MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

Inspection Générale de l'Environnement et du Développement durable

Avis sur le projet de création de la zone d'aménagement concertée (ZAC) « Les portes du Dardaillon » à Lunel (Hérault)

N°Saisine : 2022-11339
N°MRAe : 2023APO44
Avis émis le 02/03/23

PRÉAMBULE

Pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement dans le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

En date du 30 décembre 2022, l'autorité environnementale a été saisie par la Communauté de communes du Pays de Lunel (34) pour avis sur le projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Les Portes du Dardaillon » à vocation économique sur le territoire de la commune de Lunel. Le dossier comprend une étude d'impact datée du 22 décembre 2022. L'avis est rendu dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de la saisine et du dossier complet, soit au plus tard le 02 mars 2023.

En application du 3° de l'article R. 122-6 I relatif à l'autorité environnementale compétente et de l'article R. 122-7 I du Code de l'environnement, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté en collégialité électronique conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 20 octobre 2020) par Jean-Michel Salles, Marc Tisseire et Annie Viu.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de son président.

Conformément à l'article R. 122-7 III du code de l'environnement, ont été consultés le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, et l'agence régionale de santé Occitanie (ARS).

Conformément à l'article R. 122-9 du même code, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe[1] et sur le site internet de la Communauté de communes du Pays de Lunel, autorité compétente pour autoriser le projet.

1 www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

SYNTHÈSE

La communauté de communes du Pays de Lunel (département de l'Hérault) envisage de créer une zone d'aménagement à vocation économique à l'ouest du centre urbain de la commune, dans des zones principalement agricoles et naturelles sur une superficie d'environ 12 ha.

L'étude d'impact porte sur la phase de création de la ZAC. L'étude fournie est de qualité suffisante pour l'identification des enjeux ; néanmoins, elle reste perfectible sur la définition des incidences du projet. En effet, à ce stade, sa description et ses modalités de réalisation restent trop partielles pour permettre à l'ensemble des parties prenantes d'apprécier précisément les incidences du projet au regard de l'environnement du site d'implantation.

Au vu des enjeux environnementaux et des potentielles incidences négatives notables du projet, il importe de justifier plus fortement le choix de la localisation du projet notamment par une analyse de variantes à l'échelle intercommunale et communale.

Sur le plan de la biodiversité, l'étude d'impact attestant que les mesures proposées afin de supprimer ou réduire les impacts du projet restent insuffisantes au regard des impacts résiduels qui demeurent forts pour des espèces faunistiques patrimoniales. La MRAe, au titre de l'application de la séquence « Eviter-réduire-compenser » (ERC), recommande de justifier d'une démarche réelle d'évitement (et de réduction) des enjeux principaux pour la biodiversité, avant d'envisager des mesures de compensation.

Une attention particulière doit être portée sur la question du développement des transports collectifs et des modes doux pour desservir la ZAC.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact qui sera jointe aux futures demandes d'autorisations du projet de ZAC, notamment le volet naturaliste, l'étude paysagère, ainsi que la partie présentant les incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores et la promotion des énergies renouvelables.

L'ensemble des recommandations est détaillé dans les pages suivantes.

1 Contexte, procédure et présentation du projet

1.1 Contexte et procédure

La Communauté de communes du Pays de Lunel (CCPL) souhaite mettre en œuvre le projet de ZAE[2] (Zone d'activités économiques) « Les Portes du Dardaillon » situé à l'ouest du territoire communal de Lunel. Ce secteur se positionne en continuité de deux ZAE existantes : la ZAE La Barthelasse et la ZAE Camp Miaulaire.

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 commune de Lunel (département de l'Hérault) compte 26 356 habitants selon le recensement de l'INSEE de 2020, sur une superficie de 23,89 km², ce qui représente une densité d'environ 1 104 habitants par km². La commune est située à l'intersection de l'autoroute A9 et de la route départementale RD 600, à proximité des pôles urbains de Montpellier (25 km) et Nîmes (32 km).

La zone d'étude se positionne en limite ouest du territoire communal. Le site est desservi via le chemin de la Barthelasse depuis la route RN 113.

Actuellement, les terrains sont de type « friche agricole ».

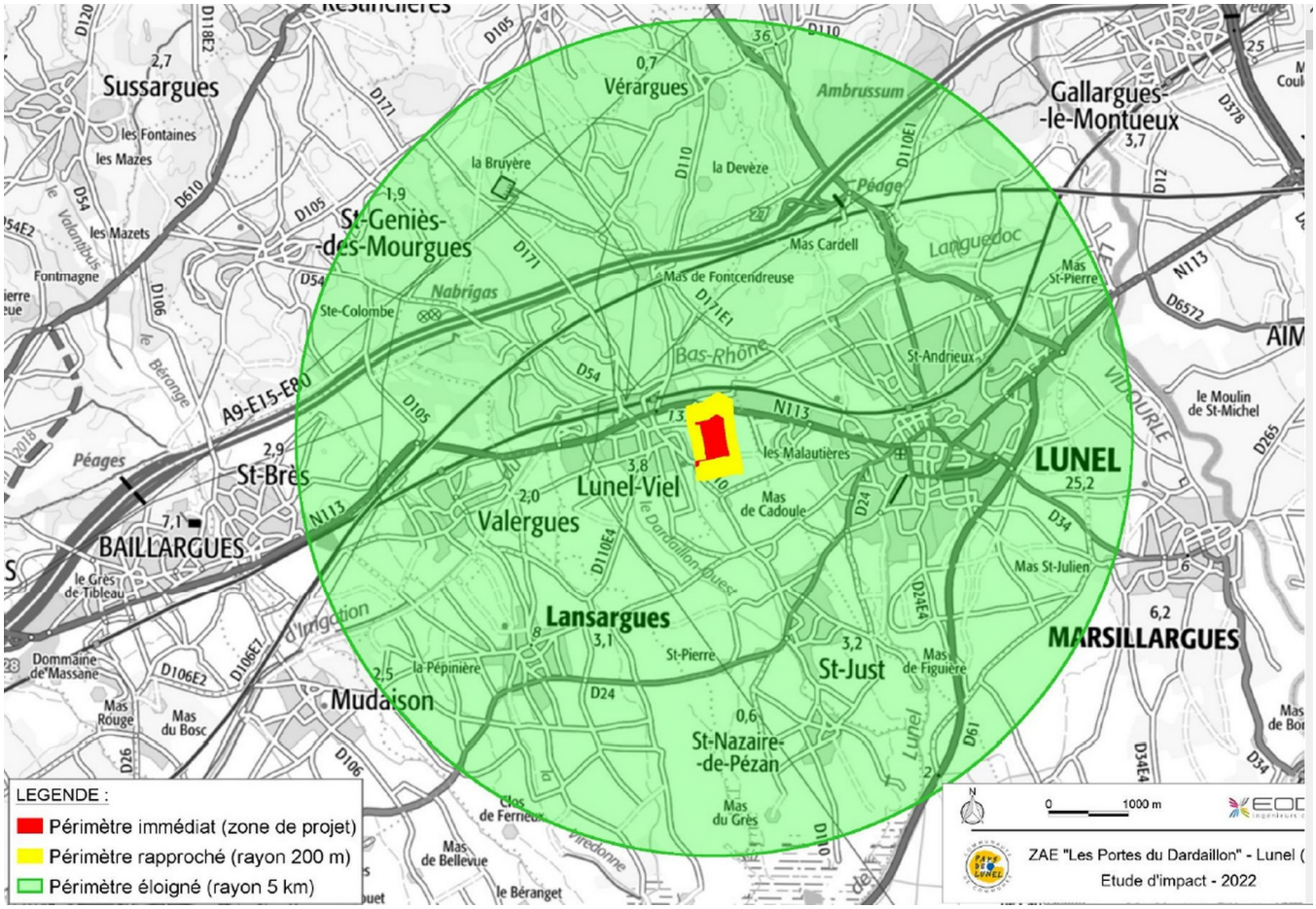


Fig.1. Plan de situation de la ZAE « Les Portes du Dardaillon » Extrait de l'étude d'impact. p.1

2 Formellement il s'agit d'une ZAC : cf. point 1.2.

1.2 Procédure

Le projet de ZAC « ZAE Dardaillon», compte-tenu de sa nature, de son importance et de ses incidences potentielles sur l'environnement, est soumis à étude d'impact conformément aux articles L. 122-1 et R. 122-2 du code de l'environnement. Il entre dans ce champ au titre de la rubrique 39° du tableau annexe de l'article R. 122-2, qui soumet à étude d'impact les projets de « Travaux et constructions qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares ». Le contenu réglementaire de l'étude d'impact est précisé à l'article R. 122-5 du Code de l'environnement.

La MRAe est saisie pour avis sur le dossier de création de ZAC présentant le projet et comprenant l'étude d'impact. L'approbation du dossier de création de la ZAC par la communauté de communes du Pays de Lunel, qui est à la fois autorité décisionnaire et maître d'ouvrage, n'autorise pas, seule, la réalisation du projet qui devra faire l'objet de futures autorisations[3].

À ce stade des études de conception, le programme des équipements publics n'est pas arrêté et les projets de construction ne sont pas précisément définis. Il s'ensuit que l'étude d'impact devra être actualisée et complétée pour traduire les évolutions du projet, de ses effets sur l'environnement et des mesures envisagées pour les éviter, les réduire voire les compenser.

1.3 Présentation du projet

Le projet de ZAE s'étend sur une surface totale de 12 ha environ, divisée en plusieurs lots afin d'accueillir environ 30 à 50 entreprises. 24 lots sont à ce jour prévus dans une perspective d'échelonner la commercialisation en 3 phases : 8 lots inférieurs à 2 500 m², 4 lots dont la superficie est comprise entre 2 500 m² et 3 000 m² et 12 lots de plus de 3 000 m². Les lots proposés le long de l'axe principal seront des parcelles « vitrines » pour lesquelles une attention particulière sera portée aux choix des activités et des architectures.

Le site est desservi par un axe principal connecté à la rue de La Barthelasse qui vient desservir les trois voies secondaires. Des aménagements paysagers sont prévus entre les lots pour intégrer le projet à son environnement. Des bassins de rétention paysagers sont prévus à l'ouest de la zone pour récupérer la totalité des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées de l'opération. Ces bassins seront connectés au Dardaillon par l'intermédiaire d'un exutoire empruntant le chemin de la Barthelasse jusqu'au cours d'eau.

Il est indiqué dans le dossier que la Communauté de communes portera « *une grande attention à la qualité architecturale et paysagère des équipements et des futurs bâtiments qui seront construits, dans la perspective de rendre cet espace attractif pour les chefs d'entreprises et susciter la fierté des habitants* ».

3 Approbation d'un dossier de réalisation de ZAC qui définit le programme des équipements publics (voiries et réseaux divers) à réaliser et les modalités de leur financement, permis de construire pour les futurs bâtiments et possiblement une autorisation environnementale au titre de la Loi sur l'Eau en application du code de l'environnement.

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

Figure 2: Plan de masse de la ZAC. Extrait du résumé non technique. p.4

La commune de Lunel est concernée par :

- Le Schéma de cohérence écologique (SCoT) du pays de Lunel qui a été approuvé par délibération du comité syndical en février 2014 puis modifié en 2017. Ce SCoT fixe des principes encadrant le développement économique au sein du territoire : au niveau de Lunel, le secteur de projet de la ZAE des « Portes du Dardaillon » fait partie des sites préférentiels de développement de ZAE du SCoT.

