



Commune de Lunel

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration PLU			28/03/2007
1 ^{ère} révision simplifiée			28/03/2012
1 ^{ère} modification			18/07/2012
1 ^{ère} modification simplifiée			29/06/2016
2 ^{ème} modification	20/12/2016		27/09/2017
2 ^{ème} modification simplifiée	26/07/2019		11/12/2019
1 ^{ère} mise en compatibilité	12/02/2020		07/04/2021
2 ^{ème} mise en compatibilité	17/02/2021		

Urbanis

Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Lunel

240 Avenue Victor Hugo
CS 30403
34 403 LUNEL Cedex
Tel : 04 67 87 83 00
mairie@ville-lunel.fr
Site Internet : www.lunel.com



Commune de Lunel

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU

Notice enquête publique

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration PLU			28/03/2007
1 ^{ère} révision simplifiée			28/03/2012
1 ^{ère} modification			18/07/2012
1 ^{ère} modification simplifiée			29/06/2016
2 ^{ème} modification	20/12/2016		27/09/2017
2 ^{ème} modification simplifiée	26/07/2019		11/12/2019
1 ^{ère} mise en compatibilité	12/02/2020		07/04/2021
3 ^{ème} mise en compatibilité	17/02/2021		
2 ^{ème} mise en compatibilité	17/02/2021		

Urbanis

Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Lunel

240 Avenue Victor Hugo
CS 30403
34 403 LUNEL Cedex
Tel : 04 67 87 83 00
mairie@ville-lunel.fr
Site Internet : www.lunel.com

Sommaire

1 - Evaluation environnementale et avis de l'autorité environnementale	5
2 - Note règlementaire	9
2.1 - Textes régissant l'enquête publique du projet de PLU.....	9
2.2 - Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative de mise en compatibilité du PLU de LUNEL	9
2.3 - Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête publique	10
3 - Avis émis sur le projet de PLU	11
4 - Concertation publique	13
5 - Mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet	15

1 – Evaluation environnementale et avis de l'autorité environnementale

En application du 1° de l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement, le dossier soumis à enquête publique doit comporter :

« 1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique, le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ».

Le rapport de présentation (pièce 1) du dossier soumis à enquête publique comporte :

- l'analyse de l'état initial de l'environnement de la zone de projet (pages 13 à 51 du rapport de présentation) ;
- l'analyse des incidences notables prévisibles du projet et de la mise en compatibilité du PLU notamment sur l'environnement (pages 59 à 66 du rapport de présentation) ;
- les mesures et préconisations permettant d'éviter, de réduire et de compenser les effets dommageables du projet et de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement (pages 66 et 68 du rapport de présentation) ,
- le résumé non technique de l'évaluation environnementale (pièce 1 bis).

Nous intégrons ci-après l'information en date du 13 avril 2022 relative à l'absence d'observation dans le délai de Mission Régionale de l'Autorité Environnementale sur la mise en compatibilité n°2 du PLU par déclaration de projet pour l'aménagement du secteur Mas de Fourques.



Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

Conseil général de l'Environnement
et du Développement durable

**Information sur l'absence d'observation dans le délai
de la mission régionale d'autorité environnementale
sur la mise en compatibilité n°2 du PLU par déclaration de
projet pour l'aménagement du secteur Mas de Fourques sur le
territoire de la commune de Lunel (Hérault)**

N°saisine : 2022-010143

N°MRAe : 2022AO36

Montpellier, le 13 avril 2022

Par courrier daté du 05 janvier 2022 reçu par la DREAL Occitanie, service d'appui à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), le 12 janvier 2022, la commune de Lunel a sollicité l'avis de l'Autorité environnementale sur le projet de la mise en compatibilité n°2 du PLU par déclaration de projet pour l'aménagement du secteur Mas de Fourques sur le territoire de la commune de Lunel (Hérault) au titre des articles R 104-21 et suivants du Code d'urbanisme relatifs à la procédure d'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme.

