

Conseil Communautaire

Délibération n°2312025

Judi 13 novembre 2025 – 17h00



L'an deux mille vingt-cinq et le 13 novembre à 17h00, le conseil de la Communauté d'Agglomération Lunel Agglo, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle polyvalente, commune de Saint-Sériès, sous la présidence de monsieur Jérôme Boisson, Président de ladite Communauté.

Nombre de membres en exercice : 47

Présents : MM. Loïc FATACCIOLI, Jacques GRAVEGEAL, Denis DEVRIENDT, Patrick MARY, Mmes Paulette GOUGEON, Véronique MICHEL, MM. Stéphane DALLE, Pascal CHABERT, Mmes Catherine MOREL SAVORNIN, Viviane BONFILS, Sylvie THOMAS, M. Stéphane ALIBERT, Mme Marie PAPAÏX, MM. Laurent GRASSET, Nouredine BENIATTOU, Cyril BARBATO, Mmes Danielle RAZIGADE, Julia PLANE, MM. Claude CHABERT, Fabrice FENOY, Mme Marie PELLET-LAPORTE, MM. Norbert TINEL, Patrice SPEZIALE, Mme Anne-Sophie DIAZ, MM. Joël INGUIMBERT, David COULOMB, Jean-Jacques ESTEBAN, Mme Dominique LONVIS, M. Yves QUESADA, Mme Joëlle RUIVO, MM. Laurent AJASSE, Christophe CALVET, Yves PERSON, Mme Martine DUBAYLE CALBANO, M. Jérôme BOISSON et Mme Cécile VASSE.

Absents Représentés : Mme Karine NADAL représentée par Loïc FATACCIOLI, Mme Isabelle AUTIER représentée par Nouredine BENIATTOU, Mme Annabelle DALLE représenté par Jean-Jacques ESTEBAN, M. Michel GALKKA représenté par Stéphane DALLE, M. Michel CRECHET représenté par Véronique MICHEL, Mme Corine POLERI représentée Laurent GRASSET, Mme Julie CROIN représentée par David COULOMB, M. Francis GARNIER représenté par Viviane BONFILS et Mme Isabelle DE MONTGOLFIER représentée par Jérôme BOISSON.

Absents excusés : MM. Jean-Pierre BERTHET et Claude REMESY.

Secrétaire de séance : M. Yves PERSON.

Objet : Approbation du rapport du Commissaire Enquêteur et du dossier de Déclaration d'Utilité Publique important Mise en Compatibilité du PLU de Lunel et enquête parcellaire – ZAC Les Portes du Dardaillon

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme,

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment son article L.122-1,

VU le code de l'environnement et notamment son article L.126-1,

VU les articles L.153-54 et suivants et R.153-14 du Code de l'Urbanisme,

VU la délibération 1112017 du 28 septembre 2017 relative à l'étude du projet de la « ZAC Les Portes du Dardaillon », objectifs et modalités de la concertation,

VU l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale n° 2023APO44 du 2 mars 2023 portant sur le projet de création de la Zone d'Aménagement Concertée Les Portes du Dardaillon,

VU le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe transmis le 28 juin 2023 par la Communauté d'agglomération Lunel Agglo à l'Autorité environnementale,

VU la délibération n°1442023 du 22 septembre 2023 relative à la clôture et au bilan de la concertation publique préalable à la création de la ZAC,

VU la délibération n°1452023 du 22 septembre 2023 approuvant le bilan de la participation par voie électronique du public dans le cadre de la procédure ZAC Les Portes du Dardaillon,

VU la délibération n°1462023 du 22 septembre 2023 approuvant la création de la Zone d'Aménagement Concertée et le dossier de ZAC pour le projet de zone d'activités Les Portes du Dardaillon,

VU la délibération n°1472023 du 22 septembre 2023 approuvant les objectifs et modalités de la concertation du dossier de Déclaration d'Utilité Publique emportant Mise en Compatibilité du PLU de Lunel dans le cadre de l'opération d'aménagement ZAC Les Portes du Dardaillon,

