



PROJET DE CRÉATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES « LES PORTES DU DARDAILLON »

COMMUNE DE LUNEL - 34

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉTUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT VALANT ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE LUNEL

SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION DU PROJET	3
1.1 IDENTIFICATION DU DEMANDEUR	3
1.2 PRÉSENTATION DU PROJET ET OBJET DU DOSSIER	3
2. PRÉSENTATION DU SITE	5
3. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	7
3.1 MILIEU HUMAIN	7
3.2 SANTÉ ET CADRE DE VIE	8
3.3 MILIEU PHYSIQUE	9
3.4 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	11
3.5 MILIEU NATUREL	12
3.6 PAYSAGE	13
4. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES MESURES PERMETTANT D'ÉVITER, LIMITER ET COMPENSER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	15
5. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR LES ZONES DU RÉSEAU NATURA 2000	18
6. MOYENS DE SUIVI ET DE SURVEILLANCE	20
7. REMISE EN ÉTAT DU SITE POST-EXPLOITATION	21
8. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LUNEL	22

Liste des figures

FIGURE 1 : PLAN DE MASSE – OCTOBRE 2022 (SOURCE : AJA ARCHITECTURE)	4
FIGURE 2 : VUE AÉRIENNE DE LA ZONE D'ÉTUDE (OU PROJET)	6
FIGURE 3 : LOCALISATION DU RÉSEAU NATURA 2000 À PROXIMITÉ DU SITE	18

Liste des tableaux

TABLEAU 1 : IDENTITÉ DU DEMANDEUR	3
TABLEAU 2 : ÉTAT INITIAL – MILIEU HUMAIN	7
TABLEAU 3 : ÉTAT INITIAL – SANTÉ ET CADRE DE VIE	8
TABLEAU 4 : ÉTAT INITIAL – MILIEU PHYSIQUE	10
TABLEAU 5 : ÉTAT INITIAL – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	11
TABLEAU 6 : ÉTAT INITIAL – MILIEU NATUREL	12
TABLEAU 7 : ÉTAT INITIAL – PAYSAGE	14
TABLEAU 8 : PRINCIPALES MESURES	17
TABLEAU 9 : SYNTHÈSE DES INCIDENCES NOTABLES DE L'ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ET DU PLAN DE ZONAGE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	24

1. PRÉSENTATION DU PROJET

1.1 IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Raison sociale	Communauté de Communes du Pays de Lunel (CCPL)
Représentant	M. Pierre SOUJOL, Président
Statut juridique	Établissement public de coopération internationale (EPCI) à fiscalité propre
Siège social	152 chemin des Merles ZAE Luneland 34400 LUNEL
Téléphone	04 67 83 87 00
Fax	04 67 83 55 23
Registre du commerce (SIRET)	2430052000165
Année de création	1993
Horaires administratifs	8h30 à 12h & 14h à 17h30 du lundi au vendredi

Tableau 1 : Identité du demandeur

Il importe de mentionner que, depuis le 1^{er} janvier 2024, la Communauté de communes du Pays de Lunel est devenue la Communauté d'agglomération Lunel Agglo. Le présent dossier ayant été élaboré antérieurement, c'est la Communauté de communes du Pays de Lunel qui est mentionnée dans les chapitres suivants.

1.2 PRÉSENTATION DU PROJET ET OBJET DU DOSSIER

La Communauté de Communes du Pays de Lunel (CCPL) souhaite mettre en œuvre le projet de ZAE (Zone d'Activités Économiques) « Les Portes du Dardaillon » situé sur la commune de Lunel.

Cette zone, d'une emprise d'environ 12 ha et dédiée à l'urbanisation selon le document d'urbanisme de la commune de Lunel, permettra de renforcer le développement économique du territoire et de créer de nouveaux emplois lors de la création de la zone et dans le cadre du développement des activités au sein de la zone.

La ZAE s'intégrera dans le paysage au moyen d'espaces verts et de bassins de rétention enherbés. Il sera également prévu une voirie piétonne et cyclable au sein de la ZAE. Le plan de masse du projet est repris dans la figure en page suivante.

La présente évaluation environnementale du projet porte également l'évaluation environnementale de la mise en comptabilité du PLU de Lunel (conformément à l'article R. 122-27 du code de l'environnement).

Le présent document constitue le résumé non technique de l'étude d'impact sur l'environnement.



Figure 1 : Plan de masse – octobre 2022 (source : Aja Architecture)

2. PRÉSENTATION DU SITE

Le projet de ZAE « Les Portes du Dardaillon » est implanté en limite Ouest du territoire communal de Lunel. Le site retenu se positionne en continuité de deux ZAE existantes ; la ZAE La Barthelasse et la ZAE Camp Miaulaire. Le site est desservi via le chemin de la Barthelasse depuis la route RN 113.

La superficie totale des terrains de cette opération portée la Communauté de Communes du Pays de Lunel est de 12 ha. La CCPL est propriétaire de 8 ha ; 4 ha sont en cours d'acquisition par procédure DUP.

Actuellement, les terrains sont en friche.

La figure ci-après permet de visualiser la zone de projet.