  Il est indiqué que le territoire du SCoT recèle peu de disponibilités au sein des zones d'activités du territoire. Les taux de remplissage de ces zones sont assez élevés avec 94 % des surfaces des ZAE déjà occupées à l'échelle du SCoT. En parallèle, la stratégie de développement économique vise en priorité à requalifier, conforter et densifier les polarités existantes. Il précise également un besoin de 45 ha à aménager en extension ou création de ZAE.

  A cet égard, il est nécessaire d'expliciter que la création de la ZAE Dardaillon de 12 ha est bien « couverte » par cette enveloppe maximale de 45 ha de ZAE à créer ou en extension.

  La MRAe rappelle que la lutte contre la consommation d'espace et l'artificialisation des sols – qui plus est avec une valeur agricole notable à proximité d'agglomérations importantes – est un enjeu majeur qui a conduit à l'élaboration en 2020 à la Stratégie régionale en faveur d'une gestion économe de l'espace en Occitanie[4]. La diminution des espaces naturels et agricoles altère la qualité des paysages, nuit à la biodiversité et aux écosystèmes, aggrave les risques de ruissellement, éloigne les populations des centralités, notamment pour les programmes de logements, mais également les zones d'activité, accroît le coût des équipements publics, allonge les déplacements, augmente les émissions de gaz à effet de serre et rend irréversible l'imperméabilisation des sols. L'enjeu de gestion économe de l'espace est également identifié dans la loi « Climat et résilience » n°2021-1104 du 22 août 2021 visant l'atteinte, en

4 http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/srgee_vf_signee.pdf

2050, du « Zéro artificialisation nette », ainsi que dans le SRADDET Occitanie[5] qui a pour objectif une réduction de 50 % de la consommation d'espace d'ici 2030.

La MRAe recommande de démontrer que la superficie de 12 ha de la ZAE « Les Portes du Dardaillon » est bien comprise dans l'enveloppe maximale de superficie dédiée à l'activité économique déterminée par le SCoT du Pays du Lunel. Plus globalement, il est recommandé d'expliquer comment le projet de ZAE prend en compte l'enjeu de lutte contre l'étalement urbain et notamment la trajectoire de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation définie par la loi Climat et résilience du 22 août 2021 et reprise par la Stratégie régionale en faveur d'une gestion économe de l'espace.

- Le plan local d'urbanisme (PLU) de Lunel approuvé en mars 2007 :l'opération s'inscrit en zone IAUe : « zone à urbaniser, non ou insuffisamment équipée » à vocation d'installation d'activités économiques et d'équipements collectifs. Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen terme après modification ou révision du PLU.

  Il est mentionné que le projet de ZAE est compatible avec la vocation de la zone IAUe. Néanmoins, le règlement du PLU, notamment son article IAU-2 – qui liste les occupations et utilisations du sol autorisées moyennant le respect de conditions particulières – ne prévoit pas explicitement la réalisation de bâtiments ou constructions économiques ayant vocation à accueillir des entreprises.

  Une mise en compatibilité du PLU est nécessaire à terme. À cet égard, il est indiqué qu'un dossier de déclaration d'utilité publique est en cours de rédaction et vaudra mise en compatibilité du PLU de Lunel.

2 Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Le projet prévoit l'urbanisation d'un secteur naturel et agricole. L'analyse de l'état initial de l'environnement, abordée dans ses composantes physique, naturelle et cadre de vie, conduit à la mise en évidence des enjeux principaux suivants :

- la limitation de la consommation d'espace et la protection de la biodiversité ;
- l'insertion paysagère du projet ;
- la préservation de la ressource en eau (périmètre de protection éloignée des eaux potables et minérales forages des Horts est & ouest) ;
- la gestion des déplacements et la promotion des transports en commun et des modes doux ;
- la promotion des énergies renouvelables.

3 Qualité de l'étude d'impact

Formellement, l'étude d'impact aborde les éléments prévus dans l'article R. 122-5 du code de l'environnement. Elle identifie de manière satisfaisante l'ensemble des champs environnementaux concernés par le secteur de projet. Les enjeux et sensibilités environnementales sont hiérarchisés et la gestion des déplacements, la qualité de l'air, la réduction des nuisances sonores, la protection de la ressource eau et la gestion des eaux pluviales constituent les enjeux majeurs.

L'identification des enjeux fait également apparaître la question de la protection des espaces naturels et de la biodiversité avec notamment la proximité du cours d'eau Le Dardaillon et des corridors écologiques.

La MRAe partage cette hiérarchisation.

Toutefois afin de bien visualiser la sensibilité du projet à l'aune de cet enjeu biodiversité, il aurait été utile de fournier une cartographie de superposition du projet avec les secteurs écologiques à enjeux.

La MRAe recommande fournir une carte de superposition du projet avec les secteurs écologiques.

Les incidences du projet sont partiellement identifiées. L'étude d'impact doit affiner la définition des incidences du projet de ZAC, même si, au stade de la création de la ZAC, elles ne sont pas évaluables de façon détaillée,

5 Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, approuvé le 14 septembre 2022 par le préfet de région.

compte-tenu de l'imprécision du contenu opérationnel du programme d'aménagement (forme, volumétrie, aspect, localisation des bâtiments…). En conséquence, des études techniques complémentaires seront nécessaires au stade du dossier de réalisation de la ZAC sur plusieurs enjeux importants : insertion paysagère, organisation des déplacements, ambiance sonore, qualité de l'air ou encore utilisation des énergies renouvelables.

La MRAe recommande d'affiner le niveau de précision de l'analyse des incidences du projet de ZAC au stade du dossier de réalisation.

En termes d'effets cumulés, l'étude d'impact identifie plusieurs projets localisés sur la commune et les communes alentours ayant fait l'objet d'un avis d'autorité environnementale. Une localisation cartographique des projets concernés est fournie. L'enjeu principal identifié dans le cadre de la création de la ZAC des Conques, située à 2,9 km au sud-ouest de la ZAE des « Portes du Dardaillon », concerne le milieu naturel. En effet, cette ZAC, implantée essentiellement sur des parcelles agricoles présente des enjeux forts pour les reptiles et les oiseaux, (sans que les espèces concernées soient précisées). Des effets cumulés sont attendus notamment vis-à-vis du cortège des milieux ouverts de plaine agricole.

Le projet de déviation de la RN 113 est également retenu pour l'analyse des effets cumulés en raison principalement de sa proximité, environ 500 m au sud. Des effets cumulés sont attendus en termes de déplacements routiers et de nuisances sonores. Sur le plan de la biodiversité, des effets cumulés sont attendus pour les habitats de friches et les espèces liées comme l'Outarde canepetière.

Il est précisé que la ZAE des « Portes du Dardaillon » prévoit la mise en place de mesures de réduction des impacts, d'accompagnement et de compensation vis-à-vis de la faune, de la flore et des habitats. Des mesures en faveurs des modes doux et de promotion des transports collectifs sont également mis en évidence.

Les mesures proposées au titre de la séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC) sont décrites avec un bon niveau de précision à ce stade. Elles devront néanmoins être affinées au fur et à mesure de la procédure de ZAC.

Le dossier décrit les variantes qui ont été étudiées et qui ne sont en fait que des configurations du projet sur le même site. L'étude d'impact ne présente pas d'analyse comparative de variantes de localisation du projet de ZAC à l'échelle communale, voire intercommunale et ne permet donc pas de comprendre ce qui a permis, sous l'angle de l'analyse du moindre impact du projet sur l'environnement, d'aboutir au choix du site de « Dardaillon » à Lunel.

En toute rigueur, l'étude d'impact devrait rendre compte des différentes hypothèses de localisation qui ont été étudiées à l'échelle de ces documents d'urbanisme, pour faire notamment la démonstration que l'examen de « solutions de substitution raisonnables » au titre du Code de l'environnement, au regard de leur consommation d'espace et de leurs incidences sur l'environnement, a bien été mené à cette étape préalable à la création de la ZAC.

À défaut de pouvoir restituer cet examen des solutions de substitution au niveau du SCoT ou du PLU, l'étude d'impact devrait requestionner ces choix au regard des enjeux environnementaux en présence et des effets cumulés des différents projets en cours.

Concernant les configurations sur site examinées, celles-ci sont assez proches et la collectivité n'a pas examiné la possibilité d'éviter l'aménagement des secteurs présentant les plus forts enjeux naturalistes. De fait, le projet se traduit par des impacts résiduels importants sur des milieux naturels à forts enjeux, qui entraînent des besoins de « compensation » importants. La démarche ERC n'a donc pas été menée en privilégiant l'étape primordiale de l'évitement. D'autant plus que l'analyse des effets cumulés fait ressortir des incidences cumulatives fortes sur les espaces naturels (voir recommandation chapitre 4.1)

La MRAe recommande de présenter une analyse des solutions de substitution raisonnables concernant la localisation du projet, en prenant en compte les impacts cumulés des différents projets en cours sur le territoire. Elle recommande également d'expliquer le choix du secteur, au regard des enjeux environnementaux en présence, en requestionnant si nécessaire la localisation privilégiée au niveau du SCoT et du PLU.

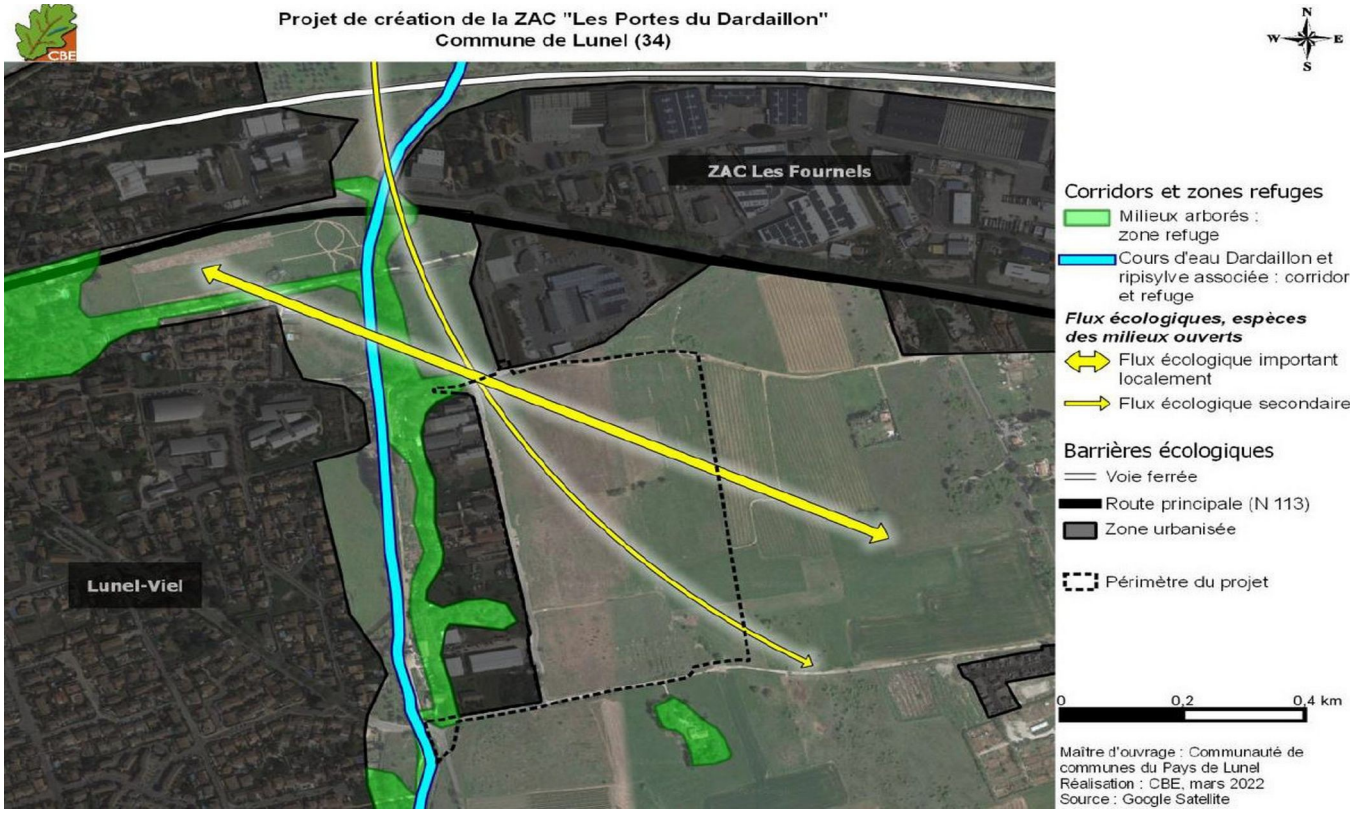
4 Prise en compte de l'environnement

4.1 Habitats naturels, faune et flore

De manière générale, le contexte écologique est assez riche autour de la zone de projet. En effet, de nombreuses ZNIEFF[6] sont situées aux alentours du projet. Cinq plans nationaux d'actions (PNA) sont aussi localisés sur ou à proximité immédiate de la zone d'étude. Ils concernent les odonates, les chiroptères, la Pie-grièche méridionale, le Lézard ocellé et l'Outarde canepetière.