VU la délibération n°1062024 du 16 mai 2024 relative au bilan de la concertation publique dans le cadre de la procédure de Déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité pour l'opération ZAC de la future zone d'activités « Les Portes du Dardaillon »,

VU la délibération n°1072024 du 16 mai 2024 approuvant le dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique valant Mise en Compatibilité du PLU de Lunel, demandant d'ouverture d'une enquête publique unique - Zone d'activités « Les Portes du Dardaillon », et rappelant les objectifs auxquels répond la zone d'aménagement concerté et autorisant le Président à engager les procédures et études nécessaires à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Zone d'activités « Les Portes du Dardaillon » emportant mise en compatibilité,

VU l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale n° 2024APO89 du 5 septembre 2024 portant sur le projet de création de la zone d'activités économiques « les portes du Dardaillon »,

Vu le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe transmis le 6 septembre 2024 par la Communauté d'agglomération Lunel Agglo à l'Autorité environnementale,

VU la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées convoqué le 5 novembre 2024 par Monsieur le Préfet de l'Hérault et le procès-verbal de cet examen conjoint,

VU la décision n°E24000105/34 du 10 septembre 2024 de la présidente du tribunal administratif de Montpellier désignant madame Bouche-Florin en qualité de commissaire-enquêteur,

VU l'arrêté préfectoral n°2024.11.DRCL.0578 du 26 novembre 2024 portant ouverture d'enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lunel et la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet d'aménagement de la ZAE Les Portes du Dardaillon,

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur du 25 aout 2025 concernant les enquêtes publiques conjointes, préalables à la Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en comptabilité du PLU de Lunel et la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaire au projet d'aménagement de la zone d'activités Les Portes du Dardaillon,

VU le courrier de la Préfecture daté du 18 septembre 2025 ayant pour objet la transmission du rapport du commissaire enquêteur susmentionné à la Communauté d'agglomération Lunel Agglo,

Monsieur le Président rappelle qu'en 2024 le conseil communautaire a approuvé le lancement de la procédure d'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 et la procédure correspondante auprès de Monsieur le Préfet du Département de l'Hérault.

Le dossier de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité et enquête parcellaire a été transmis pour avis l'Autorité Environnementale le 10 juin 2024, puis aux services de l'Etat le 25 juin 2024. La Mission régionale d'autorité environnementale a rendu son avis le 5 septembre 2024.

Le dossier a été soumis à enquête publique entre le lundi 13 janvier à 9h et le 21 février 2025 à 17h, conformément aux modalités définies dans l'arrêté préfectoral. Le dossier dématérialisé a été rendu accessible au public dès le 16 décembre 2024. Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions à la Préfecture qui les a adressés par courrier daté du 18 septembre 2025 à Lunel Agglo.

RAPPEL DES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Le projet poursuit les objectifs fixés dans la délibération n°1112017 du 28 septembre 2017 par laquelle la Communauté d'agglomération Lunel Agglo a pris l'initiative de la création de la ZAC :

- 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.

MOTIFS ET CONSIDERATIONS QUI JUSTIFIENT LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

Lors de la réunion d'examen conjoint du 5 novembre 2024, il a été rappelé combien la situation économique de Lunel Agglo est préoccupante : en 2022, 60% des actifs ayant un emploi travaillent à l'extérieur du territoire, ce qui est importante pour un territoire qui compte 52 180 habitants et seulement 23 790 actifs.

En 2020, le territoire de Lunel Agglo comptait 13 606 emplois et en 2021 13 847 emplois. Il est créé en moyenne entre 150 et 200 emplois nouveaux par an, dont les 2/3 sont localisés sur Lunel. En parallèle, Lunel Agglo accueille 470 habitants de plus chaque année mais seulement 250 d'entre eux sont des actifs. Cela signifie que la croissance du nombre d'emplois est plus faible que le nombre d'actifs en emploi, ce qui accroît la dépendance aux pôles extérieurs et le taux de chômage. Le peu d'actifs qui s'installe sur le territoire travaille majoritairement à l'extérieur, ce qui n'aide pas le dynamisme économique local.