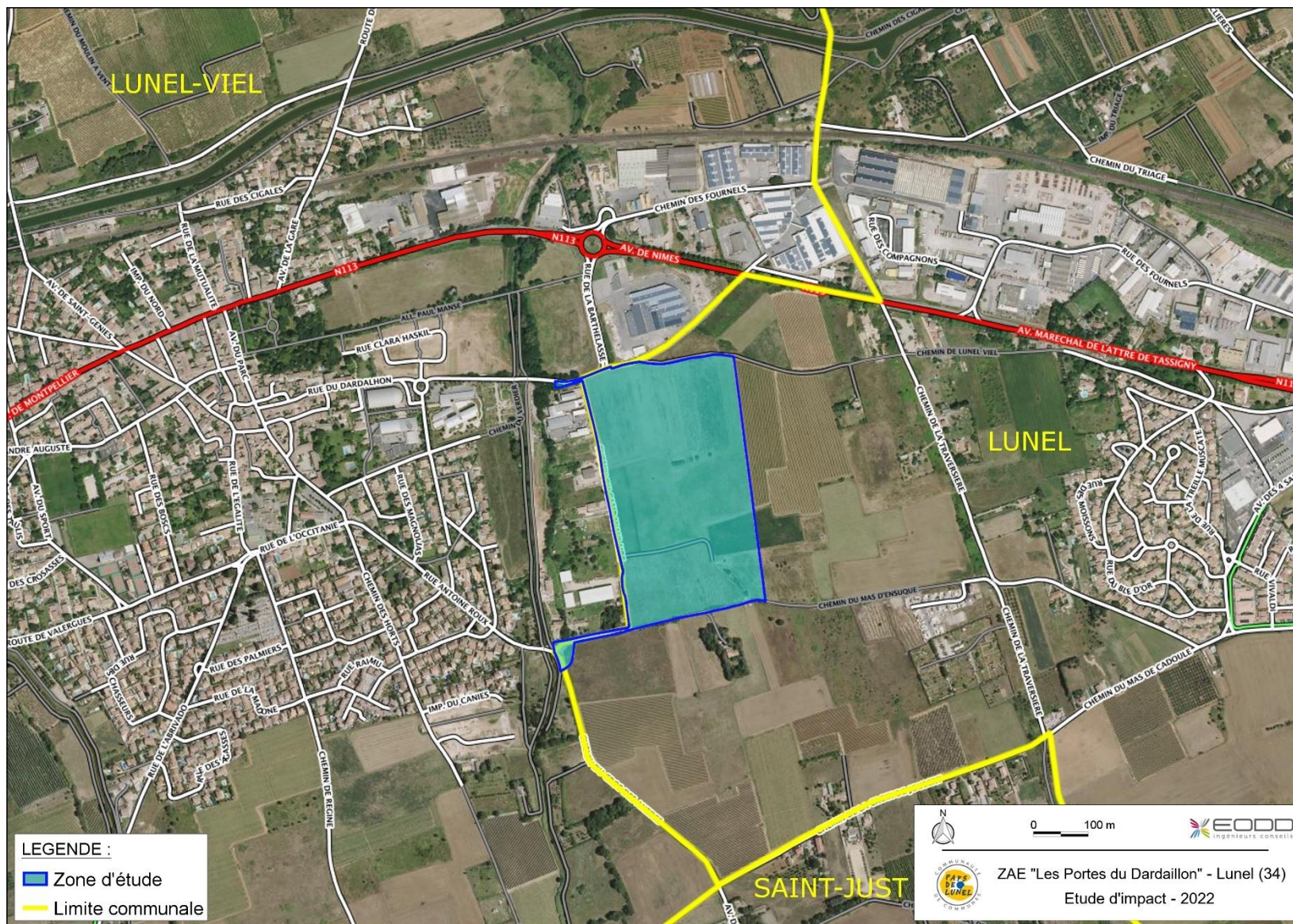


Figure 2 : Vue aérienne de la zone d'étude (ou projet)

3. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 MILIEU HUMAIN

Thématique	Identification des enjeux
Population (démographie)	26 385 habitants recensés en 2019 Superficie de la commune de Lunel 23,09 km ² , soit une densité de population de 1 104 hab/km ²
Contexte économique local	3 zones d'activités doivent voir le jour d'ici quelques années sur le territoire de Lunel, dont la ZAE des Portes du Dardaillon Pôle d'emplois attractif
Agriculture	Site en friche agricole Terrains classés en zone « à urbaniser »
Activités existantes	Habitations isolées en limite Sud et à environ 100 m à l'Est Site en continuité de ZAE existantes EHPAD La Jolivade situé à 200 m à l'Ouest