Il se situe également à plus de quatre kilomètres de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) Natura 2000 « Etang de Mauguio ».

La zone d'étude interfère également avec une continuité écologique et se situe à proximité du cours d'eau Le Dardaillon qui correspond à une continuité écologique.



4.1.1 Espèces protégées

L'inventaire naturaliste a mis en exergue la présence d'habitats et d'espèces présentant des enjeux naturalistes modérés sur le secteur, notamment les oiseaux, les reptiles et les gîtes arboricoles.

L'étude d'impact présente à bon escient une spatialisation et une hiérarchisation des enjeux écologiques

L'étude d'impact indique que le projet initial s'avérait impactant pour les habitats naturels, l'avifaune et les chiroptères.

Plusieurs mesures d'évitement et de réduction d'impact sont proposées pour minorer l'incidence environnementale du projet : accompagnement par un écologue lors de l'enlèvement des gîtes identifiés, suivi du chantier par un écologue, respect d'un calendrier d'intervention des travaux lourds, prévention et gestion des espèces exotiques envahissantes, limitation de l'éclairage nocturne, aménagement de bassins de rétention des eaux, préservation de la biodiversité en bordure du projet.

Il est indiqué par la suite que ces mesures permettent de réduire la plupart des impacts. Toutefois, des impacts résiduels notables sont persistants notamment pour l'avifaune avec en particulier des impacts résiduels forts à

6 Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

modérés pour l'Outarde canepetière (la destruction et l'altération d'habitats de reproduction et d'alimentation). Un impact résiduel modéré est également considéré vis-à-vis de la perte d'une zone de chasse pour la Chevêche d'Athéna.

En conséquence, des mesures compensatoires sont proposées et détaillées dans un dossier de demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées[7] (DEP). Il est précisé que ces mesures compensatoires ont été définies en ciblant sur l'Outarde canepetière en considérant qu'elles bénéficieront aux autres espèces protégées impactées du cortège des milieux ouverts de plaine agricole.

La demande de DEP est en cours d'instruction par le service en charge de la biodiversité de la DREAL Occitanie.

La MRAe constate l'absence de mesures d'évitement notamment une réflexion sur le plan de composition urbaine du projet afin d'éviter les zones écologiques les plus sensibles telles que cartographiées (p.13 du résumé non technique et p.126 de l'EI).

Par ailleurs, les mesures compensatoires sont jugées incomplètes[8] pour les motifs suivants :

- *une attention particulière devra être portée sur le respect de la proximité temporelle (mise en œuvre des mesures compensatoires concomitamment aux travaux).*
- *le respect du critère de pérennité devra être assurée par la mise en œuvre d'une ORE[9] sur 99 ans sur l'ensemble des parcelles faisant l'objet d'une convention de gestion.*
- *les parcelles faisant l'objet d'une MAE[10] ne sont pas jugées éligibles au titre de l'additionnalité financière. En effet, la mise en œuvre d'une mesure de compensation doit être à la charge du porteur de projet et ne pas faire l'objet de subventions publiques. Des mesures compensatoires devront être proposées en substitution des parcelles non éligibles.*

La MRAe recommande de mettre en place une démarche ERC volontariste visant à éviter autant que possible les secteurs écologiques à forts enjeux et limiter ainsi les effets résiduels du projet..

La MRAe recommande de renforcer les mesures compensatoires proposées dans le cadre de la demande de dérogation à la stricte protection des espèces et d'intégrer ces mesures dans le dossier d'étude d'impact.

4.1.2 Natura 2000

Il est indiqué que le projet ne portera pas atteinte à l'état de conservation des habitats et des espèces Natura 2000 qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000 au motif notamment de la distance géographique entre les différents périmètres avec le secteur de projet et de l'absence d'interactions écologiques significatives avec la zone de projet.

La MRAe prend acte de cette conclusion.

4.2 Ressource en eau

Le projet est à l'intérieur et à proximité immédiate de deux périmètres de protection éloignés de captages ; il s'agit des captages suivants :

- le captage public n°000983. Il s'agit d'un puits communal qui a reçu un avis favorable du BRGM pour l'utilisation de l'ouvrage pour l'alimentation en eau potable en 1974. Le projet est en bordure immédiate du périmètre de protection ;
- les captages n°004474 et n°004473 nommés « Les HORTS Est et Ouest » ayant reçu un avis favorable pour leur utilisation le 20 octobre 2010. Le projet est à l'intérieur du périmètre de protection éloigné de ces captages.

En règle générale, toute activité nouvelle doit prendre en compte la protection des ressources en eaux souterraines de ce secteur dans le cadre de la réglementation applicable à chaque projet.

7 En application des articles L. 411-2 et R. 411-6 à 14 du code de l'environnement

8 Avis de l'Office français de la biodiversité (OFB) du 30 janvier 2023 sollicité par la DREAL Occitanie dans le cadre de l'instruction de la demande de dérogation.

9 Obligation réelle environnementale

10 Mesure agroenvironnementale

A ce titre, afin d'assurer la non dégradation de la qualité des eaux souterraines et la maîtrise de l'impact sur l'aspect quantitatif, le projet comprend des mesures d'évitement et de réduction avec la création de bassins de rétention enherbés. De plus, les ouvrages de sortie seront équipés de cloisons siphoïdes permettant le stockage des hydrocarbures et des corps flottants et empêcher la pollution de se diriger vers le milieu naturel. Enfin, le projet prévoit la création d'un réseau d'assainissement étanche pour réduire l'incidence potentielle sur la qualité des eaux souterraines.

Afin de compenser l'imperméabilisation des sols par la collecte et la rétention des ruissellements générés, il est prévu la réalisation de noues de rétention et de trois bassins d'un volume total de 14 310 m³. Il est précisé que les volumes ont été définis selon les prescriptions du service en charge de la police de l'eau (DDTM[11] de l'Hérault).

Le dossier réglementaire au titre de la loi sur l'eau détaille l'ensemble de ces éléments.

4.3 Paysage

Le projet se trouve dans un secteur à la fois marqué par l'industrie au travers de la zone d'activité déjà présente et par l'activité agricole intensive dans la partie sud. Il présente une visibilité lointaine depuis la RN 113 et une visibilité proche depuis la rue de la Barthelasse. Aucun site inscrit ni classé au titre du code de l'environnement n'est recensé au droit de la zone d'étude.

Le projet d'aménagement va modifier le paysage actuel dominé par les espaces agricoles (est et sud) mais en continuité directe avec des espaces déjà fortement urbanisés comme les zones d'activités localisées au nord et à l'ouest du site.

Il est prévu qu'un écran paysager (haie…) soit instauré en bordure du projet afin de réduire l'impact paysager notamment depuis les habitations du centre-ville de Lunel mais également de favoriser la biodiversité. Des aménagements paysagers entre les lots sont également prévus.

L'étude d'impact met en outre en exergue la création de milieux humides (bassins) ainsi que la préservation de zones naturelles (friches et jachères).

Au-delà de l'exposé général des grands principes de composition énoncés ci-dessus, l'étude d'impact est lacunaire pour ce qui concerne l'évaluation des effets du projet sur le paysage. Aucune indication n'est notamment fournie sur l'implantation, la volumétrie et l'aspect des bâtiments. Pour rappel, le projet de ZAC s'inscrit dans un secteur présentant un paysage ouvert et horizontal dans lequel les éléments verticaux ont un impact visuel important.

La MRAe recommande de :

– compléter l'étude paysagère pour rendre compte, à l'aide de simulations appropriées à différents niveaux d'observation (montages photographiques, schémas d'ambiance…), de l'insertion du projet dans son environnement sensible proche ou lointain.

– de préciser la déclinaison opérationnelle des orientations paysagères lors de la mise au point du projet, notamment au stade du dossier de réalisation de la ZAC, lorsque les caractéristiques des aménagements seront connues avec plus de précision.

Par ailleurs, dans le cadre de cette démarche de végétalisation, la MRAe attire l'attention du maître d'ouvrage sur la nécessité de :

- lutter contre la prolifération d'espèces envahissantes. En particulier, il conviendra de privilégier des espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou de prévenir l'apparition de gîtes larvaires pour les moustiques ;
- assurer un entretien des espaces verts en respectant l'interdiction de l'usage de produits phytosanitaires ;
- démontrer que les espèces végétales envisagées ne requièrent pas d'importants besoins en eau dans un contexte de ressource tendu et présentent de ce fait toutes les conditions requises de viabilité dans le contexte pédoclimatique local, en prenant en compte l'évolution du climat.

11 Direction départementale des territoires et de la mer

4.4 Déplacements, nuisances sonores et qualité de l'air

La zone de projet présente une bonne accessibilité routière avec de nombreuses voies la desservant : la RN 113 et la rue de la Barthelasse au nord, le chemin de la Barthelasse en bordure nord-ouest, le chemin de Lunel-Viel en bordure nord-est, le chemin du Camp Miaulaire en bordure ouest et le chemin du Mas d'Ensuque en bordure sud.

Ces voies présentent une circulation modérée et disposent de réserves de capacités circulatoires satisfaisantes.

La desserte en transport en commun (TC) est très limitée en termes de fréquence et de points d'arrêt (arrêt TC existant excentré situé à 700 m).

L'étude d'impact identifie des enjeux de gestion de déplacements : maintenir des conditions de circulation convenables sur les voiries d'accès à la ZAE, y compris au droit du giratoire de connexion avec la RN113 (réserves de capacité satisfaisantes), développer les continuités piétonnes et cyclables est-ouest, depuis/vers Lunel et Lunel Viel, en s'appuyant sur les voiries de desserte locale/riveraine et les chemins existants et envisager l'aménagement d'un arrêt TC sécurisé aux abords de la ZAE.

Le projet de ZAE va générer une augmentation du trafic. Ce trafic a été évalué à 810 véhicules par jour dans les deux sens de circulation dont 122 et 138 véhicules respectivement en heure de pointe du soir et en heure de pointe du matin.

Selon les conclusions de l'étude de trafic, l'augmentation de la circulation est compatible avec les capacités circulatoires de différents axes de desserte de la zone et ne vont pas dégrader sensiblement les conditions de circulations.