L'Autorité environnementale n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 12 avril 2022 (article R104-25 du Code d'urbanisme).

Cette information est à porter à la connaissance du public lors de l'enquête publique. Elle figure sur le site internet de la MRAe.

2 - Note règlementaire

En application du 3° de l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement, le dossier soumis à enquête publique doit comporter :

« 3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation. »

2.1 - Textes régissant l'enquête publique du projet de PLU

Les textes régissant l'enquête publique portant sur la mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme de LUNEL sont les suivants :

- Le Code de l'urbanisme, notamment les articles L 153-54 et suivants ;
- Le Code de l'environnement, notamment les articles L 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.

2.2 - Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative de mise en compatibilité du PLU de LUNEL

Etapes et dates clés de la procédure :

1 – Délibération du Conseil Municipal de LUNEL en date du 17 février 2021 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation relative à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU



2 - Délibération du Conseil Municipal du 2 juin 2021 arrêtant le bilan de la concertation.



3 - Notification du dossier :

- au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme,
- à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de la Région Occitanie,
- à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).



4 – CDPENAF du 17 mai 2022

5 - Réunion d'examen conjoint du projet et des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme ; cette réunion s'est tenue le 28 juin 2022.



6 – Enquête publique à l'initiative de M. le Maire de LUNEL portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence

2.3 – Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête, la mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvée par délibération du Conseil Municipal de LUNEL (article L. 153-58 du Code de l'Urbanisme).

3 – Avis émis sur le projet de PLU

En application du 4^o de l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement, le dossier soumis à enquête publique doit comporter :

« Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme »

Conformément à l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme, le projet de mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint de l'Etat et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.

La réunion d'examen conjoint s'est tenue le 28 juin 2022 ; le procès-verbal de cette réunion, accompagné des avis transmis par les personnes publiques associées n'ayant pu y assister, est joint au dossier d'enquête publique.

4 - Concertation publique

En application du 5° de l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement, le dossier soumis à enquête publique doit comporter :

° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme de LUNEL a été soumise à concertation en application de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par la Loi ASAP du 7 décembre 2020.

Les modalités de cette concertation ont été définies par délibération du Conseil Municipal de Lunel en date du 17 février 2021 :

- affichage en Mairie et sur le site internet de la commune de la délibération du 17 février 2021 pendant toute la durée des études nécessaires ;
- mise à disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture et sur le site Internet de la commune d'un dossier actualisé et complété au fur et à mesure de l'avancement des études ;
- mise à disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée ;
- possibilité d'adresser des observations écrites à Monsieur le Maire à l'adresse suivante : 240, avenue Victor Hugo, 34400 LUNEL.

La concertation s'est déroulée sur une durée de 2 mois, à compter de l'insertion de la mention de l'affichage de la délibération du 17 février 2021 dans le journal Midi Libre,

Par délibération en date du 2 juin 2021, le Conseil Municipal a arrêté le bilan de la concertation qui n'a fait l'objet d'aucune remarque tant sur le registre mis à disposition du public en Mairie que par courrier adressé à Monsieur le Maire.

5 - Mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet

En application du 6° de l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement, le dossier soumis à enquête publique doit comporter :

« *La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance* ».

Néant



Commune de Lunel

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU

Notice de présentation de l'opération d'intérêt général

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration PLU			28/03/2007
1 ^{ère} révision simplifiée			28/03/2012
1 ^{ère} modification			18/07/2012
1 ^{ère} modification simplifiée			29/06/2016
2 ^{ème} modification	20/12/2016		27/09/2017
2 ^{ème} modification simplifiée	26/07/2019		11/12/2019
1 ^{ère} mise en compatibilité	12/02/2020		07/04/2021
2 ^{ème} mise en compatibilité	17/02/2021		