Tableau 2 : État initial – milieu humain



Terrain projet à gauche et ZAE à droite



Zone en friche avec en arrière-plan ZAE existante

3.2 SANTÉ ET CADRE DE VIE

Thématique	Identification des enjeux
Qualité de l'air	<p>Principale source de pollution à prendre en considération liée au trafic routier de la RN113</p> <p><u>Objectifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • maintenir des conditions de circulation convenables sur les voiries d'accès à la ZAE du Dardaillon, y compris au droit du giratoire de connexion avec la RN113 • développer les continuités piétonnes et cyclables
Accès et trafic	<p>RN113 avec carrefour giratoire permettant un écoulement fluide des trafics en heures de pointe</p> <p>Trafics journaliers et horaires (très) faibles sur la rue de la Barthelasse</p> <p>Accessibilité piétonne délicate, à construire depuis Lunel Viel, inexistante depuis Lunel</p> <p>Accessibilité à vélo insécurisée par la RN, et une desserte TC très limité en termes de fréquence et de point d'arrêt (arrêt TC existant excentré à 5 min à pied) – présence d'une boucle cyclotouristique passant sur le chemin du Mas d'Ensuque (au sud du projet)</p> <p>Travail actuellement en cours sur une liaison cyclable reliant Lunel-Viel à Lunel en passant par le chemin de Lunel-Viel bordant le site au Nord</p>
Ambiance acoustique	<p>Au Nord, cumul du bruit de fond routier et des émergences liées aux passages des trains, et dans une moindre mesure à l'usine MPB</p> <p>Sur les deux tiers sud du site : qualité acoustique bonne avec bruits naturels dominants</p>
Ambiance lumineuse	Lampadaires le long de la rue de la Barthelasse et du chemin du Cap Miaulaire
Gestion des déchets	<p>Dans le secteur, les collectes des ordures ménagères et recyclables ont lieu sur tout le territoire de la Communauté de communes entre 4h et 12h, du lundi au samedi.</p> <p>Sur la commune de Lunel-Viel, les ordures ménagères résiduelles sont collectées 1 fois par semaine. Les emballages ménagers recyclables sont collectés 1 fois toutes les 2 semaines. Le papier est collecté toutes les 4 semaines.</p>

Tableau 3 : État initial – Santé et cadre de vie



Chemin du Mas d'Ensuque



Chemin du Cap Miaulaire



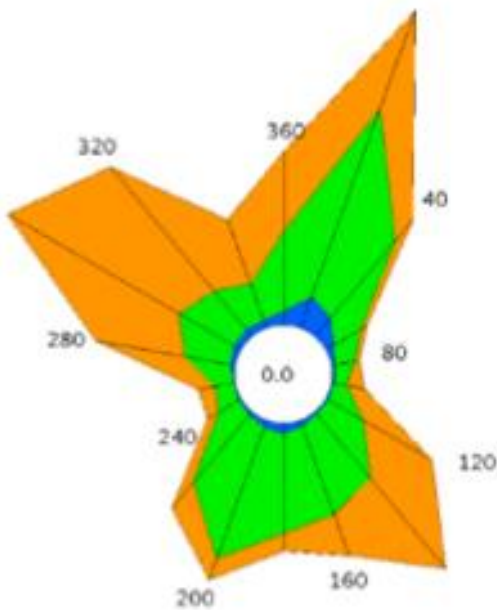
Chemin de la Barthelasse

3.3 MILIEU PHYSIQUE

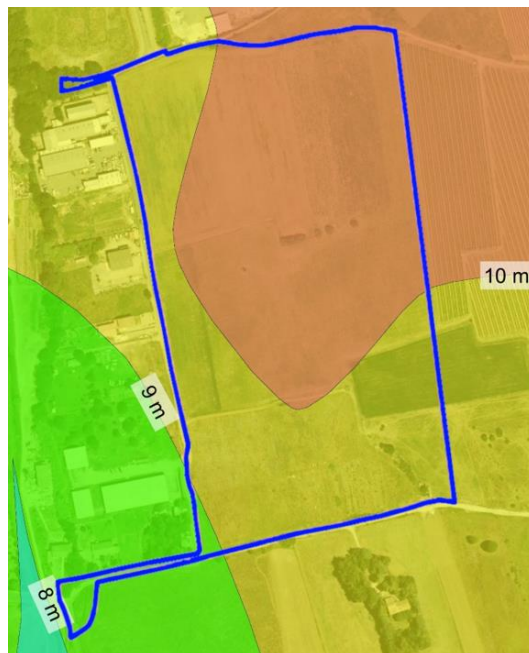
Thématique	Identification des enjeux
Climatologie	Climat méditerranéen typique avec fort ensoleillement, épisodes pluvieux importants en automne et au printemps, vent fort en provenance essentiellement du Nord-Ouest (Tramontane), du Nord-Est (Mistral) et du Sud-Est (Marin)
Topographie	À l'échelle du site, terrains présentant une morphologie aplanie et dépourvue de toute construction Altitude moyenne du site : 10 m NGF avec pente légère orientée vers le Sud-Ouest
Occupation du sol	Parcelles du projet en friche
Géologie et pédologie	Sous-sol principalement constitué d'argiles et de sables du Quaternaire La présence d'argiles dans le sol implique deux contraintes à considérer : <ul style="list-style-type: none"> risque de mouvement de terrain lié au retrait et gonflement des argiles gestion des eaux de ruissellement (perméabilité potentiellement faible des sols)

Thématique	Identification des enjeux
	Présence d'une couverture composée de terre végétale et de limons au-dessus des colluvions villafranchiennes
Hydrogéologie	Nappe d'eau souterraine présente au droit du projet associée aux alluvions anciennes entre le Vidourle et le Lez et le littoral entre Montpellier et Sète Niveaux d'eau relevés à -2,9 et -3,3 m/TA en Pz1 et Pz2 lors des investigations géotechniques Très forte vulnérabilité des eaux souterraines à la pollution depuis la surface Projet dans le périmètre de captages des eaux à destination de la consommation humaine (AEP)
Hydrologie	Présence du cours d'eau le Dardaillon Est à proximité Débits importants du Dardaillon Est en période de crue avec montée des eaux rapide et décrue également rapide Eaux de ruissellement des terrains du projet s'écoulant vers le Dardaillon Est ; point bas du projet au Sud-Est Site indépendant à tout phénomène de ruissellement extérieur

