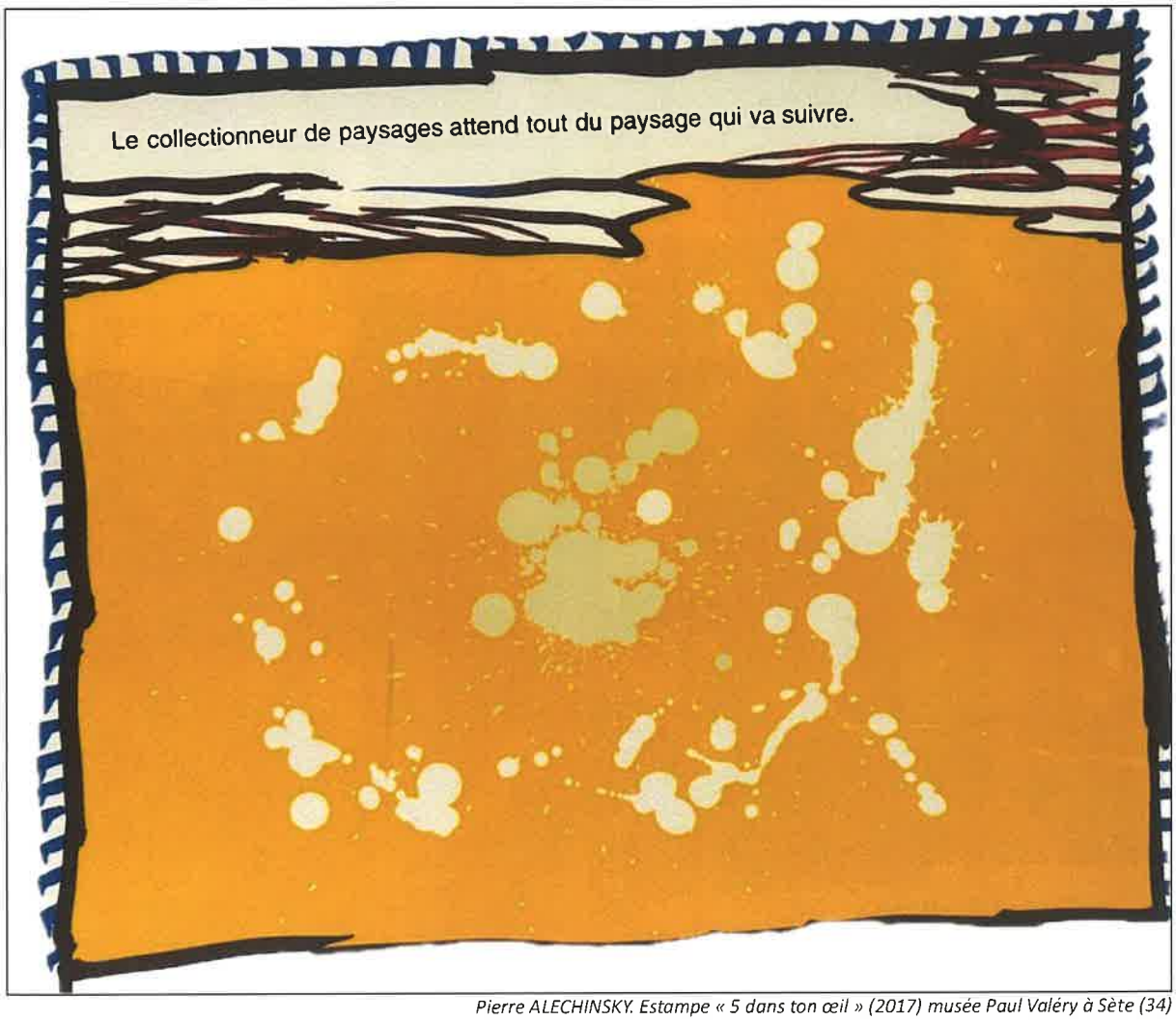
Département de l'Hérault
Communauté d'agglomération de LUNEL Agglo & commune de LUNEL

« Enquêtes publiques conjointes, préalables à la Déclaration d'Utilité Publique, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lunel, & la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis, nécessaires au projet d'aménagement de la ZAE 'Les portes du Dardaillon' »

SOMMAIRE DU DOCUMENT « Rapport – Conclusions – Avis »



Pierre ALECHINSKY. Estampe « 5 dans ton œil » (2017) musée Paul Valéry à Sète (34)

Enquête publique E.24 000 105 / 34
du lundi 13 janvier 2025 9h00 au vendredi 21 février 2025 17h00 inclus,
soit durant 40 jours consécutifs

Permanences du Commissaire enquêteur (6) :
LUNEL : (1) Mardi 14 janvier 2025 de 13h30 à 17h ; (2) vendredi 24 janvier 2025 de 17h à 19h ;
(3) samedi 15 février 2025 de 09h à 13h ; (4) vendredi 21 février 2025 de 13h30 à 17h
LUNEL-VIEL : (1) Vendredi 24 janvier 2025 de 14h à 16h ; (2) vendredi 21 février 2025 de 8h30 à 12h

Commissaire enquêteur :
Anne BOUCHE FLORIN

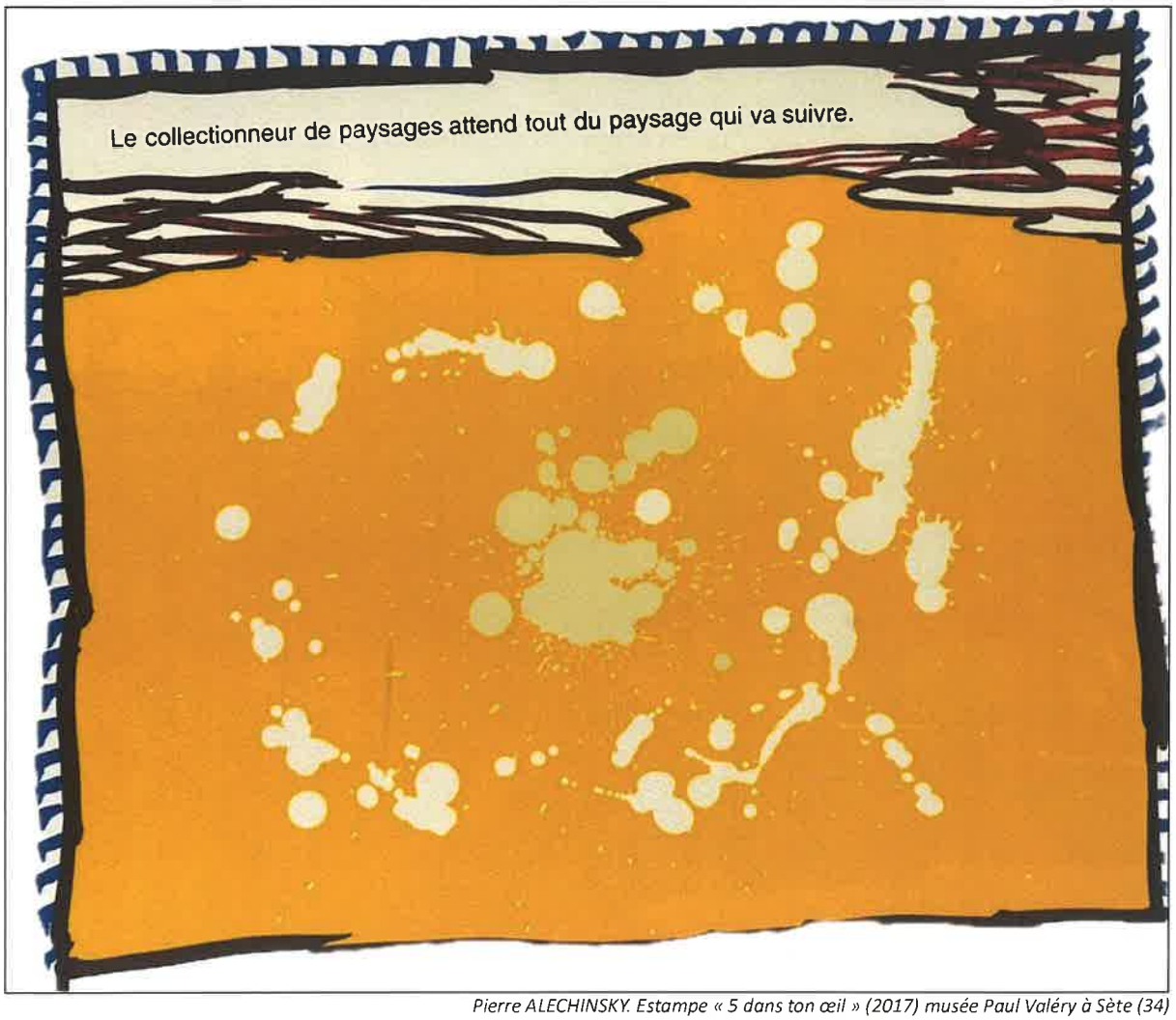
Castelnau-le-Lez, le 25 Août 2025

partie	Objet	page
1	**Rapport des enquêtes conjointes**	**3**
2	**Conclusions générales et partagées**	**24**
2a	Conclusions sur la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) & Avis	26
2b	Conclusions sur la Modification du Plan Local d'Urbanisme de Lunel, emportée par la DUP & Avis	31
2c	Conclusions sur l'enquête parcellaire & Avis	35
3	**Liste des annexes (disponibles en format dématérialisé)**	**40**

Département de l'Hérault
communauté d'agglomération de LUNEL Agglo & commune de LUNEL

« Enquêtes publiques conjointes, préalables à la Déclaration d'Utilité Publique, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lunel, & la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis, nécessaires au projet d'aménagement de la ZAE 'Les portes du Dardaillon' »

Partie 1 : le RAPPORT d'Enquête



Pierre ALECHINSKY. Estampe « 5 dans ton œil » (2017) musée Paul Valéry à Sète (34)

Enquête publique E.24 000 105 / 34
du lundi 13 janvier 2025 9h00 au vendredi 21 février 2025 17h00 inclus,
soit durant 40 jours consécutifs

Permanences du Commissaire enquêteur (6) :
LUNEL : (1) Mardi 14 janvier 2025 de 13h30 à 17h ; (2) vendredi 24 janvier 2025 de 17h à 19h ;
(3) samedi 15 février 2025 de 09h à 13h ; (4) vendredi 21 février 2025 de 13h30 à 17h
LUNEL-VIEL : (1) Vendredi 24 janvier 2025 de 14h à 16h ; (2) vendredi 21 février 2025 de 8h30 à 12h

Commissaire enquêteur :
Anne BOUCHE FLORIN

Castelnau-le-Lez, le 25 Août 2025

Article R.123-19 du code de l'environnement : « Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

1 = Généralités :

1.1. Le cadre général du projet,

Le dossier soumis à l'enquête publique unique concerne un espace de 12 ha environ, dans l'agglomération de Lunel (Hérault Est), en limite de Lunel et Lunel-Viel. Cet espace correspond à une Zone d'Aménagement Concerté (créée en septembre 2023) qui a vocation de Zone d'Activité Économique (Z.A.E.). Sur la totalité des 12h, la collectivité en maîtrise déjà 9 ha, mais les 3ha restant nécessite une déclaration d'utilité publique. Enfin, la réalisation de l'opération n'est pas possible sans une mise en conformité avec le document d'urbanisme applicable (PLU).

1.2. L'objet de l'enquête,

Le dossier traite donc de trois sujets :

- L'utilité publique de l'opération pour valider l'intérêt général présenté par l'opération dans un contexte où il convient d'économiser le foncier, seul bien non renouvelable ;
- La mise en conformité avec le document d'urbanisme (la DUP emporte MECDU) afin d'assurer une cohérence mais aussi une ambition de qualité de l'aménagement ;
- L'enquête parcellaire pour déterminer l'identité des propriétaires et locataires éventuels ainsi que les servitudes qui pourraient exister

1.3. Le cadre juridique de l'enquête publique,

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier Méditerrannée Métropole a été approuvé à l'unanimité par les membres du Conseil Métropolitain le 18 novembre 2019.
La ZAE du Dardaillon est bien prévue et localisée sur le SCoT.