Promotion des transports collectifs

Les services de transport en commun du réseau régional liO[12] Hérault Transport (Ligne 601) ainsi que du réseau intercommunal du Pays de Lunel (L3) circulent sur la RN 113 de Marsillargues à Castelnau le Lez d'une part et de Lunel à Lunel-Viel d'autre part. Ces services combinés offrent 11 aller-retours possibles par jour. La commune de Lunel-Viel dispose également d'une gare TER située à environ 1 km du site et desservie ponctuellement par la Ligne Narbonne / Montpellier / Avignon (environ 6 AR/jour).

Il est précisé que l'arrêt en transport en commun le plus proche se situe actuellement sur la RN 113, à proximité du Parc de l'Orangerie (arrêt « Centre », accessible dans les 2 sens de circulation), à environ 700 m du site. La fréquence de desserte reste limitée : 3 à 5 services / jour et par sens dont un bus/heure en pointe.

L'urbanisation du site « Les Dardaillons » entraînera une demande supplémentaire en matière de transports en commun et il est indiqué qu'en réponse un développement des TC est prévu. Or, le dossier ne présente pas des mesures concrètes en faveur des transports en commun notamment l'étude de la possibilité d'une desserte directe de la ZAC avec la mise en place d'un arrêt de bus à proximité immédiate voire au sein de l'aménagement.

La MRAe souligne l'importance de la question d'une desserte efficace en transports en commun du site de projet, notamment vis-à-vis des agglomérations montpelliéraine et nîmoise. Il importe de mettre en place des lignes de bus attractives et de qualité afin de gérer les mouvements pendulaires et diminuer l'usage de la voiture et les émissions de gaz à effet de serre qui en résultent.

Par ailleurs, sur un plan de cohérence interne de l'étude d'impact cette mesure de développement des TC doit être d'autant plus développée qu'elle constitue selon l'étude d'impact la principale mesure pour lutter contre la dégradation de la qualité de l'air dans le cadre de l'exploitation d'une ZAE. En effet, il est précisé la mise à disposition de modes de transport en commun permettra la réduction des émissions atmosphériques.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact en précisant les moyens de desserte de la ZAC par les transports en commun à développer et leur calendrier de mise en œuvre en visant une capacité et une attractivité suffisantes (notamment par une plus grande proximité géographique)

Développement des modes doux

Il est identifié que la ZAE « Les Portes du Dardaillon » présente une accessibilité piétonne « délicate », envisageable depuis Lunel Viel et inexistante depuis Lunel. Les aménagements cyclables sont ponctuels à Lunel et Lunel Viel, sur des voiries secondaires mais ne permettant pas de rallier la ZAE et l'accessibilité à vélo par la RN 113 n'est pas sécurisé en raison des caractéristiques routières de la voie.

12 Acronyme de « lien entre les territoires d'Occitanie », liO est le réseau de transport en commun de la région Occitanie. Il regroupe les TER, les autocars interurbains, les transports scolaires, le transport à la demande et un service de covoiturage desservant le territoire régional.

Le projet prévoit un renforcement du maillage en mode doux (pistes cyclables et piétonnes) en faveur des futurs usagers de la ZAE « Les Portes du Dardaillon » :

- prioritairement depuis/vers le centre-ville de Lunel-Viel à l'ouest, plus secondairement en relation avec Lunel (pôle urbain plus éloigné) ;
- des itinéraires cyclables en relation avec Lunel Viel, Lunel et St Just s'appuyant sur des voies de desserte locale : rue du Dardaillon par exemple pour Lunel Viel, chemin de Lunel Viel au nord et chemins du Mas d'Ensuque/Traversière/Croix des Carrés au sud depuis/vers Lunel.

La MRAe note favorablement cette démarche de développement des modes doux qui doit néanmoins être précisée et renforcée à travers des mesures concrètes afin de la rendre opérationnelle.

La MRAe recommande de renforcer les mesures de développement des modes doux.

Nuisances sonores et qualité de l'air

La voie ferrée Nîmes-Narbonne et la RN 113 constituent les principales sources de bruit du secteur. Le bruit ferroviaire est perceptible sur la totalité de la zone d'étude. Les trains les plus bruyants génèrent des émergences d'environ 15 dB pour tous les points de mesure. Les niveaux maximums au passage d'un train sont modérés (de 55 à 65 dB(A) au Sud et au Nord).

Le bruit routier issu de la RN 113 est bien présent au nord du site et contribue à l'augmentation du bruit de fond (43 dB(A)). Au sud, ce bruit est peu perceptible, le bruit de fond est de 36 dB(A). Le bruit industriel est limité à quelques évènements sonores de courte durée et d'intensité moyenne (70-80 dB(A) au nord du site).

Globalement, le secteur de projet est situé en zone d'ambiance « modérée ». La qualité acoustique du site est « bonne » avec des bruits naturels dominants sur les deux tiers sud de la zone d'étude. Au nord, le cumul du bruit de fond routier et des émergences liées aux passages des trains, et dans une moindre mesure au bruit industriel, peut se traduire par une gêne modérée.

L'étude d'impact propose une modélisation en situation de projet de l'ambiance acoustique prévisionnelle en façade des bâtiments existants et futurs (un modèle acoustique numérique a été réalisé sur un périmètre intégrant les principales sources de bruit) qui fait ressortir que :

- la création de nouvelles voiries n'engendre aucun dépassement des limites réglementaires sur les façades des bâtiments riverains ;
- globalement, pour la ville de Lunel-Viel, le bruit routier n'évolue que très faiblement avec la réalisation du projet. La seule augmentation significative du bruit est localisée rue de la Barthelasse, ce qui n'a pas d'incidence sur le confort des riverains, étant donné l'absence de bâtiments (hors industries) sur ce tronçon ;

En outre, il est mentionné qu'une répartition des entreprises en fonction de leurs émissions sonores potentielles sera appliquée de façon à ne pas dégrader l'ambiance sonore pour les riverains de la zone à aménager. Cette mesure de réduction doit être mieux définie et précisée au vu des habitations à proximité.

La MRAe recommande de mieux définir la mesure de réduction visant à optimiser l'implantation des entreprises en fonction de leurs émissions sonores afin de réduire au maximum la pollution sonore sur les riverains.

Concernant la qualité de l'air de la zone de projet, l'étude conclut que le projet ne provoquera pas une dégradation sensible de la qualité de l'air. Il est indiqué que le projet comprend des mesures visant la réduction de l'usage de l'automobile et donc de l'émission de matières polluantes :

- l'aménagement d'un réseau étoffé de cheminements doux (cyclistes et piétons);
- la mise à disposition de modes de transport en commun ;
- l'information des usagers et l'incitation à utiliser des modes de transport alternatifs à l'utilisation de véhicules personnels.

Le projet affiche une volonté d'intégrer l'enjeu de la pollution de l'air néanmoins comme dit plus haut les mesures de réduction en faveur des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle devront être davantage précisées et renforcées.

La MRAe souligne en outre que l'étude d'impact doit mieux caractériser l'état initial de la qualité de l'air notamment en fournissant des données objectives avec des mesures in situ et se prononcer sur la question d'éventuels dépassements des valeurs réglementaires en matière de pollution de l'air et de protection de la santé humaine.

La MRAe recommande de préciser ou caractériser l'état initial de la qualité de l'air et de se prononcer sur d'éventuels dépassements des valeurs réglementaires en matière de pollution de l'air et de protection de la santé humaine et le cas échéant de proposer des mesures adaptées.

La MRAe observe enfin la présence d'un EHPAD (d'une capacité de 65 places) se situant à 200 m à l'ouest de la zone de projet sur la commune de Lunel-Viel. Il y a aussi deux écoles sur cette commune, l'école élémentaire Gustave Courbet (250 élèves) à environ 310 m du site, accolé au hall des sports Pierre de Coubertin et l'école maternelle Les Thermes (168 élèves) à environ 580 m de la zone d'étude, accolée à une crèche halte-garderie.

Au vu de la nature économique du projet et du caractère sensible de ces catégories de population, les incidences sur la santé humaine doivent être mieux analysées afin de s'assurer qu'il n'y a pas exposition de personnes vulnérables à des pollutions atmosphériques et sonores excédant les limites réglementaires.

La MRAe recommande de renforcer l'étude des incidences du projet sur les établissements sensibles situés à proximité et le cas échéant prévoir les mesures d'évitement et de réduction adéquates afin de prévenir une exposition anormale à des pollutions sonores et atmosphériques.

4.5 Lutte contre réchauffement climatique et promotion des énergies renouvelables

Une étude de faisabilité sur l'approvisionnement en énergies renouvelables du projet a été réalisée en application de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme. Cette étude établit des orientations afin de promouvoir les énergies renouvelables et réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES).

L'étude d'impact esquisse des solutions de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de promotion des énergies renouvelables (photovoltaïque, pompe à chaleur Air-Eau, biomasse et géothermie sur nappe).

Dans un contexte de transition énergétique, la MRAe souligne l'intérêt de ces démarches et recommande que ces orientations soient prolongées et affinées et rendues opérationnelles en étant intégrées clairement dans les dispositions constructives des futurs bâtiments, notamment au niveau de dossier de réalisation de la ZAC.

De plus, les principales dispositions en matière de maîtrise de la consommation d'énergie et d'émissions de GES devraient faire l'objet d'une insertion dans un cahier des charges à destination des promoteurs ou acheteurs de parcelles commercialisées.

Il est également précisé que l'habitat sera réalisé selon les nouvelles normes de construction ; ce qui correspond seulement au respect de la « réglementation thermique 2020 ».

La MRAe recommande de renforcer et de rendre plus opérationnelles, au plus tard au stade de la réalisation de la ZAC, les dispositions en matière de promotion des énergies renouvelables et de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de démontrer leur cohérence avec les objectifs nationaux[13].

13 Objectifs qui sont établis par la loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) du 18 août 2015, notamment : réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) de 40 % de ces émissions en 2030 par rapport à la référence 1990, porter la part des énergies renouvelables à 32 % de la consommation énergétique finale d'énergie en 2030 et à 40 % de la production d'électricité…

PROJET DE CREATION DE LA ZONE D'ACTIVITES ÉCONOMIQUES « LES PORTES DU DARDAILLON »

COMMUNE DE LUNEL - 34

MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DE LA MRAE N° 2023APO44 DU 02/03/2023 SUR L'ETUDE D'IMPACT

ARAC Occitanie Agence Régionale Aménagement Construction

EODD ingénieurs conseils

27/06/2023

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 3
1. CONTEXTE, PROCEDURE ET PRESENTATION DU PROJET 4
1.1 CONTEXTE ET PROCEDURE 4
1.2 PROCEDURE 4
1.3 PRESENTATION DU PROJET 4
2. PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES PAR LA MRAE 7
3. QUALITE DE L'ETAT INITIAL 8
4. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT 11
4.1 HABITATS NATURELS, FAUNE ET FLORE 11
4.1.1 Espèces protégées 11
4.1.2 Natura 2000 12
4.2 RESSOURCE EN EAU 12
4.3 PAYSAGE 13
4.4 DEPLACEMENTS, NUISANCES SONORES ET QUALITE DE L'AIR 15
4.5 LUTTE CONTRE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE ET PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES 19

PRÉAMBULE

En date du 30 décembre 2022, l'Autorité environnementale (Ae) a été saisie par la Communauté de communes du Pays de Lunel (34) pour avis sur le projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Les Portes du Dardaillon » à vocation économique sur le territoire de la commune de Lunel. Le dossier comprend une étude d'impact datée du 22 décembre 2022.