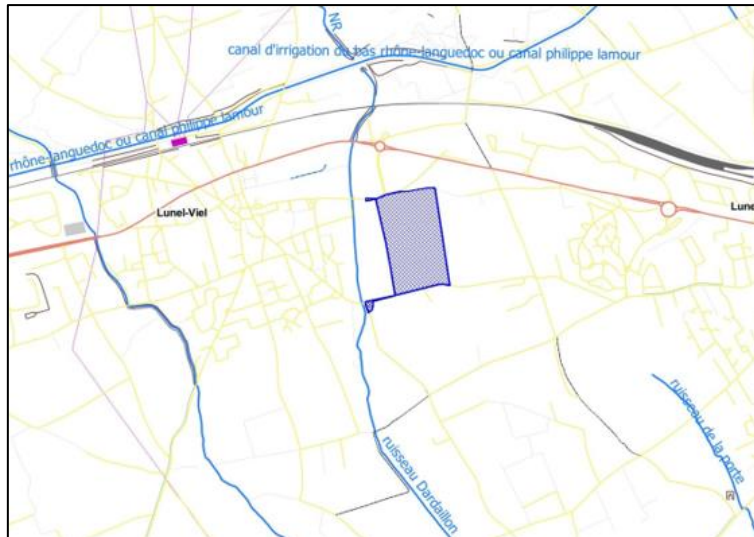
Tableau 4 : État initial – Milieu physique



Rose des vents



Topographie

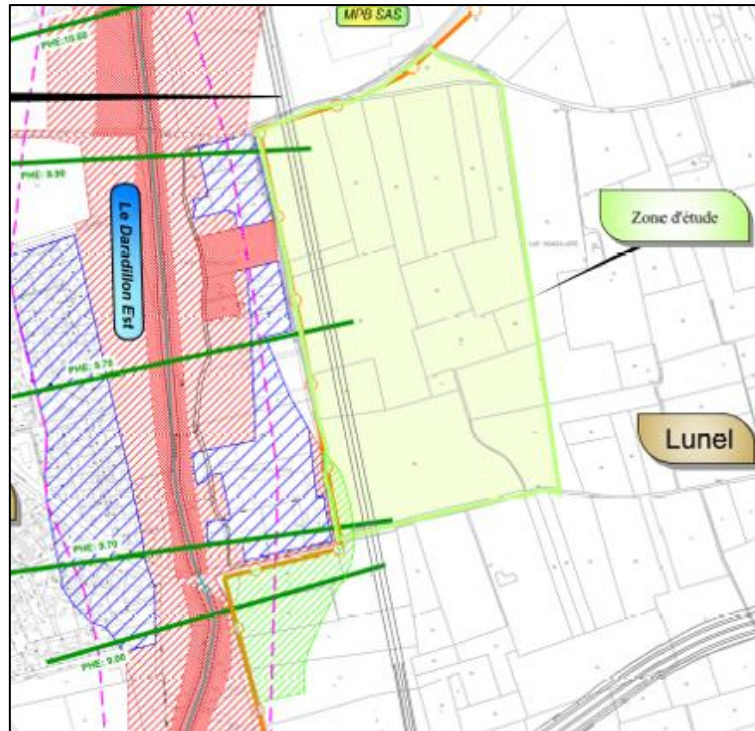


Réseau hydrographique (en bleu)

3.4 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Thématique	Identification des enjeux
Risques naturels	Risque sismique : faible Risque mouvements de terrain : faible Risque inondation : oui Risque incendie : très faible
Risques technologiques et industriels	Aucun risque technologique sur ou à proximité immédiate du projet

Tableau 5 : État initial – Risques naturels et technologiques

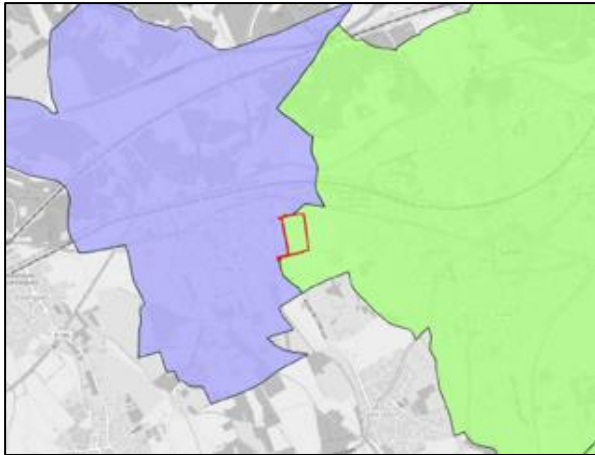


Carte des zones inondables

3.5 MILIEU NATUREL

Thématique	Identification des enjeux
Zones protégées et d'inventaires	<p>Nombreuses ZNIEFF situées aux alentours du projet</p> <p>5 PNA localisés sur ou à proximité immédiate du projet concernant les odonates, les chiroptères, la Pie-grièche méridionale, le Lézard ocellé et l'Outarde canepetière</p>
Écosystème du site	<p>Enjeux forts liés aux secteurs de friches et pâtures favorables à la reproduction de l'Outarde canepetière</p> <p>Bâti délabré situé en périphérie ouest du projet représentant un fort intérêt pour les chiroptères anthropophiles</p> <p>Enjeux modérés correspondant 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)</p> <p>Pour les milieux ouverts herbacés, enjeux principalement liés à la présence d'espèces patrimoniales non protégées en reproduction ou à la présence en alimentation d'espèces protégées</p> <p>Quelques jeunes milieux arborés sous forme de linéaires et de fourrés présentant un intérêt pour les fringilles patrimoniaux et le Tarier pâtre dans une moindre mesure</p> <p>Dardaillon Est constituant un milieu humide d'intérêt pour les espèces inféodées à ce type d'habitat comme le Campagnol amphibie</p> <p>Enjeux nuls correspondent aux chemins et routes</p>