Le projet de Zone d'Activité Économique s'adosse à une ZAC créée selon le Code de l'Urbanisme (L.311-1 à 8), avec un périmètre et un programme approuvé par délibération de l'EPCI relatif aux aménagements et équipements.

Lunel Agglo n'ayant pas la maîtrise complète du foncier, il est nécessaire d'activer la procédure de Déclaration de l'Utilité Publique pour assurer la finalisation de l'opération.

De même, l'adaptation du document d'urbanisme (MECDU) au projet est engagée grâce à la DUP qui emporte la modification nécessaire à la réalisation du projet, conformément aux articles. L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme.

La mise en compatibilité du PLU étant 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...

Observation du Commissaire enquêteur : j'ai demandé que soit mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête, le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté ainsi que le Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

1.4. Présentation succincte du projet soumis à l'enquête publique,

L'opération a pour objet la création d'une zone d'activités économiques (ZAE) *« les portes du Dardaillon sur la commune de Lunel qui permettra un aménagement de qualité afin de répondre aux besoins d'implantation ou de développement d'entreprise ».*

Projet de ZAE « Les portes du Dardaillon » à LUNEL

Les grands indicateurs du projet sont (sources Dossier ZAE, annexe 10, AVP/p.10)

La ZAE d'une superficie d'environ 12 Ha,
comptera 24 lots au total ;
Les superficies de lots varient entre 2130m2 et 4485m2.
Le projet d'aménagement tient compte des éléments suivant :
- La servitude BRL liée à la conduite existante ∅900 longeant le chemin de Lunel Viel.
Les lots et la voirie seront positionnés au Sud de cette conduite
- L'exutoire pluvial de la ZAE est le ruisseau du Dardaillon Est, à l'extrémité Ouest du chemin du Mas d'Ensuque.

La ZAE sera réalisée en trois tranches/phases :

La tranche 1 d'une superficie de 4 Ha comprend
9 lots situés sur des terrains appartenant au maitre d'ouvrage,
ces terrains sont situés en partie Nord de la ZAE.
- 2 lots d'une superficie comprise entre 2000 et 2500m2 chacun,
- 6 lots d'une superficie comprise entre 2500 et 3500m2 chacun,
- 1 lots d'une superficie proche de 4500m2
Les surfaces imperméabilisées représentent 24 092 m2,

La tranche 2 d'une superficie de 3.7 Ha comprend
8 lots situés sur des terrains appartenant au maitre d'ouvrage,
ces terrains sont situés en partie centrale de la ZAE.
- 4 lots d'une superficie comprise entre 2000 et 2500m2 chacun,
- 4 lots d'une superficie comprise entre 3500 et 4000m2 chacun,
Les surfaces imperméabilisées représentent 23 332 m2

La tranche 3 d'une superficie de 3.6 Ha comprend

7 lots situés sur des terrains en cours d'acquisition par le maitre d'ouvrage,
ces terrains sont situés en partie Sud de la ZAE.
- 2 lots d'une superficie comprise entre 2000 et 2500m2 chacun,
- 3 lots d'une superficie comprise entre 2500 et 3500m2 chacun,
- 2 lots d'une superficie proche de 3500 et 4000m2 chacun,

Les surfaces imperméabilisées représentent 24 463m2

L'aménagement intègrera une voie de raccordement entre le giratoire de la RN113 dans la continuité du chemin de Barthelasse jusqu'au chemin du mas d'Ensuque. Cette voie pourra à terme rejoindre la RD110 au Sud de Lunel Viel et/ou la future déviation de LUNEL intégrant un carrefour giratoire au niveau de RD110.

Juillet 2022

Observation du commissaire enquêteur = périmètres de projet, ZAE, DUP sont différents.

1.5. La liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier.

Il convient de dissocier le dossier qui nous a été présenté initialement (services de la Préfecture et moi) de celui qui a été soumis à l'enquête publique. Sur le fond, la teneur et la même, les documents réglementaires y sont, sur la forme, le second a été ventilé pour faciliter l'accès et la compréhension du public. De plus, j'ai demandé que le second dossier bénéficie de compléments d'information pour adosser des affirmations du dossier qui auraient pu être perçues comme infondées.

Le dossier initial qui m'a été présenté le mardi 1er octobre 2024, en Préfecture, a fait l'objet d'une délibération du 16 mai 2024, par laquelle le conseil de Lunel Agglo approuve le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique valant Mise en Compatibilité du PLU de Lunel concomitamment à l'enquête parcellaire et demande l'ouverture d'une enquête publique conjointe - Zone d'activités 'Les portes du Dardaillon'.
Ce dossier regroupait l'ensemble des documents relatifs au dossier de DUP, avec la Zone d'Aménagement Concerté, fondement de l'opération et l'étude d'impact sur le projet de Zone d'Aménagement Économique, et le volet parcellaire correspondant, accompagnés de l'étude d'impact et toutes les études qui avaient servi. Cette base était assortie de l'avis de la MRAe (5 septembre 2024 / 14 pages) qui demande la mise en place de mesure supplémentaires et recommande des évolutions du projet au regard de la biodiversité, des ressources en eau et du risque d'inondation. L'ensemble des pièces étaient compact, décourageant la prise de possession, sans ventilation claire.

Observation du commissaire enquêteur : A cette première version de dossier manquait le compte-rendu d'examen conjoint des services de l'État. Cet examen conjoint n'avait pas eu lieu à la date de présentation du dossier. Le dossier ne pouvait donc être soumis à l'enquête publique en l'état, sans que cette réunion ait été tenue et que le procès-verbal en soit dressé car il doit réglementairement figurer au dossier. Enfin, ne paraissait pas au dossier l'inventaire des Zone d'Activités Économique situées sur le territoire de Lunel-Agglo (L.318-8-1) que j'ai demandé de faire figurer au titre des pièces complémentaires devant faciliter la compréhension du dossier par le public (et par moi-même aussi).

J'ai demandé à ce que les objets des enquêtes conjointes soient bien distincts :

- Le projet de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ;
- La mise en conformité du Document d'Urbanisme (MECDU) ;
- Le dossier parcellaire.
- L'étude d'impact, son résumé non technique et l'ensemble des études, dissocié.

Avec pour chacun un accès aux pièces facilités (manipulation).

Le second dossier m'a été transmis selon cette structuration le 15 novembre 2024 sous format électronique et le 28 novembre 2024 en format papier. J'en ai commencé l'analyse le 17 novembre. Il est composé des documents du premier dossier mais mis en forme de telle sorte qu'il soit accessible à la compréhension du public, donc avec une nomenclature claire et conforme à la réglementation en vigueur. Il a été complété avec le compte-rendu d'examen conjoint du 5 novembre 2024 et des compléments d'information.

L'évolution entre les deux dossiers porte

- sur l'ajout d'un sommaire global, qui précise pour chaque thème ou titre d'analyse, l'année de réalisation de l'étude et le nombre de pages des documents présentés,

- sur la mise en forme plus accessible et bien distincte entre les différents sujets d'enquêtes, au nombre de trois : (1) la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), (2) la Mise en compatibilité du Document d'Urbanisme (MECDU), (3) l'enquête parcellaire ;

- le regroupement des annexes, au nombre de 10 ; (1) Résumé non technique de l'étude d'impact, en 23 pages, (2) l'étude d'impact de 2022, en 304 pages, et ses 12 annexes (3) le rapport d'Avant-Projet d'infrastructures (AVP) de la ZAC de juillet 2022, en 50 pages, (4) l'avis de l'Autorité Environnementale (AE) sur l'étude d'impact de la ZAC / avis 2023AP044 du 2 mars 2023, en 14 pages, (5) mémoire en réponse à l'ais de l'AE du 2 mars 2023, en date du 27 juins 2023, en 14 pages, (6) bilan de la concertation de la DUP, d'avril 2024, en 74 pages, (7), rapport de la campagne de mesures de la qualité de l'aire, en date d'avril 2024, en 38 pages, avec ses annexes, (8) l'avis de l'Autorité Environnementale sur l'Etude d'Impact de la DUP, avis 2024APO89 du 5 septembre 2024 en 14 pages, (9) mémoire en réponse à l'avis de l'AE du 5 septembre 2024, en date du 28 Octobre 2024 en 53 pages, (10) examen conjoint du 5 novembre 2024 et avis DUP 2024 ;

- sur l'ajout de pièces réglementaires, telles que (1) le procès-verbal de l'examen conjoint du 5 novembre 2024, (2) l'avis de la DDTM du 15 novembre 2024,

- la mise en place d'un dossier de pièces complémentaires et de leurs annexes dans lequel il soit possible de verser au fur et à mesure de l'enquête les éléments nécessaires à la meilleure compréhension du sujet.

2 = Organisation de l'enquête

2.1. La désignation du commissaire enquêteur,

J'ai été désignée par le Président du Tribunal Administratif de Montpellier, par ordonnance numéro E.24.000 105 / 34 en date du 30 août 2024, modifié le 10 septembre 2025.
Cette désignation (la première) m'est parvenue le 10 septembre accompagnée d'une note succincte de présentation de l'enquête publique. La modification entre les deux désignations correspond à la qualification de l'enquête publique. Le Tribunal Administratif avait utilisé initialement le vocable d'enquêtes *'conjointes'*, tandis qu'en matière de DUP-MECDU-Parcellaire, le droit stipule l'usage d'enquête *'unique'*. La seconde désignation a permis de régulariser la désignation.

2.2. L'arrêté d'ouverture d'enquête,

La formulation de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique répond à une obligation réglementaire bien précise quant à la déclinaison des articles pour intégrer l'ensemble des informations nécessaires.

Le Préfet de l'Hérault, par arrêté n°2024.11.DRCL.0578, en date du 26 novembre 2024, a décidé que :

ARTICLE 1 : Période, durée et objet de l'enquête : du lundi 13 janvier 2025 à 09h00 au vendredi 21 février 2025 à 17h00, soit durant 40 jours consécutifs, à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et, la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la ZAE les portes du Dardaillon sur la commune de Lunel....

ARTICLE 2 : La personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés, madame Carole GUILLET-VALLAT, directrice du service développement économique de Lunel Agglo

ARTICLE 3 : Le commissaire enquêteur, désigné par le tribunal administratif de Montpellier, pour conduire cette enquête publique. Anne BOUCHE FLORIN.

ARTICLE 4 : Les possibilités de consultation des dossiers d'enquêtes pendant toute la durée de l'enquête.
Sur un support papier, dans les mairies de LUNEL et LUNEL-VIEL, aux heures d'ouverture précisées,
De manière dématérialisée : sur le site dédié qui recevra aussi les observations ainsi que sur les sites Internet de la Préfecture.
ARTICLE 5 : En ce qui concerne l'enquête parcellaire, la notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.
La notification du présent arrêté aux propriétaires concernés sera faite également en vue de l'application des articles L. 311-1 à L. 311-3 et R. 311-1 à R. 311-3 du Code de l'expropriation.

ARTICLE 6 :
Publicité en mairie et sur site
Quinze jours au moins avant le début de la procédure d'enquête et pendant toute sa durée et sauf impossibilité matérielle, il sera p r o c é d é par les soins du maître d'ouvrage, à ses frais, à l'affichage de l'avis sur les p a n n e a u x d ' a f fi c h a g e administratif et sur les lieux prévus pour la réalisation du projet. Ces affiches doivent ... être conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.
Les communes de Lunel et Lunel-Viel devront publier par voie d'affiche l'avis d'enquête dans les mêmes délais et éventuellement par tout procédé. L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe aux maires qui devra le certifier.
Publicité dans la presse

Quinze jours au moins avant son ouverture par les soins du Préfet de l'Hérault et aux frais du demandeur, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de l'Hérault et rappelée au plus tard dans les huit premiers jours de l'enquête.
Publicité sur le site internet
Quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute sa durée, l'avis au public sera publié sur le site Internet des services de l'État (www.herault.govv.fr).

ARTICLE 7 : Toute personne en faisant la demande auprès de la préfecture pourra à ses frais, obtenir communication du dossier à la Direction des Relations avec les Collectivités Locales - Bureau de l'Environnement, dès la publication de l'avis d'enquête.