En outre, le taux de chômage du bassin de Lunel évolue peu, 9,4% fin juin 2023 et 9,6% fin juin 2024 avec 5 260 demandeurs d'emploi toutes catégories confondues : 47% sont en catégorie ABC depuis plus d'un an et 39% des demandeurs d'emploi ont au moins un frein au recrutement (exclusion numérique, moyen de transport, difficultés financières, etc).

En 2020, le territoire de Lunel Agglo recense 5 745 établissements (en 2021, l'INSEE en recense 5 072) dont 3 238 sont implantés à Lunel (56%). 19,3% des entreprises de Lunel Agglo emploient entre 1 et 9 salariés mais seules 3,6% d'entre elles comptent plus de 10 salariés : c'est le taux le plus faible de tous les territoires voisins.

L'offre immobilière de Lunel Agglo est en effet insuffisante pour accueillir de nouvelles entreprises et permettre aux entreprises déjà implantées de s'agrandir. Les entreprises du territoire déménagent peu en raison de la pénurie de foncier et de biens immobiliers, au sein de Lunel Agglo et des territoires alentours ; dès lors, pour certaines, quitter Lunel Agglo engendrerait une perte importante de leur chiffre d'affaires et/ou de leurs salariés qui serait pénalisante.

Dans les zones d'activités intercommunales gérées par Lunel Agglo, le taux de vacances est très faible, autour de 5%. Le taux de vacances est le pourcentage de bien disponible dans un périmètre défini. 5% de vacances signifie que peu de bien sont disponibles pour accueillir des activités économiques, ce qui confirme la lecture des différents indicateurs précédents. Sans bien immobilier disponible ni espace économique supplémentaire, le territoire ne peut pas accueillir plus d'entreprise ni créer plus de richesse fiscale et économique. En parallèle du projet d'aménagement Les Portes du Dardaillon, la requalification de la zone d'activités économiques Les Fournels 1 a démarré.

Pour le commissaire enquêteur, *la réussite de la ZAE « Les portes du Dardaillon » est étroitement liée à la nature des activités qui vont s'y implanter, au nombre d'emplois effectifs par lots construits.*

Ainsi, le projet d'aménagement Les Portes du Dardaillon présente un caractère d'intérêt général avéré au regard des objectifs de création d'emplois et d'implantations d'entreprises prévues. L'ensemble de ces motifs, repris en annexe, confirment le caractère d'intérêt général du projet.

OBJET DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT SOUMISE A L'ENQUETE PUBLIQUE

L'opération porte sur le projet de ZAC Les Portes du Dardaillon qui s'inscrit dans une zone dédiée à l'urbanisation selon le document d'urbanisme de la commune de Lunel, en continuité avec deux zones d'activités existantes : la ZAE La Barthelasse et la ZAE Camp Miaulaire, toutes deux achevées depuis plus de 20 ans environ.

Le plan masse d'aménagement s'étend sur une surface totale de 12,29 hectares, divisée en plusieurs lots afin d'accueillir environ 30 à 50 entreprises. 21 lots sont à ce jour prévus dans une perspective d'échelonner la commercialisation en 3 phases : 7 lots inférieurs à 2 500 m², 4 lots dont la superficie est comprise entre 2 500 m² et 3 000 m² et 10 lots de plus de 3 000 m².

Les lots proposés le long de l'axe principal seront des parcelles « vitrines » pour lesquelles une attention particulière sera portée aux choix des activités et des architectures. Globalement, tous les lots étant visibles, les bâtiments à construire devront traiter l'ensemble des 4 faces bien que certains bénéficient d'une mise en lumière plus importante. La phase de commercialisation en 3 temps permettra à la Lunel Agglo d'échelonner autant que possible les dépenses publiques d'aménagement et d'avoir un soin attentif à la sélection des projets.