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

Agence de Nîmes

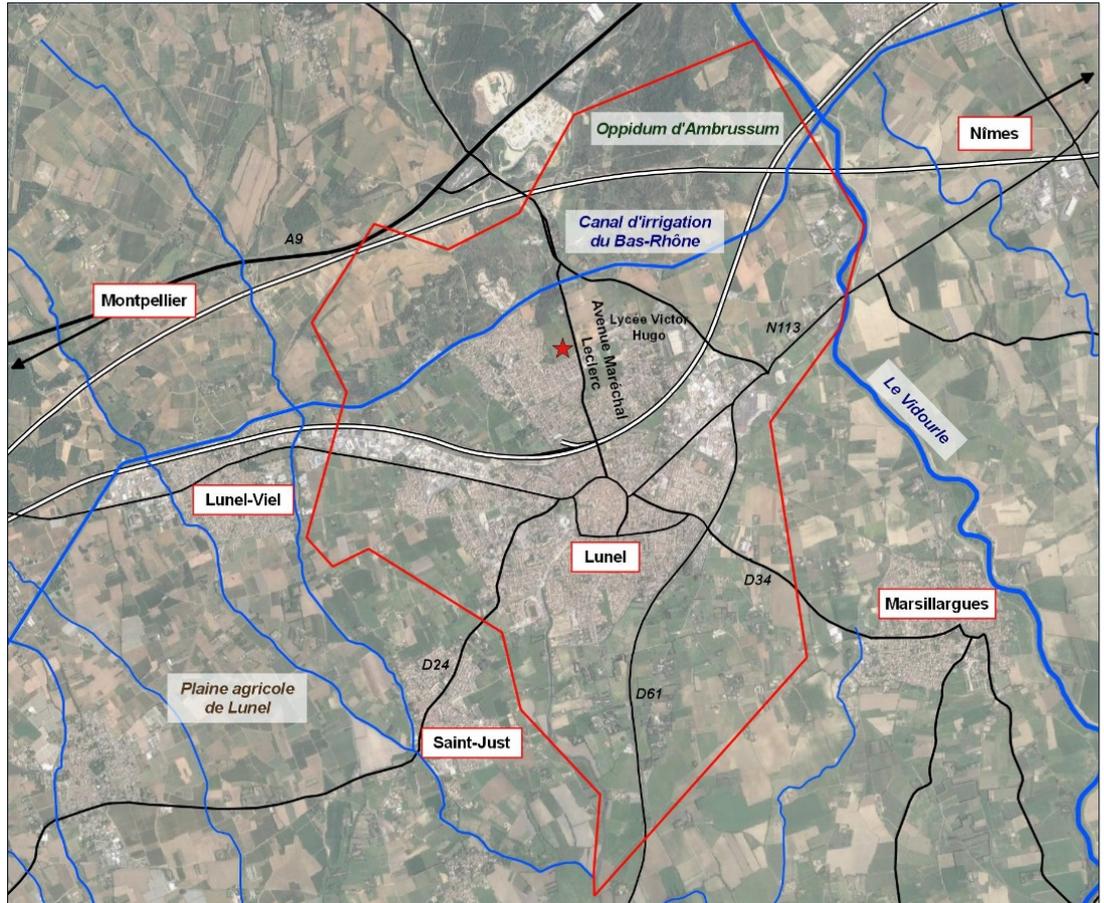
188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Lunel