ARTICLE 8 : À l'expiration du délai fixé à l'article 1 du présent arrêté, les registres sont clos par chacun des maires concernés et transmis dans les 24 heures au commissaire enquêteur avec le dossier d'enquête. Le commissaire enquêteur rencontrera, dans un délai de huit jours, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.
Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables.

ARTICLE 9 : Le commissaire enquêteur transmettra l'exemplaire des dossiers enquêtes déposés au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées à la préfecture de l'Hérault - Direction des Relations avec les Collectivités Locales - Bureau de l'Environnement, 34 place des Martyrs de la Résistance 34 062 Montpellier cedex 2.
Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique dans les mairies concernées.
Ils seront également déposés sur le site Internet des services de l'État dans l'Hérault www.herault.gouv.fr durant le même délai.

ARTICLE 10 : A l'issue de l'enquête publique, Lunel Agglo sera appelée à se prononcer dans un délai qui ne peut excéder six mois, par une déclaration de projet sur l'intérêt général du projet d'aménagement de la ZAE les portes du Dardaillon sur son territoire.
La commune de Lunel sera également amenée à se prononcer sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme. En l'absence de délibération dans un délai de deux mois, elle sera réputée avoir donné un avis favorable.

ARTICLE 11 : A l'issue de l'enquête publique la décision prise par le préfet de l'Hérault susceptible d'intervenir, est soit la déclaration d'utilité publique emportant la 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, soit des refus.

ARTICLE 12 : Le secrétaire général de la préfecture de l'Hérault, le président de Lunel agglo, les maires de Lunel, Lunel-Viel et le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

2.3. Les visites des lieux et réunions avec le porteur de projet,

Les réunions avec le porteur de projet : Lunel Agglo ont été plus nombreuses qu'à l'habitude dans l'organisation de ce type d'enquête, afin de compléter le dossier au regard des demandes de précisions du public, des services de l'Etat dont j'ai sollicité l'expertise notamment sur la question des inondations et de la conformité du projet avec la Loi sur l'eau.... J'ai veillé à chacune de mes demandes à Lunel Agglo de motiver mes interrogations tant pour que la réponse soit mieux adaptées mais aussi pour qu'il soit clair que ma démarche s'inscrit dans l'intérêt général et la démocratie participative qui nécessitent une transparence et une pédagogie qui peuvent parfois sembler lourdes au porteur de projet qui baigne tant dans le dossier qu'il a à l'esprit des données qui ne figurent pas toujours sur le papier et qui peuvent interroger ou susciter l'incompréhension du public.
Lunel-Agglo, la directrice du service de développement économique, les élus en charges du développement économique et l'élue en charge de l'aménagement, me semblent avoir toujours cherché à répondre à mes questionnements qui souvent leur demandaient d'engager une recherche supplémentaire ou le recollement d'information.

Les réunions, rendez-vous de travail avec Lunel-Agglo peuvent être listés comme suit :

- **1er Octobre 2024** (après-midi) : en Préfecture, réunion d'organisation de l'enquête publique et de mise en forme du dossier pour qu'il soit plus accessible au public + préparation de l'examen conjoint ;

- **5 Novembre 2024** (matin) : en Préfecture, réunion d'examen conjoint des services et personnes publiques associées. J'étais présente en qualité d'observatrice et non de participante. L'intérêt pour moi étant, au travers des échanges entre les parties, de percevoir des nuances qui n'étaient pas perceptibles à la première lecture du dossier ou qui avaient pu échapper à l'analyse pourtant rigoureuse des bureaux d'études. Cette réunion a fait l'objet d'un compte-rendu de la part de la préfecture, qui a été joint au dossier soumis à l'enquête publique.

- **5 Novembre 2024** (après-midi) : en Préfecture, suite à la réunion d'examen conjoint des services, échange avec Lunel-Agglo et son assistante à Maîtrise d'Ouvrage concernant les points soulevés lors de la réunion du matin (gestion des passages à niveau, inondabilité, continuité des corridors écologiques..., compensations agricoles....).

- **28 Novembre 2024** (après-midi) : à Lunel, visite guidée par la Directrice du service de développement économique du site de la « ZAC des portes du Dardaillon » et son environnement, notamment les ZAE les plus proches, ainsi que l'accroche entre Lunel et Lunel-Viel. Le chemin du Camp Miaulaire trace la limite entre les deux communes mais aussi la limite de la ZAC. Nous parcourons les axes majeurs de la ville pour localiser les emplacements stratégiques à retenir pour installer les panneaux d'avis d'enquête,

en plus des emplacements réglementaires sur le site et en mairies. Lors de ce déplacement, je rencontre la responsable de la communication de Lunel-Agglo qui prévoit une annonce spécifique pour l'enquête publique. J'ai demandé à ce que la nomenclature des pièces du dossier papier et du format électronique soit strictement identique (les dénominations des dossiers par les informaticiens sont souvent différentes).

- **26 Décembre 2024** (après-midi) : réunion téléphonique avec la directrice du service du développement économique de Lunel-Agglo concernant la saisine des propriétaires des parcelles soumises au projet d'expropriation pour m'assurer que l'ensemble des propriétaires aient bien réceptionné leur notification. Un courrier, adressé à Madame Billet a été retournée à l'Agglo. bien que l'adresse soit la bonne. Madame Billet étant identifiée localement sous le nom de son mari, elle n'est pas connue sous son nom patronymique d'où la non distribution par les services de La Poste. Un nouvel envoi est engagé. Nous sommes encore dans les délais impartis. A la suite du retour du courrier de Monsieur Alexandre Girard (Lunel-Viel AE-133), j'ai effectué une recherche qui a abouti au constat de décès de ce destinataire centenaire.

- **10 Janvier 2025** (après-midi) : au siège de Lunel-Agglo, contrôle des accusés de réception des saisines pour l'enquête parcellaire, puis, dans les mairies de Lunel d'abord et Lunel-Viel ensuite, réunions de présentation des locaux mis à disposition pour la tenue de l'enquête publique et des documents à laisser en accès libre, remis des registres d'enquête publiques : deux par mairie, l'un pour la DUP & MECDU et l'autre pour l'enquête parcellaire.

- **13 janvier 2025**, vérification de la conformité de la nomenclature entre les pièces du dossier, en format papier et de format dématérialisé.

- **13 janvier 2025 au 21 Février 2025**, le temps de l'enquête publique avec les permanences de réception du public, j'ai sollicité régulièrement Lunel-Agglo pour obtenir les précisions en réponses aux questions soulevées, au cours de permanences mais surtout sur le registre dématérialisé. La directrice de Lunel-Agglo s'est montrée d'une constance et d'une disponibilité remarquables, dont je la remercie.

- **12 février 2025 (après-midi),** réunion téléphonique. Point sur l'avancement de l'enquête, des contacts avec les propriétaires et des questions posées.

- **6 mars 2025**, était la date retenue pour que je présente le 'Procès-verbal de synthèse' de l'enquête publique dans le cadre d'une rencontre avec la Maitrise d'œuvre (Vice-Président délégué aux affaires économiques, Services de Lunel-Agglo et AMO et bureaux d'études). Cette date a été reportée plusieurs fois au motif d'engagements puis d'indisponibilités de santé de l'élus. Les grands axes de questionnements peuvent être déjà ainsi listés : (1) l'inventaire des zones d'activités, Lunel-Agglo, rappelle qu'une concertation publique avait été ouverte au plus grand nombre lors de la phase d'inventaire sans que les services aient les réponses attendues, (2) la séquence ERC avec la question des ORE, (3) l'avis 1 et 2 de la MRAE notamment sur les mesures compensatoires, (4) les incidences et nuisances du projet,

qu'elles soient sonores, qualité de l'air et paysagère, (5) la question des terres agricoles, (6) la concurrence avec les zones d'activités identifiées dans le SCoT du Pays de Lunel, l'articulation avec Mas de Baguai et l'extension de Boisseron.

- **18 mars 2025 (matin)** : au siège de Lunel-Agglo, présentation du procès-verbal de synthèse de l'enquête et des observations du public. Au regard de l'importance du travail complémentaire à fournir par les services de Lunel-Agglo en réponse au questionnement du public, j'informe Lunel-Agglo que je demande un délai au préfet pour rendre mon rapport et que j'ai consulté la DDTM pour m'assurer de la recevabilité ultérieure du projet eu regard de la Loi sur l'eau (réunion prévue le 21 mars 2025).

- **21 mars 2025 (après-midi)** : au siège de la DDTM-34, suite à ma demande d'avis complémentaire la DDTM sur la « concordance juridique & technique entre le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Environnement » dans ce projet, se tient une première réunion technique et juridique, avec la participation des services techniques de Lunel-Agglo, une élue de Lunel-Agglo, le BET, le DGS, la directrice du service de développement économique assistée de son AMO et moi-même, sous la conduite de l'adjointe au DDTM. La DDTM a réuni l'ensemble des services concernés, elle rappelle qu'en mai 2024, elle avait souhaité une investigation supplémentaire sur le volet hydraulique et les bassins de récupération des eaux pluviales. Deux questions essentielles sont posées : (1) la localisation des bassins est-elle appropriée et pertinente, (2) la DUP emportant mise en conformité automatique avec le document d'urbanisme, quel avenir pour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) ? Pour s'assurer une cohérence entre les avis des services et la fluidité de l'instruction à venir, la DDTM a mobilisé tous les représentants des services concernés. A situation exceptionnelle, mobilisation exceptionnelle. Un échange clair s'est établi permettant à Lunel-Agglo d'entendre les faiblesses du projet qui exposeraient l'opération à un refus lors des demandes d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau et de repartir avec des pistes de solutions à approfondir et valider pour une présentation ultérieure.

- **15 avril 2025 (après-midi)** : au siège de la DDTM-34. Une seconde réunion se tient avec la DDTM et tout autant de représentant des différents servies concernés, dans la suite de la première et afin que Lunel-Agglo puisse présenter les études et ajustements possibles pour la réalisation de son projet au regard des observations du public et de l'analyse de la DDTM-34. Les participants sont les mêmes qu'à la première réunion avec en plus, pour Lunel-Agglo l'élu VP du développement économique. Lunel-Agglo présente les alternatives de plan de masse et les conséquences sur les équilibres environnementaux et financiers. Un plan de masse est retenu et validé qu'il conviendra de transcrire en Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), avant l'adoption de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Le dossier soumis à l'enquête avait été validé par le Conseil Communautaire, il lui faut donc, valider ce plan de masse adapté (modifié) et l'OAP correspondante, avant la demande de DUP.

- **23 mai 2025 (après-midi)** : au siège de Lunel-Agglo. Réunion avec la Directrice du service de développement économique, l'AMO, la DGS pour finaliser les dernières réponses au questionnement du public lors de l'enquête publique au regard de la prise

en compte du nouveau plan de masse avec le changement de localisation des bassins de retenue des eaux pluviales.

- **19 juin 2025**, échange entre Lunel-Agglo et moi-même de transmission de l'ensemble des justificatifs et études complémentaires.

L'accès m'est donné à des documents stratégiques, parfois publics, mais aussi encore en cours d'études (non communicables donc) :

- le PV du conseil de communauté du 22/09/2023 dans lequel le maire de Lunel Viel précise ses attentes pour la zone
- le rapport de modélisation des inondations qui montrent avec les différents cartes les impacts des crues, en état initial et après le projet
- le rapport 2025 sur le trafic de la zone, trafic actuel et futur, ainsi que les incidences sur les autres voies : ce rapport prend en compte l'étude de comptage qu'a mené le département sur la RD qui dessert St Just
- l'étude qui a inventorié les autres sites économiques sur le territoire, avec la liste des contraintes techniques, environnementales, etc qui conforte dans le choix de la localisation du Dardaillon pour accueillir une zone, au regard des contraintes cumulées
- le cahier des charges et des prescriptions architecturales qui a été réalisé l'année dernière mais non communiqué car ce document intervient après la mise en compatibilité en précisant le choix des matériaux, des végétaux, etc. il sera modifié pour corriger les modifications liées au déplacement des bassins

Le plan de masse est suffisamment précis pour permettre une transcription 'facile' du parti retenu dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).
L'OAP ne pourra être finalisé pour le rendu du rapport mais devra l'être pour la soumission au Conseil Communautaire du dossier modificatif à valider.