Tableau 6 : État initial – Milieu naturel



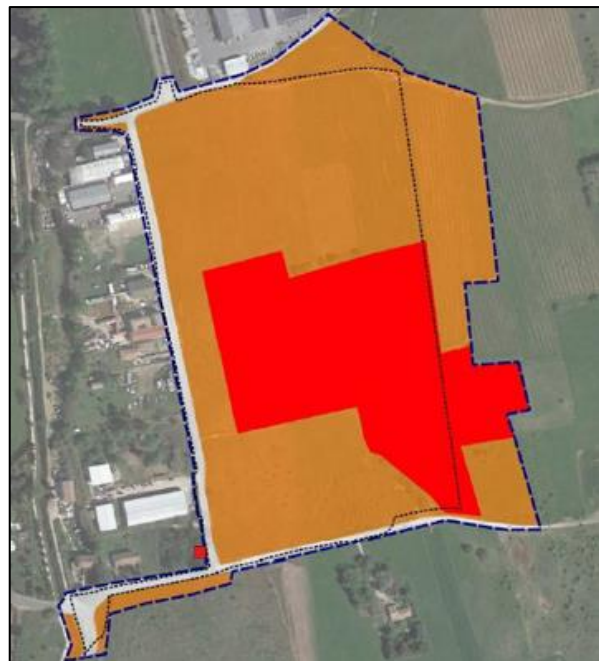
PNA



Fonctionnalité écologique



Présence Nielle des blés



Synthèse des enjeux (rouge, fort + orange, modéré)

3.6 PAYSAGE

Thématique	Identification des enjeux
Description du paysage	Unité paysagère de la plaine de Lunel-Mauguio Terrains retenus pour le projet présentant une morphologie aplanie Secteur marqué à la fois par l'activité industrielle et l'activité agricole Site visible de tous les alentours proches, notamment depuis la rue de la Barthelasse Visibilité lointaine depuis la RN113
Patrimoine culturel et archéologique	Aucun site inscrit ni classé au titre du code de l'Environnement n'est recensé à proximité immédiate

Thématique	Identification des enjeux
	Monument inscrit avec périmètre de protection dont la limite se trouve à environ 115 m du site Site dans une zone de présomption de prescription archéologique dont la partie maîtrisée par la CCPL a fait l'objet d'une étude archéologique

Tableau 7 : État initial – Paysage



ZPPA (Lunel en jaune, Lunel-Viel en vert)

4. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES MESURES PERMETTANT D'ÉVITER, LIMITER ET COMPENSER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Thématiques	Mesures	Impact résultant
Phase chantier	<p>Engins conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p>Arrosage des terrains à terrasser pour limiter les envols de poussières.</p> <p>Préservation des surfaces d'infiltration.</p> <p>Présence de kits antipollution sur le site pendant le chantier, avec notamment des lingettes absorbantes et hydrophobes.</p> <p>En cas de déversement pendant la phase chantier, une procédure d'urgence sera mise en action, ...</p>	<p>Faible</p> <p>Les mesures prises pendant le chantier du projet permettront de limiter au maximum les nuisances sur les riverains et sur l'environnement.</p>
Milieu humain	<p>Occupation des sols : Le projet sera conforme aux plans et documents d'urbanisme en vigueur.</p> <p>Activités économiques : Création d'emplois.</p> <p>Agriculture : Pas d'impact.</p>	<p>Positif</p> <p>Le projet n'entre pas en conflit avec l'agriculture et contribue au développement économique du secteur.</p>
Santé et cadre de vie	<p>Développement des modes doux et transports en commun, campagne de sensibilisation et d'incitation auprès des usagers (création d'un arrêt bus, développement des pistes cyclables et piétonnes ...).</p> <p>Signalisation adéquate.</p> <p>Mise en place du système de collecte et de points tri.</p>	<p>Faible</p> <p>Les mesures prises permettront de limiter les nuisances vis-à-vis des riverains et d'assurer la sécurité sur le site.</p>