Le projet urbain s'organise selon deux axes Nord/Sud :

- L'axe Nord/Sud dans le prolongement de la rue de la Barthelasse : il permet au projet de s'accrocher à ce futur axe structurant, reliant à terme le rond-point de la RN113 au projet de déviation de Lunel, tout en gérant les problématiques hydrauliques du site, par une noue paysagère en façade avec la ZA du Camp Miaulaire.
- L'axe Nord/Sud secondaire, parallèle au prolongement de la rue de la Barthelasse : il permet la desserte des lots de la ZAE Les Portes du Dardaillon.

Ces deux axes sont reliés par 3 voies de desserte des lots.

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 du ruisseau du Dardaillon et de leur ripisylve.

Les points forts du projet sont les suivants :

- La connexion et la proximité entre Lunel et Lunel-Viel.
- La création maîtrisée de lots de tailles variées pouvant être adaptables.
- Un réseau d'espaces verts publics pour répondre aux nécessités de rétention des eaux pluviales et offrir des espaces publics de qualité tout en favorisant la biodiversité.
- Un réseau viaire et 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...

Le bassin de rétention paysager est prévu au Sud de la zone pour récupérer la totalité des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées de l'opération. Il sera paysager et arboré afin de créer une interface avec la zone agricole cultivée au Sud du site du projet et sera connecté au Dardaillon par l'intermédiaire d'un exutoire empruntant le chemin du Mas d'Ensuque jusqu'au cours d'eau.

Le projet tient compte de l'étude hydraulique réalisée par le SYMBO, dans le cadre de l'élaboration du PAPI. Cette étude met en évidence un aléa fort inondation sur la partie Ouest du site du projet.

L'Orientement d'Aménagement et de Programmation intègre l'organisation viaire autour de l'axe Nord Sud, des modes doux en liaison avec les cheminements existants, de la composition urbaine en plusieurs secteurs structurés autour des voies de desserte et des trames vertes et bleues.

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

SUR LES ELEMENTS MENTIONNES AU I DE L'ARTICLE L.122-1-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

L'étude d'impact du projet de ZAC a fait apparaître des impacts bruts sur les habitats et la flore jugés forts, notamment les secteurs de friches et pâtures favorables à la reproduction de l'Outarde canepetière. Les enjeux modérés correspondent aux milieux ouverts de plaine agricole favorables à de nombreuses espèces et représentant une zone d'intérêt pour la fonctionnalité écologique locale (zone de transit). Pour les milieux ouverts herbacés, les enjeux sont principalement liés à la présence d'espèces patrimoniales non protégées en reproduction ou à la présence en alimentation d'espèces protégées.

Dans la mise en œuvre de la séquence Eviter réduire Compenser par Lunel Agglo, des mesures ont été identifiées dans l'étude d'impact. Outre les mesures de compensation, il est prévu de recréer de la biodiversité au sein même de la future zone Les Portes du Dardaillon en favorisant le transit de l'avifaune et en choisissant des essences végétales compatibles avec l'environnement écologique.

Lunel Agglo a par ailleurs déjà commencé la mise en œuvre de mesures de compensation pour les espèces protégées sur des terrains situés à proximité du projet.

PRISE EN CONSIDERATION DE L'ETUDE D'IMPACT ET DE L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

L'étude d'impact de la ZAC Les Portes du Dardaillon a fait, dans le cadre de l'élaboration du dossier de création, l'objet d'un avis de l'autorité environnementale, émis 2 mars 2023 portant sur le projet de création de la Zone d'Aménagement Concertée Les Portes du Dardaillon, sur le fondement des articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement, sur saisine de la Communauté d'agglomération Lunel Agglo.

Cet avis et les recommandations y figurant ont conduit à la rédaction d'un mémoire en réponse exhaustif afin de prendre en compte l'avis de la MRAe transmis le 28 juin 2023 par Lunel Agglo. L'ensemble des pièces est annexé à la présente note.

L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, le dossier d'étude d'impact et le mémoire en réponse ont été présentés au public dans le cadre de la participation du public par voie électronique qui s'est déroulée du 17 juillet au 16 août 2023, préalablement à la création de la zone d'aménagement concerté.