2.4. L'indication des mesures de publicité.

Les mesures de publicité de l'enquête publique ont été réalisées conformément aux prescriptions figurant dans l'arrêté préfectoral d'organisation de l'enquête :

1ère insertion de l'avis (15 jours avant le début de l'enquête publique) :
Le 26 décembre 2024, dans « Le Midi Libre » & « L'Hérault juridique »

2ème insertion de l'avis (dans les 8 premiers jours de l'enquête publique) :
Le 16 janvier 2025, dans « Le Midi Libre » & « L'Hérault juridique »

Les panneaux d'avis ont été répartis sur les différentes limites du site et sur les voies d'accès ainsi que sur les accès majeur (RN) et à la sortie de la gare sncf.

3 = Déroulement de l'enquête :

- 3.1. Les permanences réalisées (nombre, dates, horaires),

Les permanences prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête publique ont été assurée et les horaires adaptés au contexte (prolongations si nécessaire).

Quatre permanences se sont tenues en mairie de LUNEL
Mardi 14 janvier 2025 de 13h30 à 17h30
Vendredi 24 janvier 2025 de 14h00 à 16h00
Vendredi 24 janvier 2025 de 17h00 à 19h00
Vendredi 21 février 2025 de 8h30 à 12h00

Deux permanences se sont tenues en mairie de Lunel-Viel :
Samedi 15 février 2025 de 9h00 à 13h00
Vendredi 21 février 2025 de 13h30 à 17h00

J'ai reçu la visite d'une personne native de Lunel-Viel qui a participé à l'élaboration de la première version du document d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols) en qualité de conseillé municipal, délégué à l'urbanisme. Il a attiré mon attention sur les inondations consécutives aux crues du Dardaillon et s'est inquiété de la gestion des accès notamment par le chemin de Barthelasse qui l'entrée de la zone et de l'incidence de la circulation sur le chemin de Miaulaire.

L'arrêté préfectoral prévoyait que je puisse également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête. Je n'ai pas eu de sollicitation particulière en ce sens.

- 3.2. Les sachants sollicités :

La procédure de l'enquête publique permet au commissaire enquêteur de solliciter toutes les personnes qui lui paraissent nécessaire de rencontrer pour mieux comprendre le contexte du projet dans son environnement et ainsi mieux cerner l'objet de l'enquête publique.
Je n'économise pas cette possibilité qui m'a permis de rencontrer :

- Le maire de Lunel-Viel, l'avis en date du 4 novembre 2024 transmis par le Maire à Monsieur le Préfet afin qu'il soit porté à la connaissance des participants à la réunion d'examen conjoint est fouillée et structurée. J'ai souhaité rencontrer le maire de Lunel-Viel afin de mieux comprendre son opposition au projet. La prise de rendez-vous a finalement abouti et j'ai rencontré le maire en date du lundi 10 Février 2025. J'en ai compris et retenu qu'en début d'opération (2016-2017), le maire de Lunel-Viel avait été favorable au projet mais qu'au regard de l'évolution conjoncturelle de Lunel-Agglo, de la situation de l'emploi, et particulièrement du niveau de qualification des

demandeurs d'emplois, il ne pensait pas que la création d'une nouvelle ZAE soit la réponse la mieux appropriée d'autant qu'elle est consommatrice de foncier précieux et que les réserves de la MRAe et de la DDTM ne sont pas négligeables. J'ai entendu et je pense compris sa position qui m'a incitée à recueillir plus de données que celles qui figuraient dans le dossier soumis à l'enquête afin que toutes les zones d'opacité puissent être clarifiées. J'en retiens que l'enjeu environnemental est important et ne peut être sacrifié à une situation économique incertaine.

- Le président de la chambre des métiers, le vendredi 14 février 2025. Mon objectif était de cerner de manière objective et factuelle les besoins, la demande et la stratégie développée par les professionnels artisans. Cette réunion ne m'a pas apporté les éléments attendus. J'en retiens la phrase de conclusion du président auquel je demandais : « *cette ZAE est -elle vraiment nécessaire selon vous et pourquoi... ?* ». Sa réponse fut « C*ela pourra toujours servir.* » Une telle démonstration ne peut me convaincre.

Dans l'une et l'autre mairie, j'ai été accueillie avec attention et les locaux et matériels mis à disposition étaient satisfaisant pour le bon déroulement de l'enquête.

- 3.3. Les réunions publiques,
Aucune réunion publique n'a été demandée lors de l'enquête publique.
Je n'ai pas non plus senti la nécessité d'en organiser une.

- 3.4. Demande d'audition par des associations déclarées, voire agréées ou collectifs constitués,
Les associations et collectifs se sont exprimés et ont nourris la réflexion au travers du registre dématérialisé et de contributions détaillées et précises sans qu'il y ait d'autres demandes de rencontre au cours de l'enquête publique.

- 3.5. Saisine d'experts,
Lors de la réunion d'examen conjoint, j'avais perçu une réserve certaine de la DDTM sur le projet de ZAE, confirmée dans la rédaction du compte-rendu sous le timbre des services de la préfecture mais bien normalement établie avec les compétences de la DDTM.
J'ai adopté une posture d'écoute tout au long de l'enquête publique, éloignée de l'avis de la DDTM.
Mais de toute évidence, certains aspects du projet ne résistaient pas à l'analyse de la recevabilité juridique de l'aménagement, tout particulièrement la question de la gestion de l'eau (récupération des eaux pluviales) et le projet risquait, tout en bénéficiant éventuellement d'une DUP de se voir 'retoqué' au niveau de l'instruction des demandes d'autorisation de la loi sur l'eau.
Des échanges réguliers semblent s'être établis, à l'occasion de l'élaboration du SCoT, entre Lunel-Agglo, la direction de l'aménagement, l'élu en charge de l'environnement et la DDTM qui n'auraient pas été mis en œuvre à l'occasion de l'élaboration du projet de la ZAC des Portes du Dardaillon, puis du dossier de DUP pour la réalisation de la ZAE du même nom.

Il semble que ce soit la raison de l'impasse dans laquelle le dossier s'est trouvé à l'issue de l'enquête publique puisqu'un nombre important d'observations convergeait vers une impossibilité d'accord du projet, en l'état, au titre de la Loi sur l'eau.
J'ai donc sollicité, le jeudi 27 février, l'expertise complémentaire de la DDTM à la suite de deux heures de réunion téléphonique nourries du relevé des observations.
Je m'interrogeai aussi sur la cohérence d'un tel projet avec le Plan National d'Adaptation au Changement Climatique.

Les différents services de la DDTM-34 étaient bien au courant du projet de la ZAE « Les portes de Dardaillon » qui a fait l'objet d'un dossier de ZAC, d'une étude d'impact et d'un avis de la MRAe. Chacun des services ayant une connaissance plus particulièrement orientée selon ses attribution. En intégrant l'avis du public, des recommandations de la MRAe et des analyses de la DDTM-34, il a été possible d'ajuster le projet afin qu'il réponde aux obligations réglementaires et environnemental tout en respectant le au projet politique.
Deux réunions se sont tenues en DDTM-34, les 21 mars 2025 (après-midi) et le 15 avril 2025 (après-midi). La personne responsable du dossier en Préfecture au bureau de l'environnement participait aussi à la réunion, dont la teneur est détaillée plus haut dans le cadre des réunions entre Lunel-Agglo et moi-même. J'en retiens un important travail de la part des uns et des autres, une écoute attentive, l'ensemble ayant permis de trouver, dans un délai relativement court, une hypothèse qui a pu être validée tant d'un point de vue technique que financier.

- 3.4. Des rencontres d'habitants sur le terrain riverain de la ZAC des Portes du Dardaillon,
Dans ma mission de commissaire enquêteur, je suis attachée à parcourir, à plusieurs reprises, dans des jours et horaires diversifiés, le site objet de l'enquête.
Cela me permet de percevoir des aspects différents et éventuellement de rencontrer les riverains, d'aller vers les personnes car je suis bien consciente du peu de personnes qui se déplace pour venir aux permanences.
De fait, j'ai rencontré plusieurs personnes habitants ou travaillant dans la ZAE riveraine du projet objet de l'enquête publique.
J'ai ainsi pu constater l'anarchie de la zone d'activité de Lunel-Viel, en limite du projet, notamment le nombre de véhicules dont le stationnement se fait (sans autorisation) sur les terrains de la ZAC. Le nombre de boite aux lettres par parcelle permet d'identifier facilement la démultiplication des usages et la division sans limites des locaux construits pour une vocation d'activité et qui ont été détournés sans obstacle administratif, d'autant plus aisé que les demandes n'ont pas été présentées.
Enfin, des propriétaires m'ont expliqué qu'ils avaient pu résoudre par eux-même la question de l'inondabilité sur leur terrain en faisant un apport de remblai correspondant à une hauteur de 3 parpaings.

- 3.5. La comptabilisation des observations.

Le dossier dématérialisé a été rendu accessible au public dès le 16 décembre 2024 :

- les documents de la consultation ont été mis à disposition pour permettre au public d'en prendre connaissance avant l'ouverture de l'enquête publique.

Total des téléchargements	813
Visiteurs totaux	1102
Visiteurs uniques	353

Le nombre de visiteurs 'totaux' correspond au nombre de fois où une page a été visitée.
Le nombre de visiteurs 'uniques' correspond au nombre de points de consultations différents, identifiés par des adresses IP aléatoires (localisation d'un poste).
On peut donc avoir soit plusieurs personnes qui consultent à partir d'un même ordinateur, alors, elles seront globalisées, soit une même personne qui consulte depuis des postes différents, elle sera alors 'démultipliée'. Ces configurations sont relativement rares. Le nombre de visiteurs 'uniques' est donc le nombre minimal.

La consultation et le dépôt d'observations a été possible depuis le jour de l'ouverture de l'enquête publique : le 13 janvier 9h et jusqu'au 21 février 17h.

A l'issue de la clôture de l'enquête publique, le bilan *provisoire* est le suivant :

Total des téléchargements	813
Visiteurs totaux	1102
Visiteurs uniques	353
Observations	
Publiées	35
A modérer	1
Registre papier	2
Total	38

Concernant le nombre d'observations, il convient de réviser les chiffres au regard de plusieurs données :

- Les observations « publiées » correspondent à celles déposées directement sur le site internet. Elles ont toutes été intégrées car publiables.
- L'observation qualifiée « à modérer » correspond à un courriel adressé sur le site, le dernier jour de l'enquête, qui n'a donc pu être matériellement réintégrée pour être lisible par tous.
- Les observations « registre papier » correspondent au SCAN des observations déposées sur le registre papier mais il faut y mettre plusieurs réserves. Les scans correspondent à des feuillets, donc peuvent en réalité recouvrir plusieurs observations. De nombreuses observations ont été portées sur les registres le dernier jour sans pouvoir donc être intégrées au décompte du registre dématérialisé. Le nombre définitif retenu sera donc légèrement supérieur à celui affiché en clôture.

Il y avait deux registres papiers par commune, l'un destinée à l'enquête expropriation et parcellaire et l'autre à la Mise en Compatibilité du document d'urbanisme (PLU).

Enfin, le décompte du registre dématérialisé ne reflète pas les observations orales qui ont pu être recueillie tandis que la dernière permanence a été particulièrement fréquentée, comme souvent dans ce type d'enquête.

Visiteurs uniques	353				
Observations	Dématérialisés	Papiers	Orales	Courriers	Totaux
Publiées	35				35
A modérer	1				1
Registre papier	2*	9		3	12
Orales			3		3
total	38				**51**

X*= double compte (le scann du registre papier a été mis en ligne. Les dernières observations papiers ont été portées trop tardivement pour être scannées et mises en ligne)

En toute fin, le nombre total d'observations à retenir est de 51.

- 3.6. La clôture de l'enquête.

Date de réception des registres d'enquête et documents annexés :

- Lunel, le vendredi 21 février 2025,
- Lunel-Viel, le jeudi 27 février 2025.

4 = Avis des personnes publiques associées et autres personnes associées à l'élaboration du projet.