Thématiques	Mesures	Impact résultant
Milieu physique	<p>Création de 3 bassins de rétention enherbés favorisant l'infiltration des eaux vers la nappe (compense l'imperméabilisation des sols).</p> <p>Ouvrages de sortie des bassins équipés de cloisons siphoniques permettant le stockage des hydrocarbures et des corps flottants.</p> <p>Mise en place de collecteurs enterrés.</p> <p>Création d'un réseau d'assainissement étanche pour réduire l'incidence potentielle sur la qualité des eaux souterraines.</p>	<p>Faible</p> <p>D'une manière générale, toutes les dispositions possibles seront prises afin d'éviter une pollution du sol, du sous-sol et des eaux souterraines.</p> <p>La mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pertinent permettra d'éviter tout impact significatif du projet sur le milieu eau.</p>
Risques naturels et technologiques	<p>Aucune exigence particulière n'est imposée pour un projet de catégorie II en zone sismique faible.</p> <p>Création de 3 bassins de rétention enherbés favorisant l'infiltration des eaux vers la nappe (compense l'imperméabilisation des sols).</p> <p>Ouvrages de sortie des bassins équipés de cloisons siphoniques permettant le stockage des hydrocarbures et des corps flottants.</p> <p>Mise en place de collecteurs enterrés.</p> <p>Création d'un réseau d'assainissement étanche pour réduire l'incidence potentielle sur la qualité des eaux souterraines.</p> <p>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).</p>	<p>Faible</p> <p>Les dispositions prises permettront de ne pas aggraver les niveaux de risques des risques technologiques identifiés.</p>
Milieu naturel	<p>Respect d'un calendrier d'intervention des travaux lourds.</p> <p>Accompagnement par un écologue lors de l'enlèvement des gîtes identifiés.</p> <p>Prévention et gestion des espèces exotiques envahissantes, préconisations pour les plantations.</p> <p>Limiter l'éclairage nocturne.</p> <p>Suivi du chantier par un écologue.</p> <p>Transplantation de la Nielle des blés.</p> <p>Aménagement des bassins de rétention des eaux.</p> <p>Favoriser la biodiversité en bordure du projet.</p>	<p>Fort</p> <p>Outarde canepetière</p> <p>Modéré</p> <p>Nielle des blés et Lapin de garenne (habitat d'alimentation)</p> <p>Altération de la fonctionnalité écologique</p> <p>Chevêche d'Athéna (habitat d'alimentation correspondant aux milieux ouverts agricoles)</p>

Thématiques	Mesures	Impact résultant
	Mise en place de pratiques en adéquation avec la reproduction de l'Outarde canepetière. Élaboration et renouvellement d'un plan de gestion. Suivi spécifique à l'Outarde canepetière incluant l'état zéro. Suivi/ Encadrement de la compensation.	Très faible à faible Habitats et toutes les autres espèces locales Mammifères terrestres et oiseaux (dérangement en phase travaux uniquement)
Paysage et patrimoine	Création de milieux humides (bassins), préservation de zones naturelles (friches et jachères) et création de haies en bordure de projet.	Faible D'une manière générale, le site ne présentera pas d'impact significatif sur le paysage.

Tableau 8 : Principales mesures

5. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR LES ZONES DU RÉSEAU NATURA 2000

Les sites Natura 2000 les plus proches sont localisés au-delà de 4 km au sud de la zone de projet ; il s'agit de :

- les ZPS et ZSC « Étang de Mauguio » (respectivement FR9112017 et FR9101408),
- le SIC « Le Vidourle » (FR9101391).