L'avis (n°2023APO43) a été rendu le 02 mars 2023 par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe) et publié sur le site internet de la MRAe et sur le site internet de la Communauté de communes du Pays de Lunel, autorité compétente pour autoriser le projet.

Les principales recommandations de la MRAe sont :

- **compléter la description et les modalités de réalisation du projet** pour permettre à l'ensemble des parties prenantes d'apprécier précisément les incidences du projet au regard de l'environnement du site d'implantation ;
- **justifier plus fortement le choix de la localisation du projet** notamment par une analyse de variantes à l'échelle intercommunale et communale ;
- **justifier d'une démarche réelle d'évitement (et de réduction)** des enjeux principaux pour la biodiversité, avant d'envisager des mesures de compensation ;
- **porter une attention particulière sur la question du développement des transports collectifs et des modes doux** pour desservir la ZAC ;
- **compléter l'étude d'impact** qui sera jointe aux futures demandes d'autorisations du projet de ZAC, notamment le **volet naturaliste**, **l'étude paysagère**, ainsi que la partie présentant les incidences sur la **qualité de l'air** et les **nuisances sonores** et la promotion des **énergies renouvelables**.

L'ensemble des recommandations est détaillé dans les pages suivantes.

Le présent document répond aux interrogations/recommandations soulevées dans l'avis et reprises dans les pages suivantes.

1. CONTEXTE, PROCEDURE ET PRESENTATION DU PROJET

1.1 CONTEXTE ET PROCEDURE

Cette première partie constitue le rappel du projet tel que présenté dans l'évaluation environnementale afférente de l'avis. Elle n'appelle pas de commentaire particulier de la part de la MRAe.

1.2 PROCEDURE

Cette partie rappelle le cadre réglementaire du projet et de l'étude d'impact. Elle n'appelle pas de commentaire particulier de la part de la MRAe.

1.3 PRESENTATION DU PROJET

Recommandation de la MRAe :

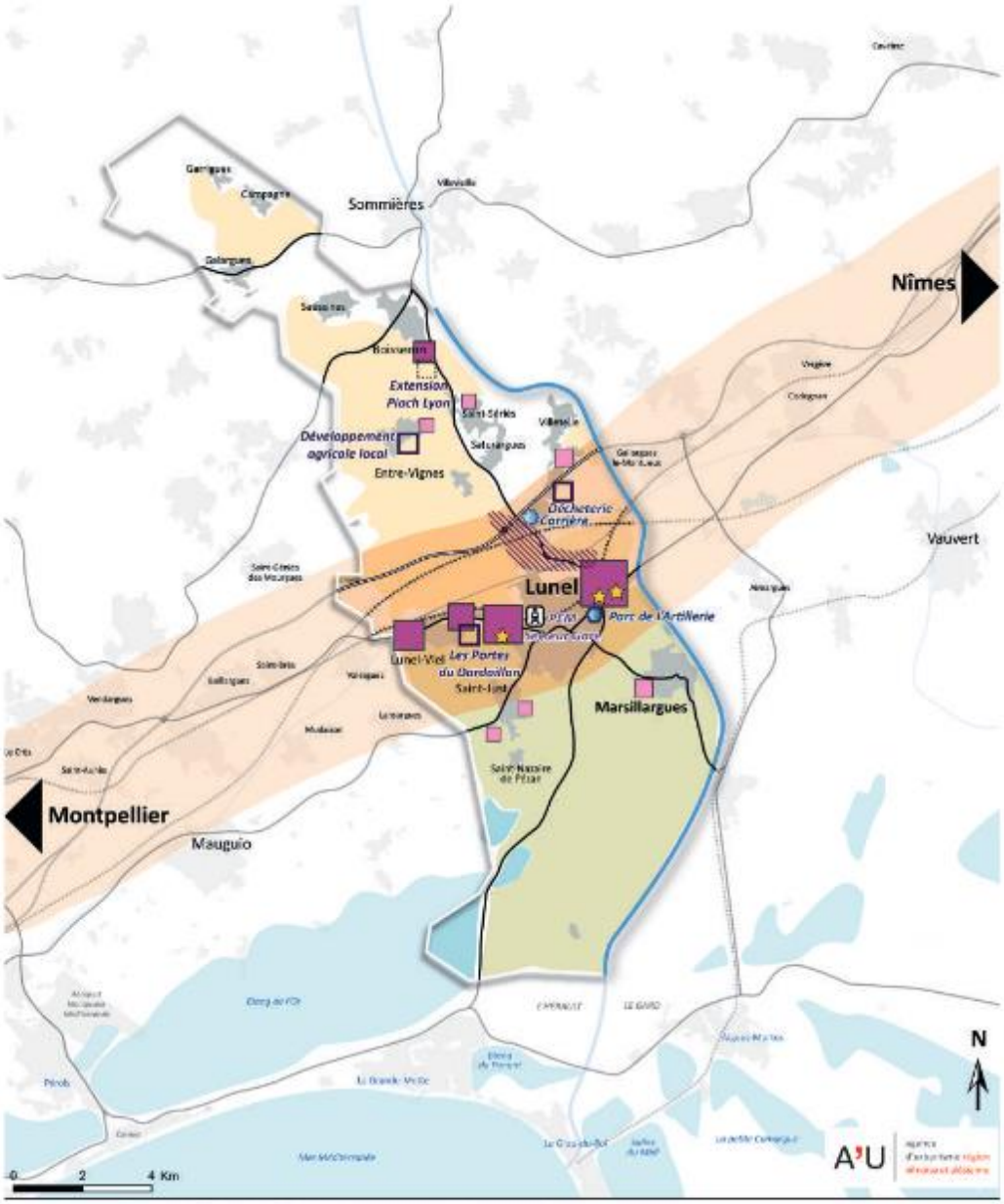
La MRAe recommande de démontrer que la superficie de 12 ha de la ZAE « Les Portes du Dardaillon » est bien comprise dans l'enveloppe maximale de superficie dédiée à l'activité économique déterminée par le SCoT du Pays du Lunel. Plus globalement, il est recommandé d'expliquer comment le projet de ZAE prend en compte l'enjeu de lutte contre l'étalement urbain et notamment la trajectoire de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation définie par la loi Climat et résilience du 22 août 2021 et reprise par la Stratégie régionale en faveur d'une gestion économe de l'espace.

Réponse apportée par le Maître d'ouvrage :

Le SCoT du Pays de Lunel vient d'être approuvé par délibération du conseil de communauté le 9 février 2023 et pour lequel la MRAe a émis un avis favorable en date du 24 mai 2022.

Le Schéma de cohérence territorial (SCoT) du Pays de Lunel a bien identifié la zone Les Portes du Dardaillon comme future zone d'aménagement économique dans les documents le composant, notamment dans le PADD (page 37) *« il s'agit à court terme de permettre la création des Portes du Dardaillon (12ha) notamment pour accueillir de l'artisanat, de la petite industrie et des PME »* et localisé dans la carte ci-après (page 39 du PADD). La création de cette zone est donc bien comprise dans l'enveloppe des 45ha à vocation économique, aux côtés d'autres projets de développement économique privés. Les documents du SCoT Pays de Lunel sont accessibles en téléchargement sur le site du Pays de Lunel.

Objectif 3.1 Renforcer la stratégie de développement économique et anticiper les mutations à venir



Renforcer la stratégie de développement économique

Requalifier et conforter les polarités existantes

- Zones de proximité
- Zones structurantes
- Pôles commerciaux
- Axe de développement métropolitain

Promouvoir de nouveaux projets de développement

- Zones d'activités en projet (court terme/moyen terme)
- Secteur de localisation préférentielle pour l'implantation d'un site de développement stratégique
- Sites industriels à requalifier (court terme/moyen terme)
- Secteur mixte à valoriser

Par ailleurs, le précédent SCoT du Pays de Lunel approuvé en 2006, intégrait déjà la création d'une zone d'activités dans le secteur de Lunel / Lunel-Viel entre la RN113 et la future déviation : 25 à 30ha étaient initialement fléchés. Le PLU de Lunel a identifié cette superficie

en IAUe pour permettre sa constructibilité future. La superficie de cette future zone était également comprise dans l'enveloppe de 80ha fléchés pour le développement économique, mais a été singulièrement revue à la baisse : en effet, en passant de 30ha projetés initialement à 12ha dans le projet actuel, cela démontre un effort considérable de la Communauté de communes du Pays de Lunel qui s'inscrit pleinement dans la trajectoire de limitation de consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation de la loi Climat et Résilience et les différents documents stratégiques.

De plus, sensible à la maitrise de son territoire et à réduire les projets d'artificialisation nouvelle, la Communauté de communes a également inscrit dans son Plan Pluriannuel d'Investissement 2020-2026, un projet de requalification de zones d'activités économiques en vue de densifier autant que faire se peut, l'existant et restructurer, dans la mesure du possible, les activités présentes. La réflexion a démarré en 2023 pour identifier les zones d'activités présentant le meilleur potentiel de reconquête foncière.

Par ailleurs, la Commune de Lunel est engagée dans le dispositif Action Cœur de Ville et dispose d'un Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine qui vise à revitaliser profondément le cœur de ville, en attirant des entreprises et des activités utiles au centre-ville. Cela amène donc une profonde réflexion sur la localisation des activités et le recentrage vers les espaces déjà urbanisés.

Il est à préciser que la localisation de la future zone Les Portes du Dardaillon a amené une forte adhésion du public, notamment des agriculteurs propriétaires de terres. En effet, des terres agricoles sont situées dans un vaste espace de friche, en proximité contraignante avec le tissu urbain résidentiel, avec de l'habitat diffus, avec l'aire d'accueil des gens du voyage et avec des entreprises, et ces terres présentent une qualité très modérée des sols et des accès difficiles. De ce fait, elles représentent peu d'intérêt à l'exploitation de culture : la Safer a en effet mis en vente à plusieurs reprises des parcelles dans la zone géographique de la zone sans que celles-ci trouvent preneurs. La CCPL doit également régulièrement décliner les propositions des agriculteurs qui souhaitent céder les terres situées autour de l'implantation de la future zone d'activité.

2. PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES PAR LA MRAE

Cette partie rappelle les enjeux environnementaux de l'état initial. Elle n'appelle pas de commentaire particulier de la part de la MRAe.