4.1. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) n°2023 APO 44 du 02/03/2023» (Volet4 – Annexe 4).

4.2. Mémoire en réponse à L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) n°2023 APO 44 du 02/03/2023 sur l'étude d'impact » (Volet4 – Annexe 5).

4.3. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) n°2024 APO 89 du 05/09/2024, sur l'Etude d'Impact» (Volet4 – Annexe 8).

4.4. Mémoire en réponse à L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) n°2024 APO 89 du 05/09/2024, sur l'Etude d'Impact» (Volet4 – Annexe 9).

4.5. Procès-verbal de la réunion de l'examen conjoint et des personnes publiques associées pour la MECDU (PLU de Lunel), en date du 5 novembre 2024 à 10h, en préfecture de l'Hérault.

5 = Analyse des observations

Chacune des **51 observations** portées aux registres dématérialisé ou papier a été lue avec attention.

Plutôt que de reporter des extraits d'observations et de s'exposer à une certaine redondance, j'ai choisi, pour le traitement des observations dématérialisées, de relever les thèmes traités et de noter les numéros des observations concernées afin de permettre à Lunel-Agglo de consulter la source et l'esprit de l'observation pour y répondre sur le fond et apporter les précisions ou justifications nécessaires à une information totale.

Thèmes développés / motifs avis	-	+	N° observations
Manque une véritable analyse inventaire des ZAE existantes, insuffisamment exploitées;	-		31.19.17.10.9.
Manque inventaire des terrains compatibles ZAN (friches industrielles, terrains pollués); alternatives d'implantation, de localisation.	-		31.19.10.6.
Préconise la réhabilitation de la ZAE, grâce à la MO locale	-		31.6
Besoins lots entreprises		+	29
Demande d'implantation (entreprise, emplois, jeunes issus de formation)		+	29
Adéquation emplois-formations-compétences	-		25
Projet économique		+	24.23.22
Création d'emplois, taux de chômage		+	23.22.21.20
Services de proximité de la ZAE => absence de restauration abordable et rapide	-		5

Thèmes développés / motifs avis	-	+	N° observations
Sobriété foncière ZAN	-		31.13.10.
Consommation des espaces et terres agricoles ;	-		9.6
Veiller aux espaces naturels et à la biodiversité... nourrisseurs & protecteurs / changement climatique. Préserver l'avenir. Trames vertes et bleues aux (corridor écologiques)	-		31.28.25.19.17.13.10.8
Environnement ERC & ORE	-		19.17.13.10
Biodiversité recréée		+	24.21
Activités agricoles en cours : pâturages et terres en culture -> favoriser le maraichage	-		18.5

Thèmes développés / motifs avis	-	+	N° observations
Desserte infrastructures "satisfaisantes"		+	29.22
voiries des abords : à refaire => vérifier l'inscription au programme et la budgétisation.	-		18.5
Surcharge actuelle du chemin du camp Miaulaire = sert de contournement, raccourcis pour les PL et les bus urbains	-		5
Capacité de stationnement insuffisante sur le chemin du camp Miaulaire (20 véhicules au quotidien sur les champs....)	-		5
Desserte infrastructures "in-satisfaisantes"	-		6
mobilité : actuellement les PL = traversée Est-Ouest = Centre ville Lunel / projet dévisatioin Lunel-Vieil	-		18.5
Risques d'inondations	-		18.5
Déclaration politique		+	29.21.20

6 = L'évolution du projet suite à l'enquête publique :

La conjugaison des observations du public, des préconisations de la MRAe, de la DDTM et de mes interrogations a pointé la nécessité de prendre en compte strictement les questions d'inondabilité, notamment pour assurer à l'opération une instruction positive lors de la soumission aux demandes d'autorisation de la Loi sur l'eau.

Lunel-Agglo (AMO & BET), avait pensé qu'il y avait une possibilité de négociation au moment de l'instruction des demandes d'autorisation relevant de la Loi sur l'eau, une tolérance envisageable... La réunion à la DDTM tenue à la suite de l'enquête publique, en présence d'une représentante du bureau de l'environnement de la préfecture, a établi clairement que la DDTM34 ne négociait pas quand il s'agit de risques pouvant entrainer des conséquences humaines.
La question s'est donc un instant posé à Lunel-Agglo : « Est-il possible de poursuivre le projet ? ». C'est ainsi que tout en gardant à l'esprit les caractéristiques des besoins identifiées en terme de tailles de lots demandés (sur la base des statistiques internes) Lunel-Agglo a repris le plan de masse avec l'aide du BET, en intégrant dans le programme la contrainte majeure d'une localisation des bassins de retenue en dehors des zones inondables connues.

6.1. Un nouveau plan de masse se dessine, donc une nouvelle OAP :

Les bassins de retenue des eaux pluviales, initialement prévus en parallèle du chemin du camp Miaulaire sont déplacés en limites sud de l'opération et suppriment trois lots cessibles.
Les terrains d'emprise initiale des bassins, soit près de 2ha, en limite ouest de l'opération deviennent des espaces à vocation de préservation de la biodiversité et resteront en friche naturelle. Le chemin du camp Miaulaire n'est plus impacté par l'opération et reste en l'état.

L'illustration du plan de masse initial et du plan de masse issu des observations tant du public que de la DDTM sont en annexe.

Dès lors, l'OAP soumise à l'enquête publique doit être mise en conformité avec le nouveau plan de masse. La période de l'été correspondant à des congés annuels, il n'a pas été possible d'obtenir, avant le rendu du rapport, l'illustration de la nouvelle OAP.
Le plan de masse n°2 (modifié après enquête) est suffisamment précis pour que la transcription sous forme d'OAP n'ouvre pas de débat. Il importera à Lunel-Agglo que cette OAP soit présentée à l'approbation du Conseil Communautaire préalablement à la demande de DUP afin que le dossier final soit bien composé, non seulement du plan de masse modificatif, mais aussi de l'OAP modificative.

6.2. Des équilibres financiers révisés :

Le nouveau plan de masse change les équilibres du fait de la diminution du nombre de lots cessibles. Pour maintenir les équilibres, Lunel-Agglo a réduit les travaux et donc leur montant. Le tableau comparatif entre le bilan initial et le nouveau bilan figure en annexe.

De manière simple : l'important et rigoureux travail mené par Lunel-Agglo et ses bureaux d'études a fait évoluer le projet qui est réduit en capacité d'accueil mais bénéfique à la préservation de l'environnement et à la biodiversité. La synthèse de cette évolution décrite, à ma demande et suite à un échange téléphonique, par la directrice du service du développement économique me parait suffisamment limpide pour que je ne la modifie pas (email du 7 août 2025) : *« Initialement, la zone devait porter sur 12ha brut, et fournir 8ha nets imperméabilisé (parcelles, voiries, bassins de rétention). Avec le maintien du corridor écologique qui laisse un espace de respiration naturelle entre le chemin du Camp Miaulaire et la future voie d'accès de la zone, 2ha ne seront pas imperméabilisés et seront laissés à la nature. Dès lors, cela a impacté les surfaces imperméabilisées et les surfaces cessibles.*
De 24 lots, la zone passe à 21 lots, 3 lots au Sud étant mobilisés pour accueillir les bassins de rétention. Ceux-ci seront légèrement moins importants que dans le plan de masse initial puisqu'il n'y aura que 21 lots à drainer et non 24.
Initialement, 50 792m² de surfaces cessibles (les surfaces réellement destinées à accueillir des entreprises), environ 8ha de surfaces imperméabilisées sur les 12 ha du projet.
Avec le nouveau plan de masse, 40 629m² de surfaces cessibles (soit un hectare en moins de parcelles), environ 6ha de surface imperméabilisée sur les 12ha du projet. En effet, le périmètre du projet de la ZAC Les Portes du Dardaillon ne change pas : les 2ha laissés pour le corridor écologique restent dans l'emprise du projet mais ne seront pas impactés ».

Département de l'Hérault
communauté d'agglomération de LUNEL Agglo & commune de LUNEL

« Enquêtes publiques conjointes, préalables à la Déclaration d'Utilité Publique, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lunel, & la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis, nécessaires au projet d'aménagement de la ZAE 'Les portes du Dardaillon' »

Partie 2 : les conclusions avis / la conclusion générale et partagée

Pierre ALECHINSKY. Estampe « 5 dans ton œil » (2017) musée Paul Valéry à Sète (34)

Enquête publique E.24 000 105 / 34
du lundi 13 janvier 2025 9h00 au vendredi 21 février 2025 17h00 inclus,
soit durant 40 jours consécutifs

Permanences du Commissaire enquêteur (6) :
LUNEL : (1) Mardi 14 janvier 2025 de 13h30 à 17h ; (2) vendredi 24 janvier 2025 de 17h à 19h ;
(3) samedi 15 février 2025 de 09h à 13h ; (4) vendredi 21 février 2025 de 13h30 à 17h
LUNEL-VIEL : (1) Vendredi 24 janvier 2025 de 14h à 16h ; (2) vendredi 21 février 2025 de 8h30 à 12h

Commissaire enquêteur :
Anne BOUCHE FLORIN

Castelnau-le-Lez, le 25 Août 2025

Préambule commun :
L'enquête publique relative au projet de réalisation de la Zone d'Activités Économiques « Les portes du Dardaillon » s'est déroulée du 13 janvier 2025 (9h) au 21 février 2025 (17h), soit 40 jours.
J'ai tenu six permanences au cours de cette enquête publique, réparties entre LUNEL, siège de l'enquête (les 14 et 24 janvier 2025, 15 et 21 février 2025) et LUNEL-VIEIL (les 24 janvier et 21 février 2025).
Deux registres 'papier' ont été mis à disposition dans chacune des communes, l'un relatif à la DUP (Déclaration d'Utilité Publique) emportant MECDU (Mise en conformité du Document d'Urbanisme), l'autre relatif à l'enquête parcellaire.
En revanche, le registre dématérialisé était unique pour les enquêtes conjointes.
Comme souvent, j'ai pu constater que les observations portées par le public ne concernaient pas toujours le registre dédié.
Le décompte du nombre d'observations, par support, reflète l'intérêt de la dématérialisation :

- Sur le registre dématérialisé mis en place pour l'enquête publique : 35 observations, mais seules 31 sont retenues (2 sont des tests et 2 sont des doublons) ;
- Sur les registres papiers : *9* observations

Les conditions d'accueil du public dans les communes ont donné toute satisfaction pour mener à bien la réception du public. Je remercie les élus en charge et les responsables de l'urbanisme qui m'ont mis à dispositions les espaces nécessaires.
Le dossier présenté à l'enquête publique (et détaillé dans la première partie 'rapport') correspond à celui validé par la délibération communautaire sur le fond. Il a été nécessaire d'ajuster la forme pour faciliter la lecture du public. Ce dossier était très touffu et dense, ce qui a pu entrainer des confusions tandis que certaines données auraient gagnées à figurer au dossier, mais seulement annexées. A titre d'illustration, certaines déclarations dans le dossier ne présentaient pas leur fondement (justification), alors même que Lunel-Agglo avait tous les éléments nécessaires et qu'ils ont été finalement communiqué en complément d'information.
J'ai été destinataire de certaines données confidentielles qui m'ont permis de vérifier la véracité des propos. Ces données ne pouvaient être communiquée car faisant l'objet de négociations en cours.
De même, à chacune de mes demandes de clarification, Madame la directrice du développement économique a veillé à me répondre, point à point, avec rigueur. Je l'en remercie. Il s'est avéré que l'OAP, sur le projet, était irrecevable au titre de la réglementation de l'environnement (loi sur l'eau).
Cette question de l'OAP (positionnement des bassins de collecte des eaux pluviales) étant stratégique et soulevée dans les observations, j'ai demandé une expertise aux services de la Directions Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM-34). Il m'a semblé indispensable que cette question soir résolue avant que je rende mon rapport-conclusions-avis.
C'est ainsi qu'un important travail complémentaire a pu s'engager entre LUNEL-AGGLO et la DDTM qui a nécessité un délai mais qui a permis d'aboutir à un projet adapté à la réglementation en matière d'environnement.
Le projet modifié, par suite de l'enquête publique, prenant en compte les observations du public conjuguées aux obligations réglementaires, ne modifie pas l'économie générale du projet et permet de donner, en partie, satisfaction aux demandes exprimées par les écologistes, en augmentant la superficie des espaces gardés naturels.