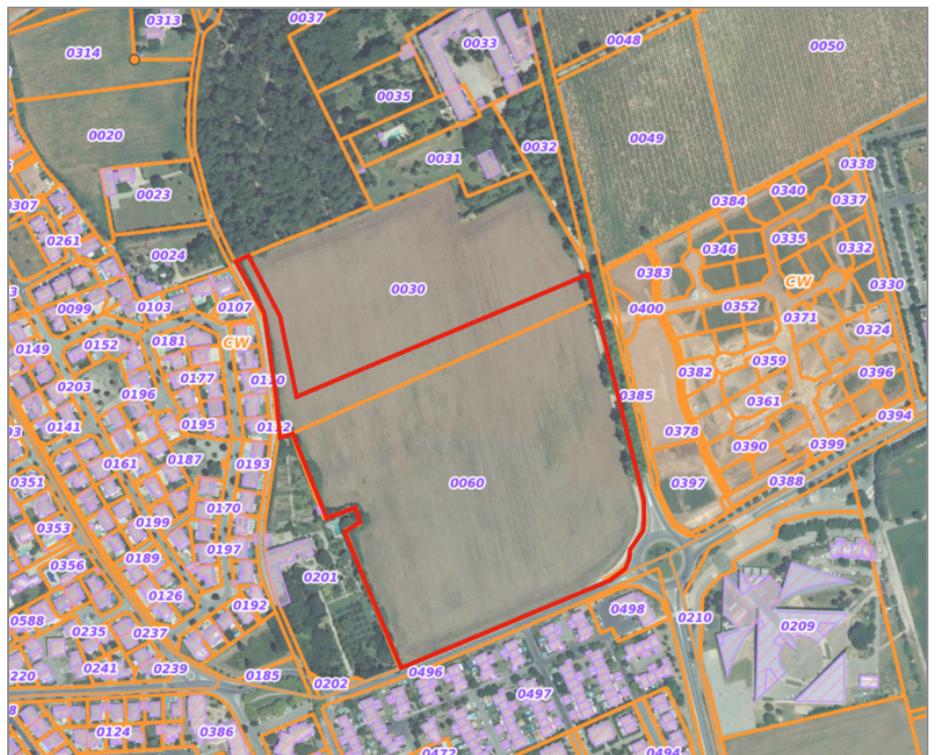
240 Avenue Victor Hugo
CS 30403
34 403 LUNEL Cedex
Tel : 04 67 87 83 00
mairie@ville-lunel.fr
Site Internet : www.lunel.com

Sommaire

1 - Objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	5
2 - Présentation du projet d'intérêt général	7
2.1 - Localisation et délimitation du secteur de projet	7
2.2 - Accès et desserte	9
2.3 - Composition interne	9
3 - Justification de l'intérêt général de l'opération	11
3.1 - Le développement d'une offre nouvelle d'équipements publics ou d'intérêt collectif stratégiques pour LUNEL et le territoire	11
3.2 - Le développement d'une offre de logements adaptés aux séniors.....	12
3.3 - Le renforcement de l'offre locative sociale	13
3.4 - La mise en valeur et la qualification de l'entrée Nord de LUNEL	14



Localisation du secteur de projet dans son environnement géographique élargi



Délimitation cadastrale du secteur de projet

1 – Objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Par délibération en date du 17 février 2021, le Conseil Municipal de LUNEL a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 de son Plan Local d'Urbanisme, afin de permettre la réalisation en entrée Nord de ville, secteur dit « Mas de Fourques » d'un projet composé :

- d'une nouvelle gendarmerie en remplacement de la Caserne Vauban située en centre ville de LUNEL, qui ne répond plus aux besoins et aux référentiels actuels définis par le Ministère de l'Intérieur (en termes de fonctionnement et de sécurité des installations et du personnel) ; à l'unité fonctionnelle de gendarmerie dont associés, sur ce même site, une centaine de logements destinés aux gendarmes et à leurs familles ;
- d'un nouvel Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) en remplacement de l'actuel EHPAD Les Meunières de KORIAN, également situé en centre ville de LUNEL et qui, par l'ancienneté de ses bâtiments comme par sa conception, ne répond plus aux besoins et exigences actuelles en matière d'accueil des personnes âgées ;
- d'un ensemble d'environ 180 logements adaptés aux seniors autonomes composé à la fois de logements seniors libres et de logements locatifs sociaux

Cette opération s'inscrit sur une emprise totale de 6,6 ha correspondant aux parcelles cadastrées CW 60 et CW 30 pour sa partie Sud.