Dans le cadre de l'élaboration du dossier de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité, l'entier dossier de création, comprenant l'étude d'impact, a été joint au dossier dans le cadre d'une concertation préalable, laquelle s'est déroulée du 6 novembre 2023 au 6 février 2024.

Le volet « mise en compatibilité » a également fait l'objet d'une étude spécifique intégrée dans l'étude d'impact de la zone Les Portes du Dardaillon. La mission régionale d'autorité environnementale a été consultée par le Préfet dans le cadre de l'instruction du dossier de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité et a rendu son avis en date du 5 septembre 2024. Cet avis et les recommandations y figurant ont conduit à la rédaction d'un mémoire en réponse exhaustif afin de prendre en compte l'avis de la MRAe transmis le 6 septembre 2024 par Lunel Agglo. L'ensemble des pièces est annexé à la présente note.

L'ensemble de ces éléments ont été joints au dossier d'enquête publique à compter du 16 décembre 2024 et durant la durée de l'enquête publique.

Dès lors, la déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact et les mesures compensatoires (ERC) qui en découlent. Celles-ci font l'objet d'un dossier de demande de dérogation d'espèces protégées actuellement en instruction auprès de la Dreal. Cette demande fera l'objet d'un avis à rendre par la

Commission Nationale de la Protection de la Nature sur l'appréciation des mesures proposées par Lunel Agglo.

PRISE EN CONSIDERATION DES AVIS EMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le dossier a été déposé en préfecture de l'Hérault et conformément au code de l'urbanisme pour le volet mise en compatibilité, il a été procédé à un examen conjoint le 5 novembre 2024. Les observations des services de l'Etat, le procès-verbal de réunion d'examen conjoint et le mémoire en réponse de Lunel Agglo ont été joints au dossier d'enquête publique.

Les avis et observations émis par les personnes publiques associées ne sont pas de nature à remettre en cause le projet de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme. Le procès-verbal de l'examen conjoint, en annexe de la note, conclue un avis favorable sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lunel dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités Les Portes du Dardaillon.

RESULTAT DE LA CONSULTATION DU PUBLIC

L'enquête s'est tenue pendant 40 jours consécutifs, du lundi 13 janvier au vendredi 21 février 2025. Conformément aux dates et horaires fixés par l'arrêté préfectoral, plusieurs permanences ont eu lieu à Lunel, les 14 et 24 janvier, le 15 et 21 février et à Lunel-Viel, le 24 janvier et le 21 février 2025.

L'ensemble du dossier d'enquête était consultable à l'accueil des 2 mairies en format papier ainsi que sur registre dématérialisé, spécialement créé pour l'enquête publique.

Il a été relevé 9 observations sur registre papier et 31 observations retenues sur le registre dématérialisé.

Le Procès-Verbal de synthèse des avis et contributions du public a été remis le 18 mars 2025 à Lunel Agglo par le commissaire enquêteur et les réponses de Lunel Agglo ont été apportées au commissaire enquêteur le 19 juin 2025, puis le 7 août 2025.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 25 août 2025 à la Préfecture qui l'a adressé à la Communauté d'agglomération par courrier daté du 18 septembre 2025.

Sur le volet déclaration d'utilité publique :

« Emet un avis favorable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC afin de pouvoir réaliser la zone d'activités, correspondante au plan de masse modifié à la suite de l'enquête publique qui prend en compte le nouvel emplacement des bassins de retenue des eaux pluviales, sous réserve que l'Orientation d'Aménagement Paysager ait bien été préalablement à l'obtention de la DUP. »

Sur la mise en compatibilité :

« Emet un avis favorable à la mise en conformité du document d'urbanisme au regard du plan de masse issu des observations de l'enquête publique et qui ne modifie pas fondamentalement l'équilibre du projet, à savoir le nouveau découpage du plan de zonage du PLU correspondant au nouveau secteur IIAUe1 de la ZAC Les Portes du Dardaillon, un nouveau secteur du règlement du PLU : IIAUe1, correspondant au nouveau secteur de la ZAC Les Portes du Dardaillon, une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OPA) sous réserve :