Département de l'Hérault
Communauté d'agglomération de LUNEL Agglo & commune de LUNEL

« Enquêtes publiques conjointes, préalables à la Déclaration d'Utilité Publique, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lunel, & la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis, nécessaires au projet d'aménagement de la ZAE 'Les portes du Dardaillon' »

Partie 2.A : les conclusions & avis relatifs à la D.U.P.

Pierre ALECHINSKY. Estampe « 5 dans ton œil » (2017) musée Paul Valéry à Sète (34)

Enquête publique E.24 000 105 / 34
du lundi 13 janvier 2025 9h00 au vendredi 21 février 2025 17h00 inclus,
soit durant 40 jours consécutifs

Permanences du Commissaire enquêteur (6) :
LUNEL : (1) Mardi 14 janvier 2025 de 13h30 à 17h ; (2) vendredi 24 janvier 2025 de 17h à 19h ;
(3) samedi 15 février 2025 de 09h à 13h ; (4) vendredi 21 février 2025 de 13h30 à 17h
LUNEL-VIEL : (1) Vendredi 24 janvier 2025 de 14h à 16h ; (2) vendredi 21 février 2025 de 8h30 à 12h

Commissaire enquêteur :
Anne BOUCHE FLORIN

Castelnau-le-Lez, le 25 Août 2025

Conclusion relative à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la réalisation de la Zone d'Activité Économique « Les Portes du Dardaillon ».

Un préambule commun aux diverses conclusions des enquêtes, DUP-MECDU et Parcellaire a été rédigé pour éviter les redondances.
L'enquête publique de DUP porte sur le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), dédiée au projet de Zone d'Activités Économique (ZAE), située en limite de Lunel et Lunel-Vieil, à l'Est du Département de l'Hérault.

Une concertation a été engagée sur cet espace engagée depuis 2017 par la Communauté d'Agglo, alors Communauté de Pays.
Son aboutissement a permis la « création » (au sens juridique du terme) de la ZAC des « Portes du Dardaillon » en 2023, avec pour objet le développement économique (artisanat et activités directement liées, stockage et vente des produits) sur une superficie de 12 ha. (source : volet 1 / DUP : chapitre 1 = cadre juridique p.2 /25)

Lunel – Agglo fonde sa demande de DUP sur quatre objectifs que j'ai soumis à l'analyse :

Objectif 1 : « Permettre un aménagement de qualité afin de répondre aux besoins d'implantations et/ou de développement des entreprises ».

Mon analyse : Au regard des terrains inoccupés des ZAE voisines, j'ai été assez circonspect sur la nécessité d'une nouvelle zone. D'autant que le dossier avait une approche déclarative sur le besoin sans qu'il soit clairement démontré qu'il n'y avait pas concordance entre la demande et l'offre disponible. Au fur et à mesure des échanges, en cours d'enquête et à la suite de l'enquête, avec la Direction du Développement Économique de Lunel-Agglo, j'ai pu constater que les terrains qui paraissaient disponibles ne l'étaient pas véritablement et ne présentaient pas les caractéristiques recherchées.
En termes de qualités, la commune envisage un Cahier des Charges de Cessions de Terrains (CCCT) qualitatif mais sui relève du droit privé et sur lequel nous ne pouvons avoir de réelles garanties au stade de l'enquête publique. Il est plus sécure pour l'intérêt général d'introduire les règles de qualité dans le règlement d'urbanisme du PLU (droit public) qui oblige véritablement l'acquéreur mais trop de contraintes peut faire fuir... L'option de règles dans le CCCT ouvre une plus grande souplesse de négociation. Toutefois, LUNEL a engagé une réhabilitation ambitieuse de son image, notamment au travers de la réhabilitation de son centre-ville qui a été menée de manière très dynamique et dont les résultats sont reconnus et qualitatifs. Cette requalification devrait, pouvoir retenir une population qui s'était éloignée, participer à la venue d'entreprise en quête de qualité, qui n'ont pas forcément besoin, ni les moyens de s'implanter à Montpellier ou à Nîmes. Je pense que la ville de LUNEL, avec cette réhabilitation déjà bien avancée et réussie du centre-ville historique a donné la preuve de sa capacité à gérer une exigence de qualité d'aménagement.
La limite de l'exercice sera le contexte économique du moment de la commercialisation, paramètre forcément inconnu à la date de clôture de l'enquête publique.

Je considère que la DUP peut s'adosser à l'objectif 1.

Objectif 2 : « Participer au développement des emplois locaux »

Mon analyse : La réalisation d'une nouvelle Zone d'Activité Économique (ZAE), par essence, participe théoriquement au développement des emplois locaux. Le développement peut présenter des travers si des entreprises, déjà existantes, souhaitent un transfert, sans augmentation du nombre d'emplois, au motif d'échapper (fuir ?) l'image dégradée d'une ZAE ancienne nécessitant une réhabilitation. Est-ce que la création d'emplois fera baisser le taux de chômage remarquable de LUNEL Agglo ? Tout dépendra de l'adéquation entre le niveau de formation attendu par les futurs employeurs et le niveau de formation des demandeurs d'emplois de LUNEL. Je pense que la réalisation de la ZAE « Les portes du Dardaillon » n'a de sens que dans le cadre d'une politique globale du développement économique local qui relève le. Niveau de l'ensemble des ZAE (réhabilitation). Enfin, 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 lot construit. En choisissant la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (L.311 et R.311 du Code de l'Urbanisme)
Le programme initial de la ZAC a dû être réduit à la suite de la présente enquête publique afin d'intégrer toutes les contraintes environnementales dont la législation évoluée depuis le projet initial mais aussi pour intégrer les données connues au stade du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui a été annulé pour une question de forme (procédure) mais dont le fond reste d'actualité et donc qu'il fallait prendre en compte. J'ai pu constater une bizarrerie de localisation du bassin de retenue des eaux pluviales sur un secteur qui m'a été signalé par le public ou des collectifs comme étant une zone inondable, donc ne permettant pas cette destination.

Je considère que la DUP peut s'adosser à l'objectif 2.

Objectif 3 : « Rapprocher les lieux de travail d'habitat dans une logique de préservation des ressources ».

Mon analyse : Je me suis interrogée sur la portée de l'objectif 3. Cette déclaration est-elle simplement un support de communication (politique) ? Sur quelles données est-elle fondée ? Des débuts de réponses sont apportées dans l'exposé (source : volet 2 du dossier soumis à l'enquête publique « Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de LUNEL avec le projet » p.5).
Cette analyse étant déclarative, j'ai demandé à la Direction du Développement Économique de Lunel Agglo de m'expliquer la justification de ses analyses.
Lunel Agglo dispose de données depuis 2016 (sorte d'observatoire de l'activité économique, demande foncière et immobilière) qui permet de constater :

- Une demande constante de bureaux et ateliers, avec un pic d'ateliers-entrepots d'une surface (utile ?) entre 60 et 120 m2.
- Que 60 % des contacts sont des entreprises du Pays de Lunel (LUNEL Agglo depuis janv. 2024) qui veulent se développer et qui ne trouvent pas de site .

Le programme et les caractéristiques de la ZAE « Les portes du DARDAILLON » sont une réponse directe à l'inventaire de la demande qui est présentée.
Par ailleurs, (source : volet 2, p.5) LUNEL Agglo accompagne une pépinière incubatrice « Via Innova », lancée déjà sous l'administration du Pays de Lunel. Chacune de ces nouvelles entreprises créent au moins 3 emplois minimum et cherchent à rester sur le territoire. Il y aurait environ 40 entreprises accompagnées...le risque est leur départ avec une perte des emplois à la clef.

Je considère que la DUP peut s'adosser à l'objectif 3.

Objectif 4 : « Proposer un aménagement tenant compte du projet de déviation de la RN.113 ».

Mon analyse : Mener un raisonnement global sur le territoire en matière d'aménagement est logique. Toutefois, au regard de la situation économique, je me suis interrogée sur le délai de mise en œuvre du projet de déviation en me rapprochant des autorités compétentes. Je n'ai pu obtenir de délai, d'autant qu'il m'a été répondu qu'il n'y avait pas de financement mobilisable et donc aucune programmation budgétaire.
Néanmoins, il semble que les études techniques et la procédure engagée (DUUP) continuent.
https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/deviation-de-lunel-a24226.html
La réalisation effective de la déviation de la RN113 me parait trop aléatoire pour l'utiliser en justification de la DUP ;

Je considère que la DUP ne peut pas s'adosser à l'objectif 4.

Les objectifs 1 à 3 sont suffisants pour reconnaitre l'Utilité Publique de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée, à vocation de Zone d'Activités Économique.
La composition des travaux (volet 1 / chapitre 4) et l'appréciation sommaire des dépenses (volet 1 / chapitre 5) 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 revue 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.

Je considère que l'évolution du projet, travaillé en concertation avec les services compétents de la DDTM-34, à la suite des observations du public et de mes 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 favorable '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. Dès lors, le reste à charge pour la collectivité passerait de 3,3 M€ à 2,23 M€.

Je considère que l'équilibre coût / avantages de l'opération est favorable à la DUP.

AVIS sur la demande de DUP :

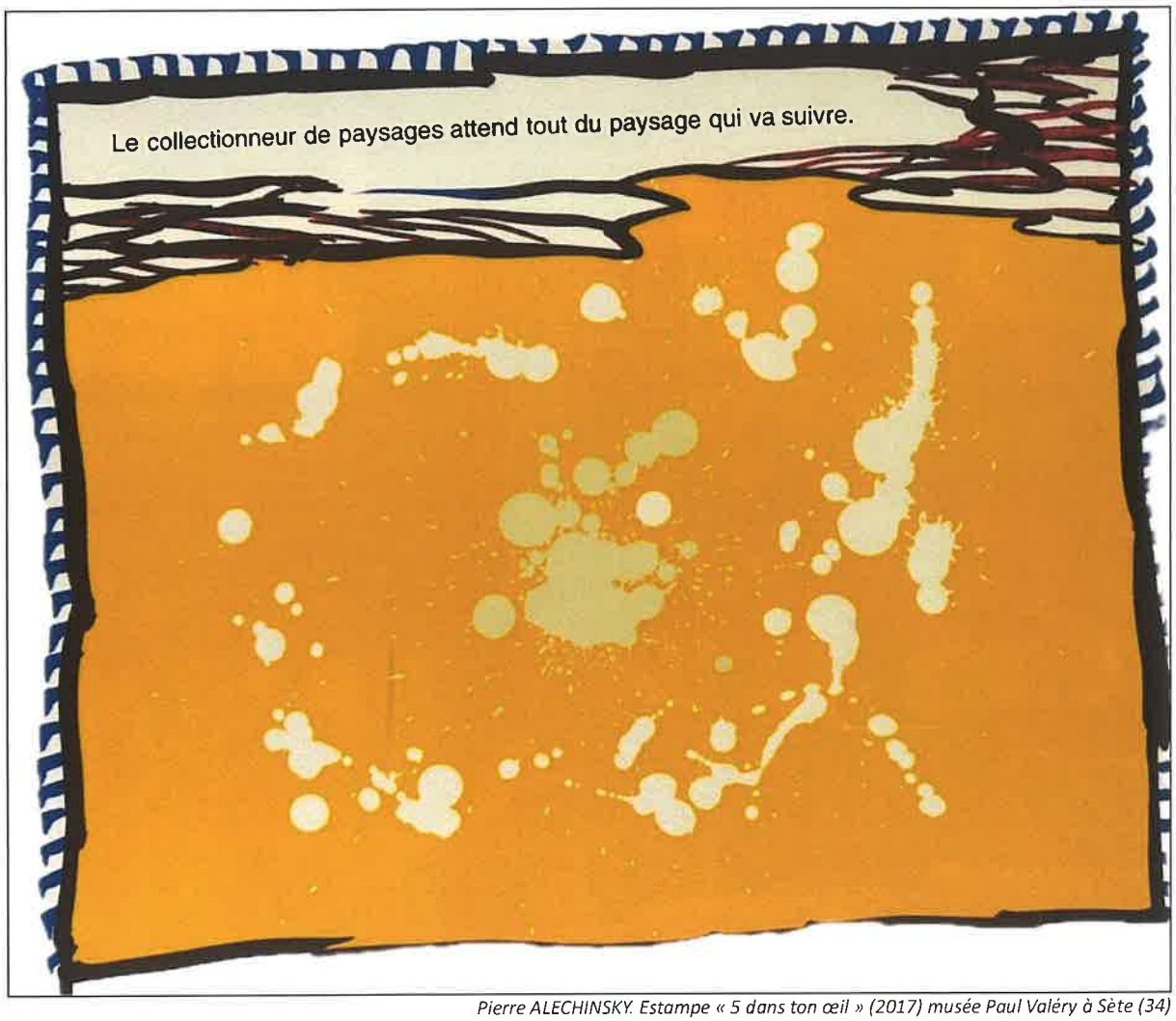
J'émets un avis favorable à la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC du Dardaillon afin de pouvoir réaliser la Zone d'Activité Économique correspondante au plan de masse modifié à la suite de l'enquête publique qui prend en compte de nouveaux équilibres environnementaux (emplacement des bassins de retenu des eaux pluviales).
Sous réserve que l'OAP modificative ait bien été validé préalablement à l'obtention de la DUP ;