Le Plan Local d'Urbanisme de LUNEL ne permet en l'état actuel la réalisation de cette opération dans la mesure où les deux parcelles retenues pour l'accueillir, sont classées au PLU en secteur IAUA « fermé », défini par le règlement du PLU comme une zone à vocation principale d'habitat, d'équipements collectifs, de commerces et de services, non équipée ou insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée après modification ou révision du PLU.

Or l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme, modifié par la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dispose que le PLU doit être révisé lorsqu'il s'agit *« d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »*.

Cette disposition s'applique de fait au secteur IAUA dont la création remonte à l'approbation du PLU de LUNEL le 28 mars 2007, voici donc plus de 14 ans, et qui depuis cette date n'a été ni ouvert à l'urbanisation, ni n'a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune de LUNEL.

La mise en compatibilité du PLU consiste donc à reclasser le secteur IAUa de Mas de Fourques en zone IIAUd composée de deux secteurs :

- un secteur IIAUd1 sur la partie Sud, d'une superficie d'environ 3,1 ha, correspondant à l'emprise de la Gendarmerie, incluant le bâtiment fonctionnel (zone dite « de service et technique ») et la centaine de logements collectifs réservés aux gendarmes et à leurs familles (zone dite de « logements et hébergements ») ainsi que les espaces de rétention et paysagers associés ;
- un secteur IIAUd2 sur la partie Nord, d'une superficie d'environ 3,5 ha, incluant l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), le pôle de logements seniors (résidence services seniors et logements locatifs sociaux), les espaces de rétention et paysagers associés ainsi que l'extrémité Nord de la coulée verte se prolongeant vers le Bois des Petits Pins.

2 – Présentation du projet d'intérêt général

2.1 – Localisation et délimitation du secteur de projet

Le secteur retenu pour accueillir le projet est situé en limite Nord de la zone urbaine de LUNEL, lieu-dit « Mas de Fourques ».

D'une superficie totale d'environ 6,6 ha, il correspond à l'emprise de la zone IAUa figurant au PLU approuvé ; il est délimité :

- à l'Est par l'Avenue du Maréchal Leclerc, axe principal d'entrée Nord de LUNEL depuis l'autoroute A9 et depuis Sommières par la RD 34 ; l'Avenue du Maréchal Leclerc sépare le secteur de projet du lotissement « Le Clos de Séléné » en cours d'achèvement ;
- au Sud par le Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue ;
- à l'Ouest par le Mas de Chambon et le Chemin de la Garrigue ;
- au Nord par des terres agricoles qui le sépare du Mas de Fourques et du bois abritant le parcours de santé Les Petits Pins.

Les parcelles concernées sont les parcelles CW 60 en totalité et CW 30 pour sa partie Sud.

Composition cadastrale du secteur de projet

Parcelle	Superficie totale	Superficie approximative secteur IAUd1 et IAUd2
CW 60	55 964 m ²	55 964 m ²
CW 30	38 941 m ²	10 550 m ²
TOTAL	94 905 m²	66 514 m²

L'opération d'aménagement « Quartier Mas de Fourques » viendra ainsi achever l'urbanisation de cette entrée Nord de LUNEL ; elle occupe en effet le dernier des quatre quadrants délimités par l'Avenue Maréchal Leclerc et l'Avenue Louis Médard / Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue, les trois autres quadrants étant d'ores et déjà urbanisés avec :

- sur le quadrant Nord-Est, « Le Clos de Séléné » ;
- sur le quadrant Sud-Est, le collège Ambrussum ;
- sur le quadrant Sud-Ouest, un ensemble pavillonnaire dense.

Schéma d'illustration de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation



2.2 - Accès et desserte

Le secteur de projet est desservi :

- à l'Est par l'Avenue Maréchal Leclerc sur laquelle est prévu l'aménagement d'un giratoire qui assurera la desserte de l'opération « Quartier Mas de Fourques », la desserte du « Clos de Séléne » (en complément pour ce dernier de l'accès existant sur l'Avenue Louis Médard) et la desserte du Mas de Fourques situé plus au Nord ;
- au Sud par le Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue qui ne donnera accès qu'aux logements des gendarmes, assurant ainsi une séparation des flux entre la gendarmerie proprement dite desservie à partie du nouveau giratoire de l'Avenue Maréchal Leclerc et les logements de fonction.

