Représentés : M. Loïc FATACCIOLI représenté par Karine NADAL, Mme Véronique MICHEL représentée par Jean-Pierre BERTHET, M. Stéphane DALLE représenté par Michel CRECHET, Mme Viviane BONFILS représentée par Pascal CHABERT, Mme Maire PAPAÏX représentée par Paulette GOUGEON, M. Stéphane ALIBERT représenté par Michel GALKA, Mme Annabelle DALLE représentée par Catherine MOREL-SAVORNIN, M. Norbert TINEL représenté par Jérôme BOISSON, M. Patrice SPEZIALE représenté par Pierre SOUJOL, Mme Anne-Sophie DIAZ représentée par David COULOMB et Mme Julie CROIN représentée par Florian TEMPIER.

Absents excusés : M. Laurent GRASSET.

Secrétaire de séance : Mme Paulette GOUGEON.

Objet : Création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Les Portes du Dardaillon » et approbation du dossier de création de ZAC

Monsieur Jean-Pierre Berthet, Vice-président délégué au développement économique, rappelle au conseil que la Communauté de Communes du Pays de Lunel souhaite mettre en œuvre le projet de zone d'activités économiques « Les Portes du Dardaillon » situé sur la commune de Lunel. Cette zone, d'une emprise d'environ 12 hectares 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 dans le cadre du développement des activités au sein de la zone.

Aussi, conformément aux dispositions des articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, la Communauté de Communes du Pays de Lunel a ouvert la concertation publique, par délibération n°1112017 du 28 septembre 2017 qui a défini les objectifs suivants :

- Permettre un aménagement de qualité afin 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.

La Communauté de Communes du Pays de Lunel a clôturé la concertation publique qui a débuté le 8 septembre 2017, et a approuvé le bilan de la concertation publique dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté. 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 délibération le 22 septembre 2023.

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.

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.

L'avis de l'autorité environnementale 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 ZAC « les Portes du Dardaillon » est soumise au régime d'exonération de la taxe d'aménagement en application des articles L 331-7 et R 331-6 du code de l'urbanisme. Après achèvement de l'opération de la ZAC, la part communale de la taxe d'aménagement sera rétablie de plein droit et la Communauté de Communes du Pays de Lunel, par délibération n°1772022 du 10 novembre 2022, a adopté le principe de reversement d'une partie de la part communale de la taxe d'aménagement perçue dans les zones d'activités économiques intercommunales du territoire futures et existantes, et ce depuis le 1er janvier 2022.

Aux termes des procédures, la Communauté de Communes du Pays de Lunel peut maintenant créer la zone d'aménagement concerté « Les Portes du Dardaillon » et approuver le dossier de création de ZAC.

Monsieur le Président demande au conseil de se prononcer.

Où l'exposé de **Monsieur le Vice-Président** et après en avoir délibéré, le conseil à l'unanimité des votants, 4 abstentions (Mmes Marie Pellet-Laporte, Julia Plane, MM. Fabrice Fenoy et Claude Chabert) :

APPROUVE le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté « les Portes du Dardaillon », établi conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, comprenant 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 au regard de la taxe d'aménagement,

CREE la Zone d'Aménagement Concerté « Les Portes du Dardaillon » à vocation d'activités économiques dont le périmètre porte sur une surface de 12 hectares environ, conformément au plan figurant dans le dossier de création de ZAC,

NOMME la zone ainsi créée la zone d'activités économiques « Les Portes du Dardaillon »,

CHARGE Monsieur le Président de la bonne exécution de la présente délibération et notamment des mesures de publicité réglementaires auprès de Monsieur le Préfet,

AUTORISE Monsieur le Président à signer toutes les pièces se rapportant à ce dossier.

Acte rendu exécutoire
Après envoi en Préfecture le *02/10/23*
Publication du

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
POUR EXTRAIT CONFORME



Pierre SOUJOU
Président de la Communauté de Communes du Pays de Lunel

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montpellier, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.
- Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

Communauté de Communes du Pays de Lunel

152, chemin des merles - CS 90229 – 34 403 LUNEL Cedex