25
VIII
2025

Département de l'Hérault
Communauté d'agglomération de LUNEL Agglo & commune de LUNEL

« Enquêtes publiques conjointes, préalables à la Déclaration d'Utilité Publique, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lunel, & la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis, nécessaires au projet d'aménagement de la ZAE 'Les portes du Dardaillon' »

Partie 2.B: les conclusions & l'avis relatifs à la Mise en Conformité du Document d'Urbanisme de LUNEL



Pierre ALECHINSKY. Estampe « 5 dans ton œil » (2017) musée Paul Valéry à Sète (34)

Enquête publique E.24 000 105 / 34
du lundi 13 janvier 2025 9h00 au vendredi 21 février 2025 17h00 inclus,
soit durant 40 jours consécutifs

Permanences du Commissaire enquêteur (6) :
LUNEL : (1) Mardi 14 janvier 2025 de 13h30 à 17h ; (2) vendredi 24 janvier 2025 de 17h à 19h ;
(3) samedi 15 février 2025 de 09h à 13h ; (4) vendredi 21 février 2025 de 13h30 à 17h
LUNEL-VIEL : (1) Vendredi 24 janvier 2025 de 14h à 16h ; (2) vendredi 21 février 2025 de 8h30 à 12h

Commissaire enquêteur :
Anne BOUCHE FLORIN

Castelnau-le-Lez, le 25 Août 2025

Conclusion relative à la « Mise en Conformité du Document d'Urbanisme » (PLU) en conséquence du projet de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la réalisation de la Zone d'Activité Économique « Les Portes du Dardaillon ».

Un préambule commun aux diverses conclusions des enquêtes, DUP-MECDU et Parcellaire a été rédigé pour éviter les redondances.

L'enquête publique de DUP porte sur le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), dédiée au projet de Zone d'Activités Économique (ZAE), située en limite de Lunel et Lunel-Vieil, à l'Est du Département de l'Hérault.

La reconnaissance de l'utilité publique entraine la MECDU (Mise en Conformité du Document d'Urbanisme) de l'opération si cela est nécessaire au regard du PLU en vigueur.

C'est une approche d'exception, car le principe même de l'urbanisme est d'avoir une approche globale des équilibres sur l'ensemble du territoire pouvant se décliner de manière plus précise au travers de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Concernant le projet de ZAE « Les Portes du Dardaillon », le projet est en gestion depuis 2016-2017. Cette antériorité témoigne d'une réflexion de longue date, mais expose l'opération à une évolution, des orientations politiques, de la réglementation, de la sensibilité et des connaissances au regard de l'environnement et enfin, à des besoins économiques et sociaux qui peuvent être différents aujourd'hui de ceux de l'origine (il y a 8-9 ans).

Une gestation aussi longue présente l'intérêt de bénéficier de l'expérience des ZAE plus anciennes dans le territoire.

En l'espèce, dans une ZAE proche du site objet de l'enquête, il a été observé que les locaux artisanaux et les bureaux attachés avaient pu être dissociés (démantelés) sans déclaration de changement de destination, ni demandes d'autorisation et que d'anciennes parties, à vocation de bureaux, des locaux artisanaux, se sont transformées en logements. Cette mutation s'est souvent opérée au moment de la cessation d'activité des artisans, à leur départ en retraite. Leur besoin en logement pouvait se satisfaire de leurs anciens bureaux. Par ailleurs, sur ces mêmes sites, les locaux artisanaux ont aussi pu être aussi « découpés » pour répondre à une demande de petits espaces. Ces mutations voire changements de destinations ont rarement fait l'objet de déclarations réglementaires ni de régularisations (difficilement recevables de fait). Les autorités en charge n'ont donc pas toujours su ou vu ou voulu voir les transformations en cours. Les « bénéficiaires » de ces irrégularités n'ont pas mesuré les conséquences de cette anarchie (multiplication du nombre de véhicules à stationner notamment, augmentation des besoins en réseaux d'alimentation, création de déplacements scolaires...).

Dans le cadre de cette enquête publique, une mise en compatibilité du projet avec le règlement du PLU a été présentée (détaillée dans la partie 1 du rapport).

En termes de hiérarchies des documents d'urbanisme, le SCoT du Pays de Lunel (intercommunalité précédent Lunel Agglo), a identifié le projet de la ZAE « Les Portes du Dardaillon » qui a fait l'objet d'une enquête publique. L'inscription du projet de ZAE dans la

trame verte et bleu du PADD du SCoT a été étudiée. Le SCoT a été soumis à une enquête publique. Les fondations de la ZAE ont alors été posées.

La réduction de l'emprise de la ZAE par rapport au projet de 2016-2017, d'environ 30ha (1AUe), est réduit à 12ha. Cette réduction correspond à une meilleure maîtrise de la vocation du site.
Le nouveau découpage du règlement graphique (IIAUe1) est ainsi totalement justifié.

Au cours de l'enquête, il a été constaté, au regard des possibilité de détournement de la vocation de la zone, qu'il était nécessaire de préciser que les surfaces de bureaux doivent être strictement liées à la nécessité de l'activité artisanale. Cette précaution nécessite pour être mise en œuvre efficacement, non seulement une sensibilisation préalable des acquéreurs et de la population mais aussi une 'police urbaine' (au sens citoyen de l'expression) sans concession.
Le règlement écrit devra donc être ajusté et préciser l'obligation de lien entre les surfaces construites dédiées à l'activité artisanale et celles des bureaux.

L'approfondissement et la prospective de la suite de la procédure pour aboutir à la réalisation de la ZAE « Les portes du Dardaillon » ont permis grâce au signalement du public, individus et association, à l'expertise de la DDTM que j'ai sollicitée, de prendre en compte l'impossibilité d'implanter le bassin de retenue des eaux pluviales le long du chemin du camp Miaulaire (limite mitoyenne entre Lunel-Viel et Lunel). Lunel Agglo a reconsidéré son organisation spatiale et son bilan financier pour proposer une alternative au plan soumis à l'enquête. Les équipes techniques et de maîtrise d'œuvre ont repensé le projet avec soin et attention en intégrant l'ensemble des préoccupations exprimées lors de l'enquête publique. Le plan de masse d'aménagement ainsi proposé améliore l'équilibre environnemental et permet la pérennisation d'une friche favorisant la biodiversité le long du chemin de camp Miaulaire (anciens emplacements prévus pour des bassins de retenue aménagés en parc urbains).

Suite à la nouvelle configuration du plan de masse (détaillée dans la partie 'rapport'), il sera nécessaire que Lunel-Agglo fasse une **transcription dans une nouvelle Orientation d'Aménagement Programmée.** L'équilibre général du projet n'est pas substantiellement modifié. Je rappelle la 'force' du document d'urbanisme (droit public) au regard d'un cahier des charges de cession de terrain (droit privé) qui peut faire l'objet de négociations d'ajustements plus aisées.

J'ai pu observer une réelle synergie et sincère, entre les élus, les services de Lunel-Agglo et les services de la DDTM-34 qui avaient mobilisé toutes les compétences nécessaires à une approche large. Une volonté de trouver ensemble la solution la mieux équilibrée entre la préservation de l'environnement, le respect de la réglementation et la création de surface d'artisanat génératrice d'emplois.
Cette enquête m'a donné l'occasion d'aller souvent à Lunel et de constater la transformation du centre-ville historique, de la qualité de ces espaces urbains et de la valorisation de ses équipements publics ou privés. Cette mutation qualitative va sans aucun doute renforcer les potentiels et l'attractivité culturelle et artistique de Lunel. La ZAE du Dardaillon a probablement aussi une carte à jouer dans l'ouverture aux artisanats d'art. La notion d'artisanat dans les règlements d'urbanisme s'entend aussi dans la dimension artistique au-delà de la fonctionnalité pratique immédiate.

Je rappelle que la DDTM34 dont j'avais sollicité l'expertise et qui s'est mobilisé pour trouver, avec Lunel-Agglo la solution réglementaire précisait lors d'un de nos échanges : *« L'Orientation d'Aménagement et de Programmation* ***(OAP) du PLU*** *(ndlr : dans le dossier soumis à l'enquête publique) localise précisément les futurs bassins de compensation, il est donc* ***nécessaire de la modifier avant d'approuver la procédure de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme****. A défaut, le dossier loi sur l'eau se trouverait bloqué. »*

AVIS

J'émets donc 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 des Portes du Dardaillon, un nouveau secteur du règlement du PLU : IIAUe1, correspondant au nouveau secteur de la ZAC des Portes du Dardaillon, une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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.

25
VIII
2025

Département de l'Hérault
Communauté d'agglomération de LUNEL Agglo & commune de LUNEL

« Enquêtes publiques conjointes, préalables à la Déclaration d'Utilité Publique, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lunel, & la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis, nécessaires au projet d'aménagement de la ZAE 'Les portes du Dardaillon' »

Partie 2.C: les conclusions & l'avis relatifs à l'enquête parcellaire

Pierre ALECHINSKY. Estampe « 5 dans ton œil » (2017) musée Paul Valéry à Sète (34)

Enquête publique E.24 000 105 / 34
du lundi 13 janvier 2025 9h00 au vendredi 21 février 2025 17h00 inclus,
soit durant 40 jours consécutifs

Permanences du Commissaire enquêteur (6) :
LUNEL : (1) Mardi 14 janvier 2025 de 13h30 à 17h ; (2) vendredi 24 janvier 2025 de 17h à 19h ;
(3) samedi 15 février 2025 de 09h à 13h ; (4) vendredi 21 février 2025 de 13h30 à 17h
LUNEL-VIEL : (1) Vendredi 24 janvier 2025 de 14h à 16h ; (2) vendredi 21 février 2025 de 8h30 à 12h

Commissaire enquêteur :
Anne BOUCHE FLORIN

Castelnau-le-Lez, le 25 Août 2025

CONCLUSION

Conclusion relative à la Cessibilité parcellaire dans la suite de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la réalisation de la Zone d'Activité Économique « Les Portes du Dardaillon ».

Un préambule commun aux diverses conclusions des enquêtes, DUP-MECDU et Parcellaire a été rédigé pour assurer la cohérence.

La communauté d'Agglomération de Lunel Agglo, par délibération communautaire n°147.2023 en date du 22 septembre 2023 a sollicité de Monsieur le Préfet de l'Hérault une DUP valant MECDU (PLU) et la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la ZAE des portes du Dardaillon.

La superficie de la ZAC des 'Portes du Dardaillon' est d'environ 12 Ha. Dont 9 Ha sont déjà maitrisés par la communauté d'Agglo mais 3 Ha restent à acquérir.

La maîtrise foncière se répartit entre 4 propriétaires fonciers dont 3 principaux. Pour l'ensemble de ces propriétaires, la cession des terrains n'a pas d'incidence sur leur activité économique qui n'a pas de lien direct avec cette possession.