- *De l'intégration du nouveau plan de masse et de son financement au dossier, modifiés à la suite de l'enquête publique et intégrant les demandes du public et de la DDTM 34*
- *De l'établissement d'une OAP correspondant au nouveau plan de masse,*
- *De l'ajout dans le règlement écrit d'une mention précisant que les surfaces de bureaux directement liés et nécessaire à l'activités principale sont autorisables*
- *De prévoir un emplacement pour l'accueil d'un food truck »*

Sur la cessibilité :

« Emet un AVIS favorable à la prise de l'arrêté de cessibilité sur l'ensemble des parcelles figurant à l'arrêté d'organisation des enquêtes publiques conjointes préalable à la DUP emportant mise en conformité du document d'urbanisme »

La présente délibération vaut déclaration de projet au sens de l'article L.126-1 du code de l'environnement, lève les réserves émises par le commissaire enquêteur et confirme la volonté de poursuivre le projet.

Le maître d'ouvrage, après analyse des observations formulées par le commissaire enquêteur est en mesure d'y répondre favorablement.

PRISE EN CONSIDERATION DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

« Les objectifs 1 à 3 sont suffisants pour reconnaître l'Utilité Publique de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée à vocation de zone d'activités économique. La composition des travaux, l'appréciation sommaire des dépenses ont évolué à la suite de l'enquête publique, de la prise en considération de la nécessité de modifier l'emplacement du bassin de retenue des eaux pluviales. Le programme a été revu à la baisse au regard de la réduction des emprises foncières disponibles à la création de lots. Le projet soumis à l'enquête a été modifié par la suite afin de prendre en compte les observations tant du public que des services, sans qu'il y ait de changement de l'économie générale du projet. »

Le commissaire enquêteur *« considère que l'évolution du projet, travaillé en concertation avec les services compétents de la DTM34, à la suite des observations du public et de ses interrogations, ne modifie pas substantiellement l'économie générale du projet de réalisation de la ZAE Les Portes du Dardaillon.*

D'un point de vue strictement financier, la variante d'aménagement proposée et retenue à la suite de l'enquête publique induit un nouvel équilibre de l'opération plus favorables 'en termes de rapport coût/avantage du projet' car le coût de l'opération diminue avec la baisse du nombre de lots liée au déplacement des bassins de rétention hors de la zone inondable. »

Sur le volet déclaration d'utilité publique :

Concernant le risque inondation, la commune de Lunel n'est pas couverte par un PPRi, au contraire de la commune de Lunel Viel, qui s'est dotée d'un PPRi approuvé le 08/09/2010. Ce dernier classe une partie du projet en risque inondation Bu (zone bleue) et Rp (zone rouge). Ceci n'impacte que faiblement le projet, puisqu'il s'agit des voies d'accroche à l'Ouest du site d'implantation de la ZAE Les Portes du Dardaillon.

Cependant, le SYMBO a mené des études hydrauliques sur le Bassin de l'Or, en 2015, dans le cadre de l'élaboration du PAPI. Ces études, disponibles au titre du portée à connaissance, soulignent la présence de zones inondables de débordement du Dardaillon Est, sur le secteur du projet. Ceci a conduit à retravailler le plan masse afin d'implanter le bassin de rétention en dehors de cette zone d'aléa et de maximiser les surfaces cessibles. Ainsi les 3 bassins prévus à l'Ouest sont basculés en un seul bassin au Sud du projet.

Cette modification a eu plusieurs incidences :

- La partie impactée par l'aléa inondation, d'une superficie de 2ha environ, reste intégrée au périmètre du projet mais ne fera pas l'objet de construction ni de travaux. Après échange avec les services de la DREAL, cet espace vient compléter la séquence « Eviter Réduire Compenser », puisqu'il devient un espace de respiration qui aura pour vocation de maintenir un corridor écologique Nord/Sud et ajoute une valeur supplémentaire à la trame verte du site. Cette mesure conforte la volonté de conserver une biodiversité intégrée dans le périmètre de l'opération Les Portes du Dardaillon.
- Le déplacement des bassins de rétention au Sud de la zone nécessite la suppression de 3 parcelles cessibles dans la tranche 3 de commercialisation soit environ 8 858m² de surfaces cessibles en moins. Après modification du plan de masse, la surface globale de terrain cessible est de 63 702m² (anciennement 72 560m²), le programme global indicatif prévisionnel des constructions (70%) est de 44 591m² (anciennement 50 792m²) pour une surface de ZAC de 12,29ha.