3. QUALITE DE L'ETAT INITIAL

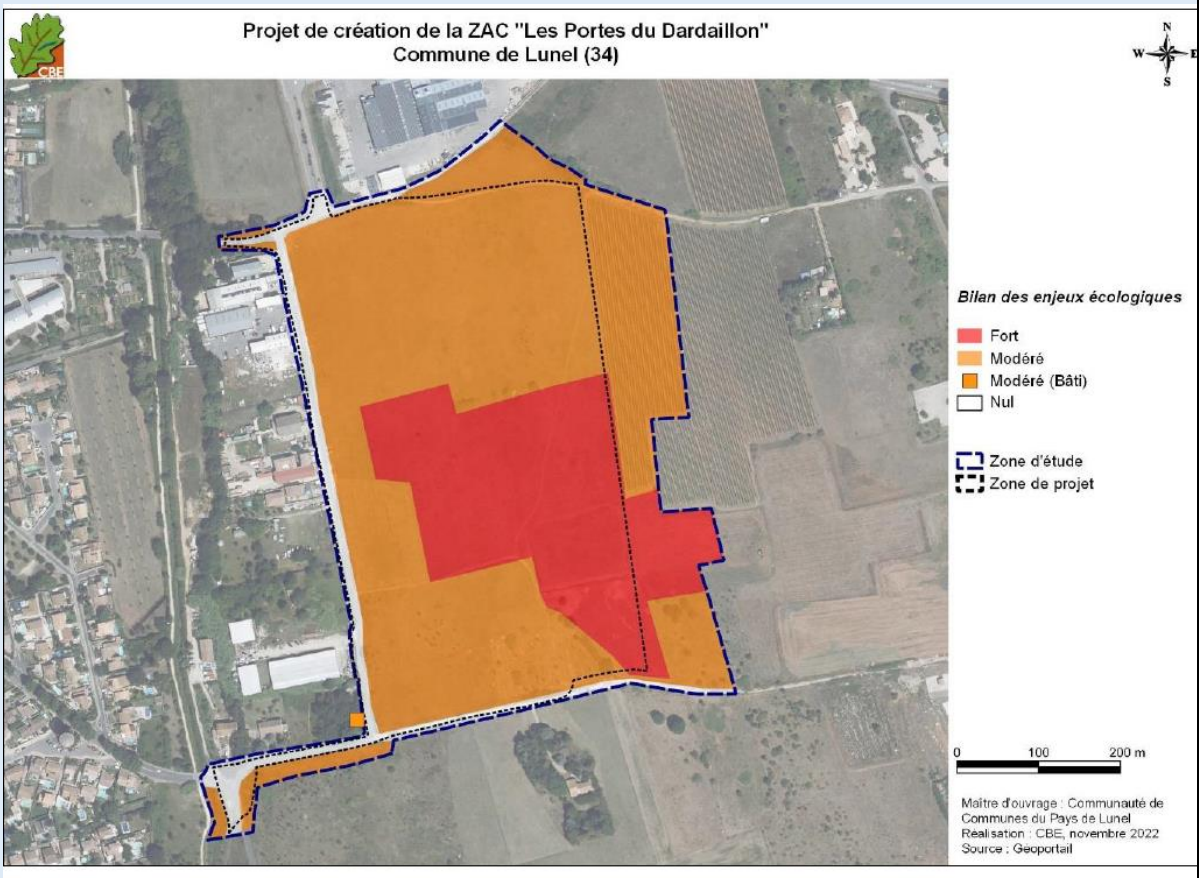
Recommandation de la MRAe :

La MRAe recommande fournir une carte de superposition du projet avec les secteurs écologiques.

Réponse apportée par le Maître d'ouvrage :

L'état initial des enjeux écologiques a été cartographié par le cabinet CBE lors de l'actualisation des inventaires en novembre 2022. Toutes les espèces présentes sur site ont été portées à connaissance dans l'étude faune flore et celles nécessitant une compensation suite à l'absence d'évitement de destruction de leur habitat, ont fait l'objet d'un dossier de dérogation d'espèces protégées transmis à la DREAL Occitanie en juin 2022. L'état classe ainsi les espèces et les milieux en fonction de leur statut de protection et de l'enjeu local de conservation. L'ensemble de ces informations sont présentes dans l'annexe 8 de l'étude d'impact.

Voici la carte qui permet de prendre la mesure des enjeux écologiques superposés sur le secteur du projet :



Carte 25 : bilan des enjeux écologiques sur la zone d'étude

Recommandation de la MRAe :

La MRAe recommande d'affiner le niveau de précision de l'analyse des incidences du projet de ZAC au stade du dossier de réalisation.

Réponse apportée par le Maître d'ouvrage :

La Communauté de communes a démarré en 2017 les premières études pour aménager les Portes du Dardaillon, sous la forme d'une zone d'aménagement concertée. Les étapes se décomposent en la production d'une étude d'impact relative au projet d'aménagement de la zone et en parallèle, la mise en œuvre des études relatives au volet urbanisme qui déboucheront ensuite sur une procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU de Lunel. Il est prévu en 2023 une délibération de la Communauté de communes du Pays de Lunel relative à la concertation publique pour définir les modalités d'association du public pour le volet urbanisme.

L'objectif est de présenter au public, de manière aussi transparente que possible, les orientations de construction, d'insertion paysagère, les solutions d'énergies renouvelables, la forme, la volumétrie, l'aspect des bâtiments ainsi que les activités autorisées et interdites et de prendre en considération leurs remarques pour améliorer le projet. Ces informations sont disponibles dans le projet de dossier de création de ZAC, dans le projet de cahier des charges des prescriptions architecturales et techniques, et dans la proposition de mise en compatibilité du PLU qui seront présentés au public courant 2023. La CCPL a en effet déroulé les procédures, étape par étape.

De plus, l'organisation des déplacements, au sein et vers la future zone, a bien été intégrée dès le début dans le projet d'aménagement de la zone et a même été présentée au public lors des réunions publiques. La Communauté de communes, très attachée à la multimodalité, a déployé dans le plan de masse de la future zone les modes doux (piétons et vélos), les connexions de la piste cyclable avec celles existantes et celles en projet pour faciliter leur raccordement et a étudié la desserte en bus. L'objectif est de favoriser les modes de transports collectifs et alternatifs, les modes de déplacements doux et ainsi diminuer le recours au véhicule individuel pour se rendre dans la zone d'activité. De ce fait, la CCPL a prévu que les personnes circulant dans la zone puissent venir de la gare de Lunel-Viel située à 900m, de l'arrêt de bus Centre situé à 800m et du pôle d'échange multimodal de Lunel.

La zone d'activités sera commercialisée en 3 phases, avec 7 lots environ à chaque commercialisation : de ce fait, une desserte en bus pourra être ajoutée avec la montée en puissance des flux et des installations d'entreprises dans la zone.

Recommandation de la MRAe :

La MRAe recommande de présenter une analyse des solutions de substitution raisonnables concernant la localisation du projet, en prenant en compte les impacts cumulés des différents projets en cours sur le territoire. Elle recommande également d'expliquer le choix du secteur, au regard des enjeux environnementaux en présence, en requestionnant si nécessaire la localisation privilégiée au niveau du SCoT et du PLU.

Réponse apportée par le Maître d'ouvrage :

Dans le cadre de la révision du SCoT du Pays de Lunel, la Communauté de communes a superposé les contraintes hydrauliques et environnementales aux espaces potentiels pour accueillir des activités économiques. Attachée à la préservation des espaces agricoles, la CCPL a ciblé les friches agricoles qui présentent un faible intérêt agronomique. Il en ressort que le territoire du Pays de Lunel présente des risques inondations et des espaces écologiques forts qui réduisent considérablement les espaces pour installer des activités

économiques. Il a aussi été étudié la compatibilité des accès pour permettre aux activités économiques de se déplacer. Il existe donc peu d'espaces à artificialiser pour du développement économique et ceux-ci ont été identifiés dans le SCoT du Pays de Lunel. Les autres zones ont été abandonnées en raison des multiples contraintes. Les sites étudiés ont fait l'objet de plusieurs études distinctes des études préalables pour l'aménagement des Portes du Dardaillon, et qui n'ont pas été ajoutées dans l'étude d'impact, puisqu'elles étaient en amont du projet.

Fort de ces aspects, l'emplacement de la future ZAC Les Portes du Dardaillon est le site qui répondait au plus de critères énoncés tout en présentant le moins de contraintes techniques et environnementales. De plus, ce site était en zonage IAUe dans le PLU de Lunel depuis de très nombreuses années, souhait d'une réflexion d'aménagement engagée depuis longtemps et les terrains ont été rachetés à partir de 2007 par la commune de Lunel pour entamer une réserve foncière.

Par ailleurs, la CCPL a engagé une réflexion sur la reconquête des zones d'activités avec une étude de requalification en cours sur la suite de la mandature : l'objectif est de déterminer les zones d'activités ou le potentiel de densification foncière est le plus important et entamer une profonde mutation de ces lieux. C'est une autre manière de poursuivre la vocation de développement économique et de création d'emploi sur le Pays de Lunel, sans artificialisation supplémentaire.

4. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

4.1 HABITATS NATURELS, FAUNE ET FLORE

Cette partie n'appelle pas de commentaire particulier de la part de la MRAe.

4.1.1 ESPECES PROTEGEES

Recommandation de la MRAe :

La MRAe recommande de mettre en place une démarche ERC volontariste visant à éviter autant que possible les secteurs écologiques à forts enjeux et limiter ainsi les effets résiduels du projet.

La MRAe recommande de renforcer les mesures compensatoires proposées dans le cadre de la demande de dérogation à la stricte protection des espèces et d'intégrer ces mesures dans le dossier d'étude d'impact.

Réponse apportée par le Maître d'ouvrage :

La Communauté de communes a appliqué la démarche ERC : la séquence Eviter n'a pu être mise en œuvre au regard des besoins d'implantation des entreprises, mise en lumière par l'étude de positionnement économique et de l'absence de biens immobiliers disponibles dans le parc existant. La séquence Réduire a été appliquée puisqu'au départ l'espace dédié à la future zone les Portes du Dardaillon portait sur un périmètre de 30ha, identifiés dans le PLU de Lunel en tant que zonage IAUe et ramené seulement à 12ha dans le projet final.

Malheureusement, la zone écologique présentant le plus d'espèces protégées est située en plein cœur des 12ha, sur 6ha, comme dans le schéma de superposition des enjeux écologiques présentés ci-avant. De ce fait, contourner ou éviter cet espace n'aurait pas permis de mettre en œuvre le projet de zone d'activités.

Dès lors, la CCPL a mis en œuvre la séquence Compenser avec le concours du Conservatoire des Espaces Naturels (CEN), avec lequel une convention cadre et une convention d'objectifs ont été signées le 19 mai 2022 pour une durée de 30 ans. D'ailleurs, le coefficient de compensation appliqué au projet relative aux espèces protégées est le maximum et il tient compte du niveau d'enjeu écologique du site. Il est à noter que l'approche utilisée pour le dimensionnement de la compensation est une méthode d'équivalence par pondération et est ciblée sur l'Outarde canepetière (p182-183). Elle présente 2 biais qui devront être considérés, à savoir la prise en compte des :

- **fonctionnalités écologiques des milieux situés dans l'emprise du projet, d'autant plus qu'un impact résiduel modéré a été évalué pour cette composante ;**
- **autres espèces impactées par le projet n'utilisant pas la même niche écologique que l'Outarde canepetière, notamment certains reptiles et passereaux. L'actualisation de l'évaluation des impacts devra être également prise en compte.**

La CCPL a choisi de ne pas attendre l'arrêté préfectoral de dérogation d'espèces protégées pour mettre en œuvre le plan de gestion élaboré en collaboration étroite avec la DREAL. Dès 2022, les agriculteurs ont candidaté et ont été retenus pour mettre en œuvre les mesures de compensation sur des terrains dédiés à cette vocation dans la proximité du projet et pour lesquels la CCPL s'est portée acquéreur. Le suivi est réalisé par le CEN. La CCPL rémunère les agriculteurs pour mettre en œuvre les mesures qui ne permettent pas une optimisation

des parcelles à l'année et indemnise également cette perte d'exploitation. Comme indiqué en page 224 de l'étude d'impact, il est prévu la signature d'ORE sur les hectares supplémentaires, en lien avec les candidatures des agriculteurs. Pour cette dernière étape, la CCPL souhaite attendre l'arrêté préfectoral de dérogation d'espèces protégées avant de concrétiser devant notaire les ORE.

Pour des raisons d'acceptabilité des acteurs du monde agricole et vue la dureté foncière du secteur, le CEN n'a proposé qu'une durée de 30 ans d'ORE jusqu'à aujourd'hui aux propriétaires de terrains éligibles à des mesures Outarde. Une reconduction sera envisagée avec les propriétaires dans la rédaction de leur ORE et une discussion sur l'extension de cet engagement peut être déjà débutée, sans garantie d'acceptation.