Dans le cadre de l'enquête publique, j'ai demandé aux propriétaires qu'ils me produisent leur titre de propriété. Je l'ai obtenu de 3 propriétaires sur 4.
D'une manière générale, les enquêtes parcellaires peuvent laisser apparaitre soit l'attachement sentimental que peut avoir un propriétaire à sa 'terre familiale', soit une attention au 'bien commun' et la volonté de contribuer au développement du territoire, soit encore une recherche de valorisation maximale sans prise en compte de l'investissement en équipement public qui devra être réalisé par la personne publique pour engager la réalisation de l'opération, quelle que soit sa vocation.
A l'occasion de cette enquête parcellaire, un propriétaire s'étonnait de la différence de prix du marché (estimation des domaines) entre le prix de la terre agricole et celui d'une terre en friche ou juste maintenue en exploitation qui a vocation à devenir (après équipements) l'assiette foncière d'une zone d'activité économique. De fait, à Lunel, l'écart de prix est de 6 tandis que physiquement la terre est strictement la même et l'investissement du propriétaire est nul. La mise à niveau en termes d'équipements (réseaux, plantations, clôtures, etc...) qui ouvre les droits à bâtir est à l'unique charge de la puissance publique dans le cadre très organisé de la Zone d'Aménagement Concertée qui pourra la répercuter dans le prix des charges foncières. Les propriétaires fonciers n'ont donc pas à porter le souci de travaux à engager.

D'expérience et pour avoir mené depuis de nombreuses années des enquêtes de DUP et de cessibilités parcellaires, j'ai pu observer que certains propriétaires, au cours de l'enquête, ont pu réaliser que tout en étant vendeur, selon le stade de la procédure auquel ils donnaient leur accord, l'incidence financière, à leur bénéfice était bien différente. En effet, la réalisation d'une vente avant la prise d'un arrêté de DUP, correspond à une négociation amiable et échappe à certains avantages fiscaux, elle ne peut bénéficier d'indemnité de réemploi. La négociation amiable, avant la DUP est préférable pour les finances publiques mais certains propriétaires sont attachés à optimiser leur intérêt personnel et donc d'attendre l'avancement de la

procédure. En revanche, la réalisation d'une vente après la prise d'un arrêté préfectoral de DUP, qui précède un arrêté de cessibilité, ouvre de nombreux avantages financiers au propriétaire foncier en termes de régime fiscal et d'indemnités de réemploi, etc.... Toutefois, certains propriétaires espèrent (imaginent), ou essaient d'améliorer plus encore le bénéfice de leurs biens et pensent qu'une intervention devant le juge de l'expropriation permettra d'obtenir une somme plus importante malgré les honoraires d'avocats à débourser. L'expérience montre que non seulement ce raisonnement a des limites très vite atteintes car le juge peut décider que la cession se fera au même prix que celui initialement proposé, voire moins cher et dans les deux cas, le propriétaire quant à lui aura toujours à payer les honoraires d'avocat. De plus les délais d'instruction sont autant de délais de report de l'encaissement du bénéfice de la vente par le propriétaire. Je constate que les enquêtes publiques DUP-parcellaire sont de véritables observatoires du sens du bien commun que peuvent ou non développer les propriétaires fonciers qui déclarent généralement leur soutien au développement économique local.

L'opération de la ZAE des 'portes du Dardaillon' n'échappe pas à cette diversité de positions.
Les propriétaires se sont vu notifier l'ouverture de l'enquête publique et en ont accusé réception. La procédure réglementaire a donc été strictement respectée.

Les parcelles concernées par l'enquête parcellaire sont :

A LUNEL, BR-33 : la contenance retenue est de 44 a. 88 ca. sur les 92 a. 92 ca de la superficie totale. Le propriétaire n'habite pas la région. Il s'est déplacé et s'est présenté lors d'une permanence. Le terrain est en friche (pour partie d'anciennes vignes). Le propriétaire est prêt à céder son terrain dès que LUNEL – Agglo pourra réaliser la transaction. Un engagement en ce sens a pu être conclu pendant la période d'enquête publique.

A LUNEL, BR-35 : la contenance globale et celle retenue sont identiques, de 2 ha 20 a. 14 ca. La propriétaire n'habite pas la région. Elle a reçu ce bien dans le cadre d'une succession. Elle s'est faite représenter par son mari. Je n'ai jamais eu de contact direct avec la propriétaire. En revanche, son mari et moi avons eu plusieurs échanges et réunions téléphoniques. Le terrain est en friche. La propriétaire aurait aimé valoriser plus encore son bien en prenant part à l'aménagement ce qui n'est pas possible dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté publique. Elle connait bien les avantages à attendre l'arrêté de cessibilité voire à recourir à l'avis du juge de l'expropriation. Je lui ai rapporté par l'intermédiaire de son mari le peu d'intérêt à porter le dossier devant le juge et le report de délai tant pour l'agglo que pour la propriétaire. La négociation de la transaction est en cours au moment de la rédaction de mes conclusions. Il semble qu'elle pourrait aboutir dès la signature de l'arrêté préfectoral de cessibilité.

A LUNEL, BR-36 : la contenance globale et celle retenue sont identiques, de 38 a. 03 ca. Cette parcelle est en indivision entre deux frères dont l'un réside sur le territoire et l'autre à l'étranger. Cette parcelle est cultivée, sans droit ni titre, par le frère qui réside en France. Il m'a précisé que cette culture était temporaire dans l'attente de la cession suite à la DUP et permettait d'éviter de perdre une campagne agricole. Cette culture ne s'inscrit pas dans le cadre d'une économie agricole qui serait déséquilibrée du fait de sa suppression.

A LUNEL-VIEIL, AE-133 : la contenance retenue est de 2 a. 03 ca. sur les 13 a. 59 ca de la superficie totale. Cette parcelle est en indivision, propriété de 4 personnes (succession) et détaché de l'unité foncière principale. Elle correspondait à la possibilité d'améliorer un carrefour à l'entrée de l'opération dans le cadre du plan de masse présenté lors de l'enquête publique qui n'a pu lieu d'être du fait de l'évolution du plan de masse après l'enquête publique. Ces propriétaires n'ont pas manifesté le souhait de vendre à l'occasion de l'enquête publique.

Suite au changement de localisation des bassins de retenue des eaux pluviales, entrainant modification de l'OAP correspondante, la rue de la Barthelasse n'a plus lieu d'être requalifiée dans le cadre de l'opération et gardera ses caractéristiques actuelles.
Cette parcelle AE-133 n'est plus nécessaire à l'opération d'aménagement de la ZAE des « Portes du Dardaillon ».

Toutefois elle pourra être utile à la collectivité pour faciliter la circulation au niveau du carrefour où elle se situe. Les traces d'empiétements des camions et les ornières sur les terres voisines témoignent de l'intérêt d'un aménagement adapté à terme mais non nécessaire directement à l'opération de la ZAE 'les portes du Dardaillon'.

Conclusion d'ensemble :

Commune	parcelle	Contenance en m2			conclusion CE
		Totale	Retenue	Résiduelle	
LUNEL	BR-33	9292	4488	4804	nécessaire
LUNEL	BR-35	22014	22014	0	nécessaire
LUNEL	BR-36	3803	3803	0	nécessaire
LUNEL-Viel	AE-133	1359	203	1156	Non nécessaire

AVIS

Au regard du rapport d'enquête commun aux deux enquêtes DUP-MECDU et Parcellaire et de la conclusion spécifique à l'enquête parcellaire, pour l'intérêt général et le bien commun, **j'émets donc 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.

25
VIII
2025

Département de l'Hérault
Communauté d'agglomération de LUNEL Agglo & commune de LUNEL

« Enquêtes publiques conjointes, préalables à la Déclaration d'Utilité Publique, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lunel, & la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis, nécessaires au projet d'aménagement de la ZAE 'Les portes du Dardaillon' »

ANNEXES au Rapport – Conclusions- Avis

Pierre ALECHINSKY. Estampe « 5 dans ton œil » (2017) musée Paul Valéry à Sète (34)

Enquête publique E.24 000 105 / 34
du lundi 13 janvier 2025 9h00 au vendredi 21 février 2025 17h00 inclus,
soit durant 40 jours consécutifs

Permanences du Commissaire enquêteur (6) :
LUNEL : (1) Mardi 14 janvier 2025 de 13h30 à 17h ; (2) vendredi 24 janvier 2025 de 17h à 19h ;
(3) samedi 15 février 2025 de 09h à 13h ; (4) vendredi 21 février 2025 de 13h30 à 17h
LUNEL-VIEL : (1) Vendredi 24 janvier 2025 de 14h à 16h ; (2) vendredi 21 février 2025 de 8h30 à 12h

Commissaire enquêteur :
Anne BOUCHE FLORIN

Castelnau-le-Lez, le 25 Août 2025

Les annexes sont livrées uniquement sous format dématérialisé, tandis que la préfecture et le Tribunal Administratif ont demandé des exemplaires papiers pour le 'rapport-conclusions-avis'. Certaines annexes auraient pu être intégrées au document principal mais l'auraient terriblement alourdi.
Les annexes 'majeures' sont signalées par les caractères gras.

SOMMAIRE DES ANNEXES

N°	Objet	Page(s)
A1	Désignation du Commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif en date du 10 septembre 2025 Enquête E.24.000.105 / 34	1
A2	**Arrêté Préfectoral du département de l'Hérault d'organisation des enquêtes publiques conjointes, en date du 26 novembre 2024, n° 2024-11-DRCL-0578**	**4**
A3	Avis d'ouverture des enquêtes publiques conjointes	2
A4	Avis du Maire de Lunel-Viel sur le projet DUP-MECDU-Parcellaire de la ZAE 'Les portes du Dardaillon', en date du 4 novembre 2024.	2
A5	**Procès-verbal réunion d'examen conjoint DDTM-34, en date du 5 novembre 2024**	**6**
A6	Affichage territorial : plan localisation panneaux avis	2
A7	Publications dans la presse écrite de l'avis	-
	7.a = Le Midi Libre = 26 décembre 2024	1
	7.b = Hérault juridique & économique = 26 décembre 2024	1
	7.c = Le Midi Libre = 16 janvier 2025	1
	7.d = Le Métropolitain=16 janvier 2025	1
A8	Certificats d'affichage	-
A9	Extraits du Procès-verbal du Conseil Communautaire « Pays de Lunel » / « Les portes du Dardaillon », 22 septembre 2023	12
A10	Obligation de suivi des ZAE, au titre du code de l'urbanisme	1
A11	Tableau d'analyse thématique des observations du public	2
A12	Tableau d'analyse des observations du public	11
A13	**Saisine expertise DDTM-34, 27 février 2025 : « Concordance juridique & technique / code Urbanisme & code Environnement » Volet hydraulique**	**3**
A14	**Procès-verbal de synthèse, 6 mars 2025**	**3**

N°	Objet	Page(s)
A15	Relevé de décision de la réunion, du 21 mars 2025, entre Lunel Agglo & la DDTM-34, avec participation de la préfecture et du CE. Volet hydraulique	4
A16	**Courrier du Préfet à Lunel Agglo / sensibilité hydraulique du secteur de la ZAE « Les portes du Dardaillon », du 14 avril 2025**	**2**
A17	Relevé de décision de la réunion du 15 avril 2025, entre Lunel Agglo & la DDTM-34, avec participation de la préfecture et du CE. Volet hydraulique	4
A18	Réponse de Lunel-Viel, du 30 mai 2025, sur la gestion (suppression) du fossé de collecte des eaux	3
A19	**Plans de masse**	-
	- 19a = soumis à l'enquête publique 2025	1
	- 19b = modifié après l'enquête publique, intégrant les demandes du public et de la DDTM-34, juillet 2025	1
A20	**Réponse finale de Lunel Agglo au procès-verbal de synthèse (observations registres papiers et dématérialisés + questions CE) 19 juin 2025**	**64**
A21	Courriers du Préfet de l'Hérault, accordant un délai supplémentaire pour la remise du rapport et des conclusions de l'enquête.	4
A22	**Bilans financiers de l'opération, initiale et modifiée suite aux observations de l'enquête publique**	**1**

25
VIII
2025