- En raison du déplacement des bassins au Sud de la zone, le montant des travaux est également impacté. Etant donné qu'il n'est plus nécessaire de réaliser des travaux sur le chemin du Camp Miaulaire pour raccorder les bassins à l'exutoire, cette modification entraîne une économie de travaux d'environ 2,2 millions d'euros HT. L'appréciation sommaire des dépenses a été mise à jour dans le document annexé à la présente note. L'avant-projet sera prochainement mis à jour pour être cohérent avec le plan de masse.
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est modifiée pour prendre en compte le déplacement des bassins de rétention et y apporter un traitement spécifique, notamment par la plantation de végétaux adaptés.

Sur la mise en compatibilité :

Concernant la demande de prévoir un emplacement pour une restauration mobile (dit food truck) au sein de la zone, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation a été adaptée en fonction : un emplacement spécifique et un stationnement correspondant a été prévu à proximité du bassin de rétention, au Sud de la zone.

Concernant les bureaux, le règlement du zonage IIAUe1 prévoit dans son article 2 que « *Les bureaux, stockages, espaces d'exposition ou de vente (type show-room) sous conditions qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'activité principale* » sont autorisés. Cette précision permet de rappeler la vocation principale de la zone autour des activités artisanales, d'industrie et de commerce de gros exclusivement, avec emplois.

Ainsi, Lunel Agglo prend en considération toutes les recommandations et réserves qui ont été énoncées et a modifié le dossier en conséquence. La nature et les motifs des principales modifications n'altèrent en rien l'économie générale du projet.

Monsieur le Président demande au conseil de se prononcer.

Où l'exposé de **Monsieur le 1^{er} Vice-Président** et après en avoir délibéré, le conseil à l'unanimité des votants, 2 abstentions (Mme Marie Pellet-Laporte et Fabrice Fenoy) :

PRENDRE EN CONSIDERATION l'étude d'impact relative à l'opération d'aménagement Les Portes du Dardaillon, l'avis de l'Autorité environnementale n° 2023APO44 du 2 mars 2023 et le mémoire en réponse transmis le 28 juin 2023 ;

PRENDRE EN CONSIDERATION l'avis de l'Autorité environnementale n° 2024APO89 du 5 septembre 2024 et le mémoire en réponse transmis le 6 septembre 2024 ;

PRENDRE EN CONSIDERATION les mesures et caractéristiques déterminées de manière à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites telles que définies dans l'étude d'impact et dans le dossier de création de la zone d'aménagement concerté ;

PRENDRE EN CONSIDERATION les avis émis par les personnes publiques associées intéressées par le projet de zone d'aménagement concerté et dire que les avis émis ne sont pas de nature à remettre en cause le projet d'aménagement, ils n'altèrent en rien l'économie générale du projet et ne font pas obstacle à sa mise en œuvre ;

PRENDRE EN CONSIDERATION le résultat de la consultation du public ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en prenant en compte ses réserves et recommandations, sans altérer l'économie générale du projet :

Sur le dossier de déclaration d'utilité publique :

Le commissaire enquêteur « émet un avis favorable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC afin de pouvoir réaliser la zone d'activités, correspondante au plan de masse modifié à la suite de l'enquête publique

qui prend en compte le nouvel emplacement des bassins de retenue des eaux pluviales, sous réserve que l'Orientation d'Aménagement Paysager ait bien été préalablement à l'obtention de la DUP. »

L'orientation d'Aménagement et de Programmation a bien été modifiée en tenant compte de toutes les observations, dont le déplacement des bassins de rétention en dehors de la zone inondable.