Le CEN est disposé à cosigner avec la CCPL une ORE sur 30 ans pour ses terrains en propriété publique. C'est d'ailleurs formellement prévu dans la convention d'objectifs en page 7 délibérée par la CCPL et le CEN qui expose *« afin de permettre au CEN Occitanie de mener ses actions, il est prévu que dans un délai de 12 mois maximum après obtention de l'arrêté, de signer par acte authentique, un bail emphytéotique au profit du CEN Occitanie afin de lui transférer les droits réels sur la parcelle compensatoire pendant toute leur durée ».*

Par ailleurs, les MAE proposées sont de type « privées », hors PAC, c'est pourquoi ce terme est mal adapté et crée de la confusion. Il pourrait évoluer pour Contrat de gestion agro-environnementale (CAE). Ces contrats s'inspirent seulement du principe de MAE, incluant un cahier des charges Outarde et des indemnités pour respect de cahier des charges, entièrement financées par les mesures compensatoires. Aucune demande de financement PAC ne sera possible. Ils ont été envisagés pour les candidats volontaires mais non propriétaires, ne pouvant donc pas s'engager en ORE. Une discussion avec les propriétaires des terrains engagés en CAE est également prévue concernant une signature d'ORE à court ou moyen terme. Les CAE seront reconduites jusqu'à la fin des compensations sauf si des mesures similaires peuvent être engagées via un conventionnement plus solide de type ORE, CPP, BRE sur les mêmes terrains ou terrains ayant une potentialité similaire…

Il est également prévu sur le site des Portes du Dardaillon de mener des actions en faveur de la biodiversité en bordure du projet. Ces mesures sont mentionnées dans l'étude d'impact (page 201 et suivantes), dans le dossier de dérogation d'espèces protégées et dans le cahier des charges des prescriptions architecturales et techniques.

Pendant la phase de travaux, il est également prévu des mesures de réduction des nuisances.

4.1.2 NATURA 2000

Cette partie n'appelle pas de commentaire particulier de la part de la MRAe.

4.2 RESSOURCE EN EAU

Cette partie n'appelle pas de commentaire particulier de la part de la MRAe.

4.3 PAYSAGE

Recommandation de la MRAe :

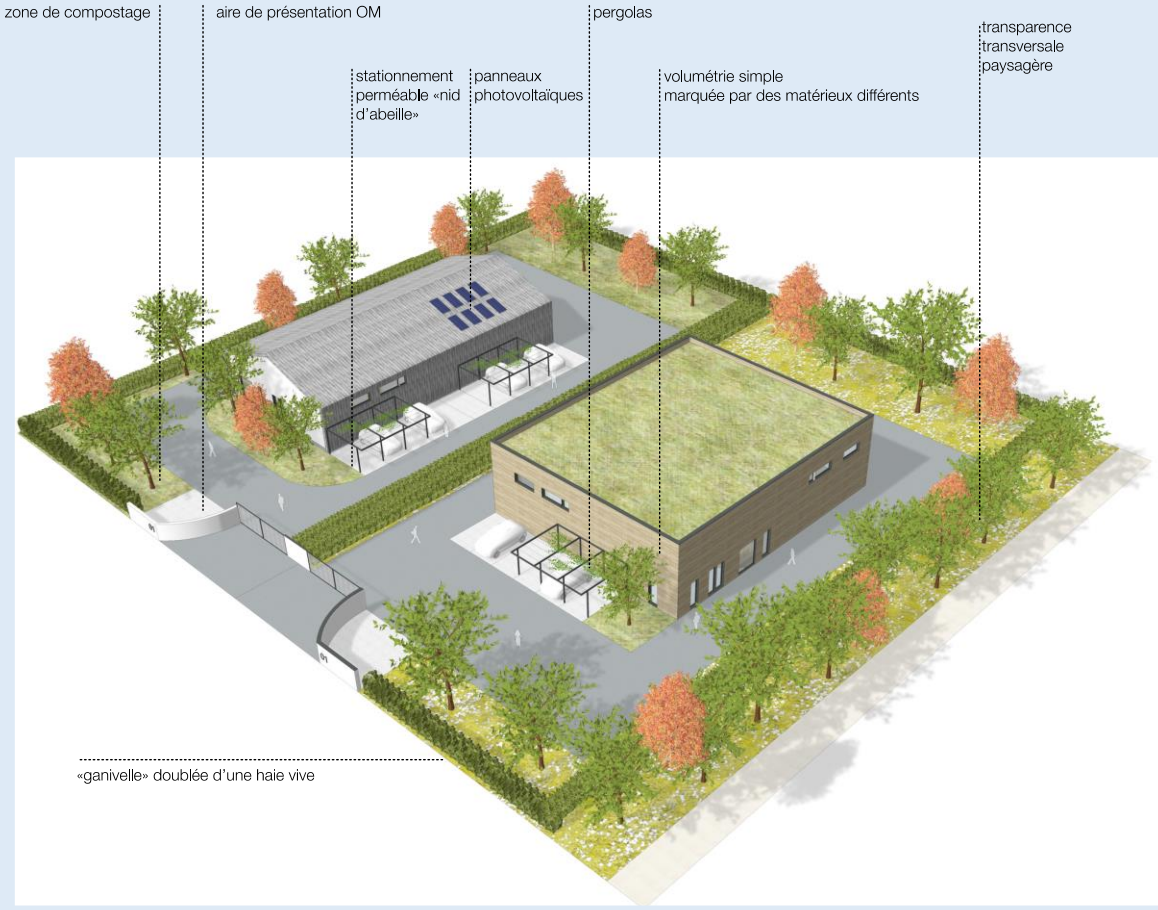
La MRAe recommande de :

- *compléter l'étude paysagère pour rendre compte, à l'aide de simulations appropriées à différents niveaux d'observation (montages photographiques, schémas d'ambiance…), de l'insertion du projet dans son environnement sensible proche ou lointain.*
- *de préciser la déclinaison opérationnelle des orientations paysagères lors de la mise au point du projet, notamment au stade du dossier de réalisation de la ZAC, lorsque les caractéristiques des aménagements seront connues avec plus de précision.*

Réponse apportée par le Maître d'ouvrage :

Lors de la dernière réunion publique organisée le 2 février 2023, la CCPL a fourni plusieurs insertions paysagères pour illustrer ce que sera la zone d'activités. Lors de la réunion publique du 14 novembre 2018, des insertions paysagères avaient également été présentées pour permettre au public de se projeter. 2 insertions récentes ont été réalisées, adaptées au nouveau plan de masse, une généraliste et une de profil, lorsque le public marchera le long des bassins de rétention :

Les principes morphologiques ont également été présentés lors des réunions publiques et les éléments (coupe, matériaux, profil, espèces végétales, etc) seront d'ailleurs repris et détaillés dans le projet de dossier de création de ZAC et dans les documents d'urbanisme à venir (mise en compatibilité du PLU et cahier des charges des prescriptions architecturales), prochainement soumis à concertation publique :



L'objectif est de trouver un compromis entre exemplarité énergétique, économie de ressource, qualité architecturale et durabilité des matériaux avec le coût de construction des projets d'entreprise.

4.4 DEPLACEMENTS, NUISANCES SONORES ET QUALITE DE L'AIR

- **Promotion des transports collectifs**

Recommandation de la MRAe :

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact en précisant les moyens de desserte de la ZAC par les transports en commun à développer et leur calendrier de mise en œuvre en visant une capacité et une attractivité suffisantes (notamment par une plus grande proximité géographique)

Réponse apportée par le Maître d'ouvrage :

L'étude d'impact mentionne, en pages 307 et 423, la desserte par les transports collectifs et les modes doux pour le futur site des Portes du Dardaillon. Le site se trouve à 800 mètres de l'arrêt « Centre » de Lunel-Viel, desservi par les lignes 3 et 601. Le trajet est de 15 min depuis le Pôle d'Echange Multimodal (PEM) et la fréquence de passage est d'environ un bus par heure en début de matinée et en fin d'après-midi. On peut également s'y rendre à vélo en 10 minutes depuis la gare de Lunel ;il est détaillé ci-dessous la prise en compte des mobilités douces et des alternatives de transport.

Le contournement de la commune de Lunel et Lunel-Viel par le Sud est prévu dans un horizon proche. Ce projet de déviation permettrait de désengorger les centres-villes de Lunel et Lunel-Viel tout en améliorant la desserte du territoire, mais sa réalisation n'est pas encore programmée. Toutefois, cette infrastructure permettrait d'améliorer la desserte en transport collectif par des liaisons bus supplémentaires.

La commercialisation de la zone étant échelonnée sur plusieurs phases et donc sur plusieurs années, la CCPL souhaiterait ajouter des dessertes à proximité de la zone lors de la montée en puissance des installations d'entreprises. Cela sera étudié conjointement dans les années à venir avec les organismes de transport, mis en relief avec l'essor des modalités alternatives de déplacement des travailleurs (développement fort de la trottinette, covoiturage renforcé, etc).

- **Développement des modes doux**

Recommandation de la MRAe :

La MRAe recommande de renforcer les mesures de développement des modes doux.

Réponse apportée par le Maître d'ouvrage :

Convaincue par la mobilité douce, la CCPL maille son territoire en mode doux depuis des années et aménage chaque année de nouvelles pistes cyclables, à la fois en faveur des résidents, actifs et retraités du territoire mais également pour l'activité touristique et créer des liens avec les territoires voisins.

A ce jour, la CCPL compte 180 km d'aménagements cyclables et de circuits VTT-FTC, 71 sites de stationnement vélo. Des études sont en cours pour réaliser des tronçons supplémentaires : Lunel-Lunel-Viel (1,3 km de long avec une maitrise d'œuvre engagée en 2022 qui se poursuit en 2023), Lunel-Viel-Valergues (démarrage des travaux au 2e semestre 2023 pour une mise en service en janvier 2024) pour raccorder à la communauté d'agglomération du Pays de l'Or, territoire limitrophe, et Lunel-Villetelle (8,3 km de long et étude de faisabilité lancée en 2022) pour avoir un maillage Nord-Sud.

L'objectif principal est de créer un maillage de pistes cyclables aménagées et sécurisées sur l'ensemble du territoire. Le Pays de Lunel aide les communes à financer leurs opérations d'aménagement cyclable par le biais d'un fonds de concours. Depuis 2011, 800 000 € ont été ainsi accordés aux communes afin de soutenir 35 projets d'aménagements dans 7 communes, soit plus de 18 km de pistes cyclables. En 2022, 100 000 € ont été attribués aux communes pour soutenir les projets à Boisseron : 21 428,57 €, Lunel-Viel : 26 758,71 €, Marsillargues : 30 357,14 €, Saint-Just : 21 428,57 €.

Par ailleurs, le réseau de transport collectif s'est étoffé avec 6 lignes de bus intercommunales, dont le bus des enfants dédiés aux écoles (300 sorties par an) et le transport à la carte pour les personnes à mobilité réduite.

L'été, la CCPL assure un service de navette de plage vers la Grande-Motte qui propose 4 allers-retours par jour, accessibles depuis les communes en correspondances avec les transports intercommunaux, dont Lunel et Lunel-Viel.

En 2020, la mise en service du Pôle d'Échange Multimodal et de sa halte routière a permis de remodeler l'offre de transport avec davantage de services, de correspondances avec les trains TER et de dessertes connectant le territoire à ses voisins. Depuis 2017, la fréquentation est en hausse : de 72 125 passagers, la CCPL a atteint un pic de 90 000 passagers puis, avec le PEM qui a développé une offre complémentaire de transport, une stabilisation à 65 000 passagers par en 2021 et 2022. En 2022, la CCPL a investi 250 000€ pour les transports intercommunaux.