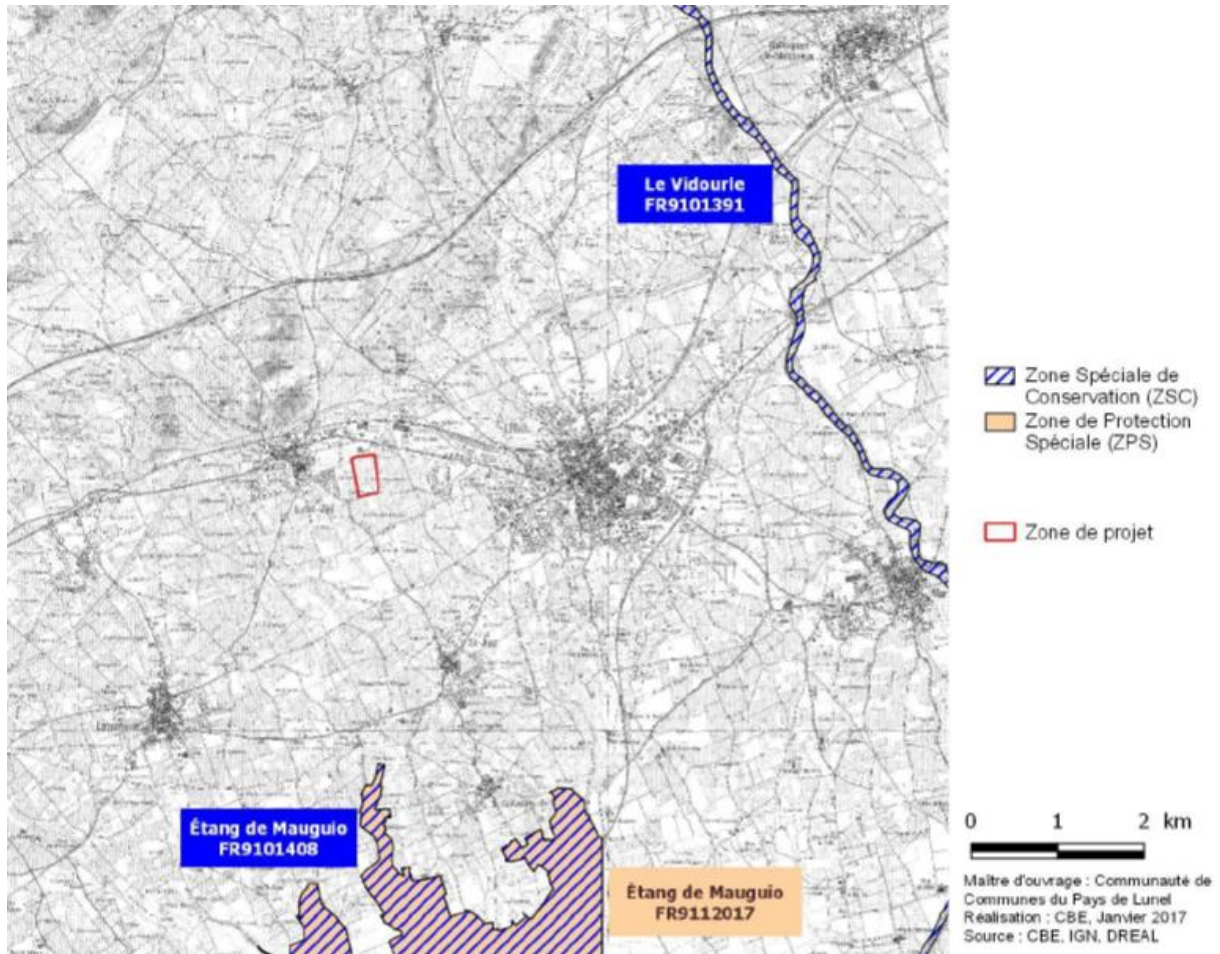


Figure 3 : Localisation du réseau Natura 2000 à proximité du site

Des enjeux écologiques notables ont été mis en évidence sur la zone étudiée dans le cadre du projet de la ZAE « Les Portes du Dardaillon ».

Malgré la mise en place de plusieurs mesures de réduction d'impact, le projet aura un impact notable sur certaines espèces de la faune, Outarde canepetière notamment, et la fonctionnalité écologique.

Ainsi, des mesures compensatoires en faveur des espèces des agrosystèmes seront mises en place :

- mise en place d'un couvert végétal favorable à la reproduction de l'Outarde canepetière plus particulièrement dont l'entretien ne viendra pas entraver le bon déroulement de la reproduction de l'espèce ;

- **élaboration d'un plan de gestion précisant l'ensemble des actions de gestion à mettre en œuvre sur les parcelles de compensation et les prestataires de la compensation ;**
- **suivi incluant l'état zéro de l'Outarde canepetière sur les zones de compensation : évaluer l'efficacité des mesures de gestion sur les populations d'Outarde canepetière du site de compensation afin d'ajuster les interventions au besoin ;**
- **suivi/encadrement/contrôle des actions de gestion afin de vérifier la bonne mise en place, de même que le fonctionnement efficace des actions de gestion préconisées (fauche et pâturage notamment). Il s'agit également de bien coordonner la compensation sur les 30 années prévues.**

6. MOYENS DE SUIVI ET DE SURVEILLANCE

Les mesures d'accompagnement prévues dans le cadre du projet sont les suivantes :

- Suivi du chantier par un écologue : garantir l'absence d'impact supplémentaire, en marge du projet, et le respect des prescriptions environnementales.
- Transplantation et suivi de la Nielle des blés : sauvegarder les populations locales de l'espèce.
- Aménagement des bassins de rétention des eaux.
- Favoriser la biodiversité en bordure du projet : création de haie.

7. REMISE EN ÉTAT DU SITE POST-EXPLOITATION

Le site est classé en **zone « IAUe »** du PLU en vigueur ayant pour principale vocation l'installation d'activités économiques et d'équipements collectifs. En cas de cessation définitive de toutes les activités, le site conservera cette vocation à reconversion économique.

Des mesures seront prises afin d'assurer, dès l'arrêt de l'exploitation du site, la mise en sécurité du site. Ces mesures comporteront notamment :

- le démantèlement et l'évacuation de l'ensemble des matériels utilisés au cours de l'exploitation du site ;
- la gestion des déchets présents sur site ;
- des interdictions ou limitations d'accès au site ;
- la suppression des risques d'incendie ou d'explosion.

L'enrobé ainsi que les réseaux secs et humides seront laissés en bon état sur le site.

La CCPL et les communes compétentes (défense incendie) conserveront la gestion et l'exploitation des équipements publics (réseaux, éclairage, voirie, ...).

8. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LUNEL

8.1 OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE LUNEL ET DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE LIÉE À CETTE MISE EN

La commune de Lunel s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par décision du Conseil Municipal le 28 mars 2007 et dont la dernière modification (n°2) date du 11 décembre 2019.

D'après le PLU en vigueur, les parcelles liées au projet sont incluses dans la zone **IAUe**.

Le règlement de l'IAUe ne permet pas de réaliser le projet de la ZAE « Les Portes de Dardaillon » car les zones concernées correspondent à des zones non urbanisées destinées à être ouvertes à l'urbanisation (IAU), mais non constructibles car non équipées ou insuffisamment équipées.

Une mise en compatibilité (MECDU) du PLU de Lunel est donc nécessaire sur le périmètre de la ZAC « Les Portes du Dardaillon » pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement dans son ensemble, conformément aux articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme.

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 des 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 des « Portes du Dardaillon »**, afin que ses principes d'aménagement soient respectés.

Cette mise en comptabilité doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, formalisée dans le présent chapitre, comme l'autorise l'article R.104-2 du Code de l'environnement.

8.1.1 INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ASSOCIÉES

La création de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été réalisée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, en parallèle du dossier de Déclaration d'Utilité Publique de l'opération. Elle s'appuie donc sur les études techniques et environnementales réalisées dans le cadre du projet de la ZAC « Les Portes du Dardaillon ». Les enjeux environnementaux ont été retranscrits dans cette création d'OAP.

