

Conseil Communautaire

Délibération n°1072024

Judi 16 mai 2024 – 18h00



L'an deux mille vingt-quatre et le 16 mai à 18h00, le conseil de la Communauté d'Agglomération Lunel Agglo, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, salle polyvalente – Espace Doussol à Saint-Nazaire de Pézan, sous la présidence de monsieur Pierre SOUJOL, Président de ladite Communauté.

Nombre de membres en exercice : 47

Présents : MM. Loïc FATACCIOLI, Christian JEANJEAN, Denis DEVRIENDT, Patrick MARY, Pierre SOUJOL, Mme Véronique MICHEL, MM. Stéphane DALLE, Pascal CHABERT, Mme Catherine MOREL-SAVORNIN, M. Jean-Pierre BERTHET, Mme Viviane BONFILS, M. Michel GALKA, Mme Sylvie THOMAS, M. Stéphane ALIBERT, Mmes Marie PAPAÏX, Isabelle AUTIER, Annabelle DALLE, M. Cyril BARBATO, Mmes Danielle RAZIGADE, Julia PLANE, MM. Claude CHABERT, Fabrice FENOY, Mme Marie PELLET-LAPORTE, MM. Patrice SPEZIALE, Florian TEMPIER, David COULOMB, Francis GARNIER, Jean-Jacques ESTEBAN, Mme Dominique LONVIS, MM. Yves QUESADA, Laurent AJASSE, Christophe CALVET, Yves PERSON, Mme Martine DUBAYLE CALBANO, MM. Gérard ESPINOSA, Jérôme BOISSON et Mme Cécile VASSE.

Absents Représentés : Mme Paulette GOUGEON représentée par Marie PAPAÏX, M. Laurent GRASSET représenté par Viviane BONFILS, M. Michel CRECHET représenté par Stéphane ALIBERT, M. Nouredine BENIATTOU représenté par Sylvie THOMAS, Mme Julie CROIN représentée par Patrice SPEZIALE, Mme Anne-Sophie DIAZ représentée par David COULOMB et Mme Joëlle RUIVO représentée par Laurent AJASSE.

Absent excusé : Mmes Karine NADAL et Nouria DERDOUR.

Secrétaire de séance : M. Christophe CALVET.

Objet : Approbation du dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique valant Mise en Compatibilité du PLU de Lunel et demande d'ouverture d'une enquête publique unique - Zone d'activités « Les Portes du Dardaillon »

Monsieur Jean-Pierre Berthet, Vice-Président délégué au développement économique, rappelle au conseil que la Communauté d'Agglomération 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, selon 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 procédure opérationnelle de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a été retenue pour la réalisation de ce projet à vocation économique, s'étendant sur un secteur de 12 hectares. À ce titre, le projet a fait l'objet d'une concertation publique ouverte le 28 septembre 2017, associant le grand public et toutes les personnes concernées (article L.103-2 du Code de l'Urbanisme) : le bilan de la concertation publique, le bilan de la participation par voie électronique du public et le dossier de création de la ZAC ont été approuvés le 22 septembre 2023 par délibérations du conseil communautaire.

En raison de la superficie du terrain d'assiette du projet de la zone d'activités Les Portes du Dardaillon, il est soumis à évaluation environnementale au titre de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement, qui a été reçu le 30 décembre 2022 par les services de l'Etat.

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 4 hectares restants. La Communauté d'Agglomération Lunel Agglo a acté par délibération n°1472023 du 22 septembre 2023 le principe de l'engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique pour la réalisation de cette zone d'activités. Le projet est assujéti à évaluation environnementale et entre donc dans le champ d'application de la concertation environnementale.

D'autre part, le site d'implantation est classé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lunel en zones 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 elle-même soumise à une évaluation environnementale, elle a fait 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. Cette concertation porte également, en application de l'article L.121-15-1 du Code de l'Environnement, sur le dossier de Déclaration d'Utilité Publique valant Mise en Compatibilité du PLU dans sa globalité.

La procédure de mise en compatibilité du PLU est décrite aux articles L.153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme. Elle est engagée à l'initiative de la Communauté d'Agglomération Lunel Agglo par délibération du conseil de communauté le 22 septembre 2023. Ainsi, les objectifs poursuivis dans le cadre de la concertation, définis par la Communauté d'Agglomération étaient de :

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

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.

La mise en compatibilité porte sur :

- La modification du règlement et l'intégration d'un nouveau secteur correspondant à la zone IIAUe1 ;
- La modification et l'adaptation du plan de zonage : nouveau découpage du plan de zonage du PLU correspondant au nouveau secteur IIAUe1 de la ZAC « Les Portes du Dardaillon ».

La procédure de mise en compatibilité du PLU est accompagnée de la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique à la ZAC Les Portes du Dardaillon, afin que ses principes d'aménagement soient respectés.