La Communauté de communes se transforme en 2023 pour devenir une communauté d'agglomération au 1er janvier 2024. De ce fait, ses compétences en mobilité vont se renforcer pour poursuivre le maillage du territoire et faciliter l'alternative à la voiture.

Par ailleurs, le Pays de Lunel a prévu dans le SCOT d'aménager 3 aires de covoiturage, dont une déjà existante, qui sera renforcée à Lunel (péage 26 de l'autoroute A9), une à Saint-Just pour les flux venant du Pays de l'Or, et à Boisseron en lien avec l'axe départemental en provenance du Nord de l'Hérault et des Cévennes.

Le Pays de Lunel a inclus dans la réflexion des aménagements de la zone Les Portes du Dardaillon, l'accessibilité du territoire sur tous les plans.

- **Nuisances sonores et qualité de l'air**

Recommandation de la MRAe :

La MRAe recommande de mieux définir la mesure de réduction visant à optimiser l'implantation des entreprises en fonction de leurs émissions sonores afin de réduire au maximum la pollution sonore sur les riverains.

Réponse apportée par le Maître d'ouvrage :

De par sa localisation, la future zone Les Portes du Dardaillon exclue les activités à fortes nuisances sonores et les activités de type transport, logistique, activité commerciale tournée vers le consommateur final, qui génèrent des flux de véhicules incompatibles avec les caractéristiques de la zone et son environnement proche.

Lorsque la phase de pré-commercialisation débutera, une attention particulière sera portée de façon à positionner le plus loin possible au fond de la zone, les entreprises qui pourraient avoir, dans le cadre de leur activité, une présence sonore supérieure aux autres activités.

Par ailleurs, l'entreprise sera également contrainte de mettre en œuvre des mesures de réduction des nuisances par elle-même, notamment dans le cadre de la réglementation de sa propre activité.

Recommandation de la MRAe :

La MRAe recommande de préciser ou caractériser l'état initial de la qualité de l'air et de se prononcer sur d'éventuels dépassements des valeurs réglementaires en matière de pollution de l'air et de protection de la santé humaine et le cas échéant de proposer des mesures adaptées.

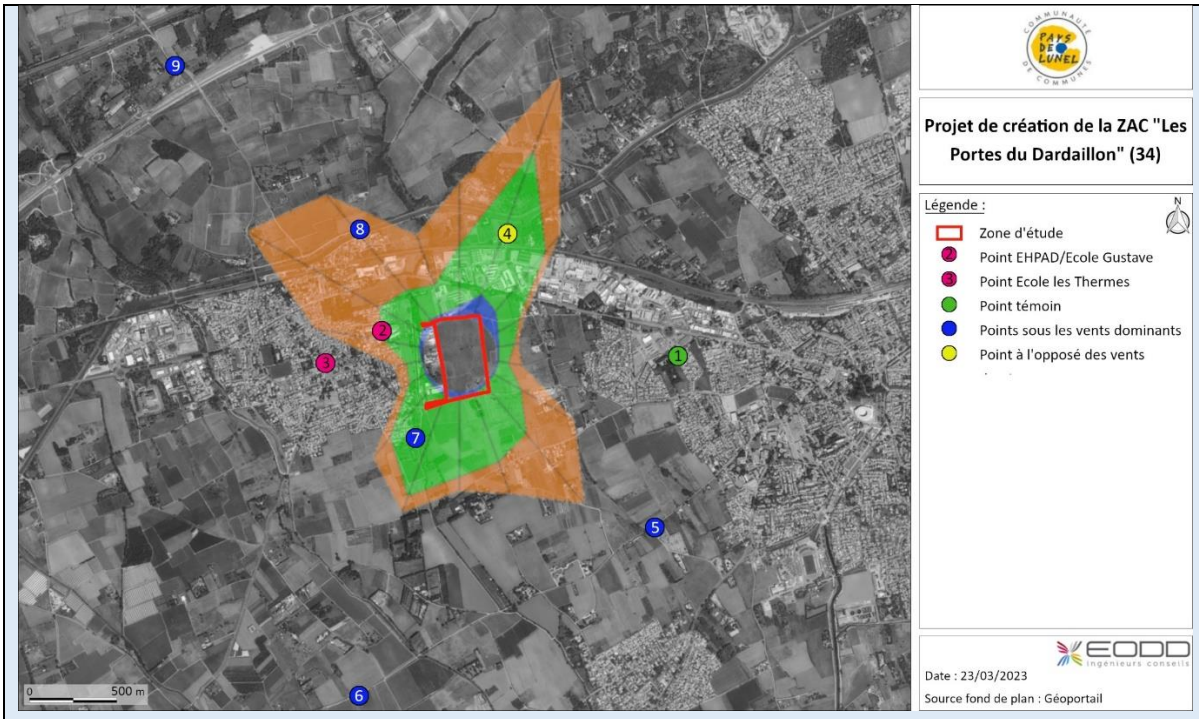
Réponse apportée par le Maître d'ouvrage :

Concernant la qualité de l'air, les mesures et analyses complémentaires qui seront menées permettront d'apporter des éléments quantitatifs spécifiquement aux établissements sensibles. Il est prévu de compléter l'étude de qualité de l'air prochainement spécifiquement orientés vers les établissements sensibles identifiés.

L'étude de la qualité de l'air, page 47, a démontré que les valeurs mesurées entre 2017 et 2020 par l'ATMO Occitanie sur la station périurbaine de Lunel-Viel, respectent le seuil réglementaire.

La Communauté de Communes du Pays de Lunel va procéder à une campagne de prélèvement d'air afin de compléter l'état initial de la qualité de l'air. La localisation des points de prélèvement sera basée sur la rose des vents disponible au droit de l'aéroport de Montpellier localisé à environ 15 km au sud-ouest de la zone d'étude et sur la présence d'établissements sensibles à l'ouest de la ZAC tels que l'EHPAD La Jolivade, l'école maternelle Les Thermes, la crèche halte-garderie Les Bisounours, l'école élémentaire Gustave Courbet et le hall des sports Pierre de Coubertin. Il sera prévu la pose de dispositifs de prélèvement d'air au droit de 9 points de mesure :

- **2 points au droit des établissements sensibles ➔ Points n°2 et 3 ;**
- **5 points situés sous les vents dominants ➔ Points n°5 à 9 ;**
- **1 point localisé à l'opposé des vents dominants ➔ Point n°4 ;**
- **1 point témoin ➔ Point n°1.**



La campagne de prélèvement d'air portera uniquement sur les polluants chimiques gazeux suivants :

- **NO2 (dioxyde d'azote)**
- **SO2 (dioxyde de soufre)**
- **COV (composés organiques volatils)**
- **Poussières (PM10)**
- **Dépôts**

Ces substances sont les principaux traceurs de la qualité de l'air, et permettent de couvrir une grande partie des émissions pouvant être rencontrées dans une ZAC.

L'ensemble des analyses sera pris en charge par un laboratoire disposant des accréditations nécessaires, notamment COFRAC.

La durée de prélèvement pour les prélèvements passifs sera d'environ 15 jours et pour les prélèvements actifs, d'environ 8 heures.

Une analyse des résultats en comparaison avec les valeurs règlementaires de pollution de l'air et de protection de la santé humaine sera réalisée. En cas de dépassement de ces valeurs seuils, des recommandations seront préconisées.

L'étude d'impact sera complétée sur ce point.

Recommandation de la MRAe :

La MRAe recommande de renforcer l'étude des incidences du projet sur les établissements sensibles situés à proximité et le cas échéant prévoir les mesures d'évitement et de réduction adéquates afin de prévenir une exposition anormale à des pollutions sonores et atmosphériques.

Réponse apportée par le Maître d'ouvrage :

Les nuisances sonores et atmosphériques générées par le projet seront liées aux trafics routiers générés par les activités implantées et les activités elles-mêmes.

Concernant les trafics, l'étude Trafics met en évidence que le projet (avant le raccordement à la future déviation de Lunel-Lunel Viel) sera desservi par le chemin de la Barthelasse prolongé au sud. Il n'y aura donc pas d'augmentation notable des trafics sur les axes desservant les trois établissements sensibles identifiés.

Concernant l'ambiance sonore plus spécifiquement, l'étude acoustique indique :

- ***« En fonctionnement normal, l'ambiance sonore du secteur sera sensiblement identique. En effet, le projet s'inscrit dans un secteur déjà perturbé par le bruit lié à la circulation routière sur la RN113 et aux activités industrielles ;***
- ***la création de nouvelles voiries n'engendre aucun dépassement des limites réglementaires sur les façades des bâtiments riverains ;***
- ***globalement, pour la ville de Lunel-Viel, le bruit routier n'évolue que très faiblement avec la réalisation du projet. La seule augmentation significative du bruit est localisée rue de la Barthelasse, ce qui n'a pas d'incidence sur le confort des riverains, étant donné l'absence de bâtiments (hors industries) sur ce tronçon ;***
- ***en outre, une répartition des entreprises en fonction de leurs émissions sonores potentielles sera appliquée de façon à ne pas dégrader l'ambiance sonore pour les riverains de la zone à aménager. Il est précisé que le bruit des équipements professionnels est encadré par un ensemble de réglementations, en fonction du type d'activité. »***

Au regard de leur localisation par rapport au projet, les établissements sensibles ne subiront donc pas de nuisances acoustiques supplémentaires de la part de la future ZAE. L'optimisation de l'implantation des entreprises en fonction de leurs émissions sonores, comme souligné dans une recommandation précédente représente une mesure de réduction des nuisances. .

4.5 LUTTE CONTRE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE ET PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES

Recommandation de la MRAe :

La MRAe recommande de renforcer et de rendre plus opérationnelles, au plus tard au stade de la réalisation de la ZAC, les dispositions en matière de promotion des énergies renouvelables et de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de démontrer leur cohérence avec les objectifs nationaux.

Réponse apportée par le Maître d'ouvrage :

La CCPL, dans le cadre de l'étude d'impact a mené une étude sur le potentiel d'énergie renouvelable et le développement de solutions, à l'échelle individuelle et collective. Il en ressort que parmi les 5 solutions envisagées, 2 présentes des avantages et inconvénients équivalents : pompes à chaleur air eau individuelle sur boucle eau et panneaux photovoltaïques et pompes à chaleur air eau individuelle avec panneaux photovoltaïques interconnectés.

Pour procéder à une étude plus détaillée, il est nécessaire de connaitre plus précisément les typologies d'entreprises, les surfaces chauffées et refroidies ainsi que le calendrier des projets. Aussi, quel que soit le scénario ou la solution retenu, l'étape suivante sera de

procéder à une étude de faisabilité technico-économique appropriée. Cette étude permettra de préciser la faisabilité et les coûts engendrés par la ou les solutions au regard des projets de construction.

Pour faire appliquer ces mesures aux futurs acquéreurs, il est prévu de détailler le recours à ces 2 solutions dans le cahier des charges des prescriptions architecturales et techniques annexé au Cahier des Charges de Cession ou de Location des Terrains, qui s'imposera à chaque cession réalisée dans le cadre des ventes (ou locations) de lots de la ZAC Les Portes du Dardaillon. En effet, le Pays de Lunel souhaite imposer aux futurs preneurs, l'obligation d'économie de ressources et de réduction de l'impact environnemental, et de mettre en œuvre des contraintes réalisables, compatibles avec les attentes en matière d'urgence climatique et cohérentes avec l'activité sur site.