De manière générale, il est indiqué que : « *Ce projet sera exemplaire d'un point de vue environnemental en conformité avec les principes réglementaires de réduction de consommation des ressources.* »

La création de l'OAP impose une prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet.

À travers la création de cette OAP, la mise en compatibilité du PLU aura un effet positif sur l'environnement.

➔ **Effet positif de la mise en compatibilité sur l'environnement**

8.1.2 SYNTHÈSE DES INCIDENCES NOTABLES DE L'ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ET DU PLAN DE ZONAGE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Thème environnemental	Incidences de l'évolution du règlement et du plan de zonage sur l'environnement
Milieu physique	Le projet de ZAC « Les Portes du Dardaillon » définit des règles (stationnements privés sur sol perméable, réglementation de l'emprise au sol...) qui contribuent à réduire l'imperméabilisation du site malgré son urbanisation. → <u>Effet positif de la mise en compatibilité</u>
Milieu naturel et biodiversité	Le projet de ZAC « Les Portes du Dardaillon » définit des règles (mesures environnementales de réduction et d'accompagnement) qui contribuent à réduire l'impact écologique du projet. → <u>Effet neutre de la mise en compatibilité</u>
Milieu humain - Agriculture	La MECDU n'aura pas d'incidence sur l'agriculture → <u>Effet neutre de la mise en compatibilité</u>
Milieu humain - Gestion des déchets	Par rapport au règlement actuel, le nouveau secteur du PLU précise et impose des dispositions concernant l'implantation des locaux d'ordures ménagères, la collecte sélective et le traitement des biodéchets, ainsi que l'obligation d'aménager une aire de compostage collectif. → <u>Effet positif de la mise en compatibilité</u>
Milieu humain - Nuisances sonores	Le nouveau règlement augmente la marge de recul des constructions par rapport à l'emprise publique. → <u>Effet neutre de la mise en compatibilité</u>
Milieu humain - Risques industriels et technologiques	Les ICPE, autorisées dans le nouveau règlement, sont des installations très réglementées qui nécessitent des études environnementales et d'incidences sur le risque sanitaires et l'exposition des populations, et des études de danger préalables à leur création. Ce cadre réglementaire garantira l'absence d'incidences notables sur les enjeux liés aux risques industriels et technologiques. → <u>Effet neutre de la mise en compatibilité</u>
Déplacements / stationnements	Aucune incidence notable n'est à retenir sur les enjeux liés aux déplacements. Le nouveau règlement impose des dispositions constructives relatives au stationnement qui ont pour objectifs de réduire l'imperméabilisation, favoriser la biodiversité et les modes doux. → <u>Effet positif de la mise en compatibilité</u>
Climat et énergie	La modification du règlement du PLU permettra le développement des énergies renouvelables, par la vocation des futures installations. En effet, ce règlement précise et impose de réaliser des panneaux solaires ou photovoltaïques, correspondant aux prescriptions du SCOT du Pays de Lunel en vigueur : « 50% de panneaux photovoltaïques sur l'emprise artificialisée, la couverture est portée à 100% pour les

Thème environnemental	Incidences de l'évolution du règlement et du plan de zonage sur l'environnement
	<p><i>surfaces à destination de bureaux. Les caractéristiques pourront évoluer en fonction des innovations. »</i></p> <p>De plus, les plantations imposées par le nouveau règlement permettront de lutter contre les îlots de chaleur.</p> <p>→ Effet positif de la mise en compatibilité</p>
<p>Paysage</p>	<p>Une insertion paysagère du projet doit être réalisée afin que le projet s'intègre dans le contexte urbain et paysager du territoire.</p> <p>La ZAE prend place sur des parcelles en zone à urbaniser (AU) dont la vocation n'est déjà plus agricole dans le PLU actuel.</p> <p>L'aménagement de la ZAE transformera le paysage local en remplaçant sur son emprise, la texture végétale associée aux espaces en friche, par une texture minérale associée au bâti.</p> <p>Par rapport au zonage actuel, la nouvelle zone du PLU précise et impose :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une hauteur des bâtiments maximale portée à 13 mètres, ▪ Une réglementation renforcée concernant les espaces libres et les plantations : toutes les aires de stationnement devront être plantées, dépôt sauvage interdit, ▪ La réalisation d'une haie végétale d'essences méditerranéennes le long des clôtures, ce qui permet de favoriser la biodiversité, ▪ L'esthétique des futures constructions (choix des matériaux naturels et des peintures, etc.). <p>L'article 11 du nouveau règlement impose notamment que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « <i>Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au paysage urbain et au site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux ;</i> - <i>Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie végétale d'essences méditerranéennes, tout en favorisant la biodiversité ;</i> - <i>Tout espace non bâti devra avoir une fonction (espace végétalisé, aire de stationnement, etc.) afin d'éviter les friches, terrains délaissés et autres usages « sauvages ».</i> <p>De plus, l'article 13 précise que « <i>Toute nouvelle construction doit posséder un taux d'espace libre laissé en pleine terre au minimum de : 30%. ».</i></p> <p>Ces dispositions garantiront une meilleure insertion des futurs bâtis dans le paysage existant, par rapport au règlement actuel.</p> <p>→ Effet positif de la mise en compatibilité</p>

Tableau 9 : Synthèse des incidences notables de l'évolution du règlement et du plan de zonage du PLU sur l'environnement