La réalisation de ce projet répond à un intérêt général : en effet, sa vocation est de stimuler la création de 250 à 300 emplois estimés et de richesse en implantant entre 30 et 50 entreprises ayant des activités de production, dans une perspective d'aménagement exemplaire et d'économies de ressources de cet espace. Cela participera à limiter le déficit d'emploi du Pays de Lunel et répondre à l'évolution démographique qui nécessite de créer au moins 280 emplois par an.

Le projet étant arrivé à une phase procédurale nécessitant la mise en place opérationnelle, il convient d'engager la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme de la commune de Lunel concomitamment à l'enquête parcellaire.

Le dossier soumis à la procédure d'enquête publique est établi conformément au code de l'expropriation pour cause

d'utilité publique, au code de l'environnement, au code de l'urbanisme et à l'ensemble des textes en vigueur.

Il présente le périmètre de la déclaration d'utilité publique et des acquisitions foncières concernées et comporte une notice explicative précisant l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement, du plan de situation, du plan général des travaux, des caractéristiques principales des ouvrages, de l'appréciation sommaire des dépenses et de l'étude d'impact.

Il comprend également un document mentionnant les textes qui régissent l'enquête publique et indiquant la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération considérée.

Il présente enfin les modifications qu'il est nécessaire d'apporter au plan local d'urbanisme en vigueur dans la commune de Lunel afin d'en assurer la mise en compatibilité au regard des contraintes réglementaires. Il renferme le bilan de la concertation.

Le dossier d'enquête parcellaire comprend pour sa part, un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments et la liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux

Les étapes successives de la procédure sont les suivantes :

- 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 ; le bilan de la concertation publique relatif à la MECDUP a été approuvé lors du conseil communautaire du 16 mai 2024 ;
- Élaboration du dossier de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité par la Communauté d'Agglomération Lunel Agglo, avec l'assistance de prestataires extérieurs (urbanistes/naturalistes/avocats) ;
- Délibération de la communauté d'Agglomération pour engager la procédure de déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire ;
- Transmission de l'entier dossier au préfet du département de l'Hérault ;
- Appréciation par le préfet de l'incompatibilité du projet avec le plan local d'urbanisme ;
- En cas d'incompatibilité, procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ;
- Saisine 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 ;
- Tenue d'examen conjointe de la procédure par les Personnes Publiques Associées et de l'Etat.

Le dossier de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme sera ensuite soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. Elle portera sur la déclaration d'utilité publique et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme. Une enquête parcellaire sera organisée conjointement. 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 auront été joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire.

Il sera soumis pour avis à l'organe délibérant de la Communauté d'Agglomération Lunel Agglo et à l'organe délibérant de la commune de Lunel.

Enfin, le dossier fera l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique valant cessibilité et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

Il est à préciser que le volet de mise en compatibilité du PLU est soumis à évaluation environnementale. Par voie de conséquence, ce volet sera ajouté à l'étude d'impact environnemental qui sera transmise à l'autorité environnementale pour avis.

Monsieur le Président demande au conseil de prononcer.

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

APPROUVE outre sa composition, l'entièreté du dossier d'enquête portant à la fois sur l'utilité publique du projet en vue des acquisitions foncières nécessaire à la réalisation de la ZAC Les Portes du Dardaillon, au besoin par voie d'expropriation, et sur la mise en compatibilité du PLU de Lunel,

APPROUVE le dossier d'enquête parcellaire préalable à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération,

APPROUVE que la mise en œuvre de la procédure soit prononcée au bénéfice de la Communauté d'Agglomération Lunel Agglo,

SOLLICITE de Monsieur le Préfet du Département de l'Hérault le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de Lunel et de la procédure de cessibilité ainsi que l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la mise en compatibilité et de l'enquête parcellaire préalable à la cessibilité dans le cadre d'une enquête conjointe,

AUTORISE monsieur le Président à demander à Monsieur le Préfet de l'Hérault de :

- **prescrire** l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la réalisation par la Communauté d'Agglomération Lunel Agglo du projet d'aménagement de la ZAC « Les Portes du Dardaillon », ladite DUP emportant mise en comptabilité du PLU de Lunel,
- **prescrire** l'ouverture d'une enquête parcellaire conjointe préalable à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération ZAC « Les Portes du Dardaillon » au profit de la Communauté d'Agglomération Lunel Agglo,

AUTORISE monsieur le Président, à requérir à l'issue de l'enquête publique conjointe, publique et parcellaire, le prononcé du ou des arrêtés correspondants,

CHARGE monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération 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 et documents afférents à la mise en œuvre de la procédure et se rapportant à ce dossier.

Acte rendu exécutoire
Après envoi en Préfecture le
Publication du

21/05/24

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



Pierre SOUJOL

Président de la Communauté d'Agglomération Lunel Agglo

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 d'Agglomération Lunel Agglo

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