Le dossier de Déclaration d'Utilité Publique et l'appréciation sommaire des dépenses ont été modifiés en tenant compte de toutes les observations émises et les incidences financières correspondantes.

Sur le volet mise en compatibilité :

Le commissaire enquêteur « émet un avis favorable à la mise en conformité du document d'urbanisme au regard du plan de masse issu des observations de l'enquête publique et qui ne modifie pas fondamentalement l'équilibre du projet, à savoir le nouveau découpage du plan de zonage du PLU correspondant au nouveau secteur IIAUe1 de la ZAC Les Portes du Dardaillon, un nouveau secteur du règlement du PLU : IIAUe1, correspondant au nouveau secteur de la ZAC Les Portes du Dardaillon, une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OPA) sous réserve :

- *De l'intégration du nouveau plan de masse et de son financement au dossier, modifiés à la suite de l'enquête publique et intégrant les demandes du public et de la DDTM 34*
- *De l'établissement d'une OAP correspondant au nouveau plan de masse,*
- *De l'ajout dans le règlement écrit d'une mention précisant que les surfaces de bureaux directement liés et nécessaires à l'activité principale sont autorisables*
- *De prévoir un emplacement pour l'accueil d'un food truck »*

L'ensemble des réserves a été levé : le nouveau plan de masse intègre les modifications de l'OAP correspondant ; l'appréciation sommaire des dépenses a été mise à jour avec les montants de travaux modifiés, intégrant une diminution du montant de travaux en raison du déplacement des bassins de rétention ; le règlement écrit a précisé en son article 2 que « Les bureaux, stockages, espaces d'exposition ou de vente (type show-room) sous conditions qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'activité principale », sont autorisés ; l'emplacement d'une restauration mobile est prévu dans l'OAP avec le stationnement nécessaire adossé.

Sur le volet cessibilité :

Le commissaire enquêteur « émet un AVIS favorable à la prise de l'arrêté de cessibilité sur l'ensemble des parcelles figurant à l'arrêté d'organisation des enquêtes publiques conjointes préalables à la DUP emportant mise en conformité du document d'urbanisme ».

APPROUVE les modifications du dossier de Déclaration d'Utilité Publique et du dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, l'ensemble des réserves émis par Madame la commissaire enquêtrice dans son avis du 25 août 2025 ci-dessus sont levées,

CONFIRME ET REAFFIRME le caractère d'intérêt général de l'aménagement de la zone d'activités Les Portes du Dardaillon au regard des objectifs qu'elle poursuit et des intérêts qu'elle présente pour la Communauté d'agglomération Lunel Agglo,

ADOpte la présente déclaration de projet au sens de l'article L.126-1 du code de l'environnement portant sur l'intérêt général de la ZAC Les Portes du Dardaillon,

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

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,

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, prévues aux articles R.126-1 et suivants du code de l'environnement et notamment : une publication dans les

conditions prévues pour les actes de l'organe délibérant telles que prévues par le code général des collectivités territoriales,

PRECISE que la présente délibération sera affichée pendant un mois à la Communauté d'agglomération Lunel Agglo et en mairie de Lunel.

Annexes :

- Rapport et conclusions de l'enquête publique ;
- Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint ;
- Dossier de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU
- Dossier d'enquête parcellaire
- Appréciation sommaire des dépenses
- Etude d'impact, résumé non technique
- Les avis MRAe et les mémoires en réponse
- Dossier de mise en compatibilité du PLU avec le règlement mis à jour
- Dossier d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Règlement de zone PLU
- Plan de masse modifié

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits,

POUR EXTRAIT CONFORME

Jérôme BOISSON
Président de la Communauté
d'Agglomération Lunel Agglo
Conseiller Départemental
de l'Hérault



POUR EXTRAIT CONFORME

Yves PERSON
Secrétaire de séance



Acte rendu exécutoire

Après envoi en Préfecture le 18/11/25

Publication du 18/11/25

Envoyé en préfecture le 18/11/2025

Reçu en préfecture le 18/11/2025

Publié le

ID : 034-243400520-20251118-2312025-DE

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