2.3 – Composition interne

Les principes de composition interne de l'opération d'aménagement « Mas de Fourques » composée des deux secteurs IIAUd1 et IIAUd2 figurent en orientation d'aménagement et de programmation dont nous ne rappelons ici que les grands principes :

- au Sud, sur le secteur IIAUd1 d'environ 3,1 ha, prendra place la nouvelle caserne de gendarmerie de LUNEL comprenant :
 - une zone dite « de service et technique » (locaux de la gendarmerie, garages, locaux techniques...) au croisement de l'Avenue Maréchal Leclerc et du Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue, sur la partie Est du secteur ; cette zone sera directement desservie à partir du nouveau giratoire prévue sur l'Avenue Maréchal Leclerc ;
 - une zone dite de « logements et hébergements » regroupant une centaine de logements destinés aux gendarmes et à leurs familles ainsi qu'une salle commune, sur la partie Ouest du secteur ; cette zone de logements sera uniquement accessible depuis le Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue.
- au Nord, sur le secteur IIAUd2 de 3,5 ha environ, un pôle seniors accessible depuis le nouveau giratoire sur l'Avenue Maréchal Leclerc regroupant :
 - un nouvel Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) d'environ 80 lits, dont une unité Alzheimer d'une trentaine de lits, situé au Sud-Ouest du secteur et ouvert visuellement sur la coulée verte longeant le secteur à l'Ouest ;
 - une résidence services seniors d'environ 120 logements privatifs de types T2/T3 disposant d'espaces et de services collectifs (espace lecture/multimédia, buanderie, clubhouse, navette, potager...), destinée à un public de seniors autonomes ;
 - une soixantaine de logements locatifs sociaux adaptés aux seniors non dépendants.

Chacun de ces deux secteurs comprend des bassins de rétention paysagés, en compensation de l'imperméabilisation générée. Ces espaces de rétention, sont localisés en frange du secteur de projet ; traités en espaces plantés de faible pente, ils contribuent à la qualité du cadre de vie des habitants et résidents et assurent une transition paysagère de qualité avec :

- le Mas de Chambon et la zone pavillonnaire contiguë à l'Ouest ;
- le giratoire d'entrée de zone et l'Avenue Maréchal Leclerc à l'Est ;
- le Chemin des Bœufs et le giratoire Julius Estève au Sud.

La large coulée verte aménagée en frange Ouest du secteur, sera le support d'un cheminement modes doux reliant le Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue au Sud au Bois des Petits Pins au Nord

3 – Justification de l'intérêt général de l'opération

L'opération d'aménagement « Mas de Fourques » est une opération d'intérêt général à plusieurs titres :

- elle permettra d'améliorer et de développer l'offre d'équipements publics ou d'intérêt collectif stratégiques pour la commune de LUNEL et le territoire, s'agissant de la nouvelle Gendarmerie et du nouvel EHPAD ;
- elle contribuera à conforter l'offre de logements dédiés aux personnes âgées dans un contexte de vieillissement de la population communale, et ce tant en logements libres (résidence service) qu'en logements locatifs aidés ;
- elle permettra de renforcer l'offre de logements locatifs sociaux, avec une composante plus affirmée de petits logements destinés aux personnes âgées ;
- elle viendra achever l'urbanisation de ce secteur Nord de la zone urbaine et permettra la mise en valeur de cette entrée Nord de LUNEL qui constitue une des entrées de ville majeures, avec l'aménagement d'un nouveau giratoire et de vastes espaces paysagés hautement qualitatifs.

3.1 – Le développement d'une offre nouvelle d'équipements publics ou d'intérêt collectif stratégiques pour LUNEL et le territoire

3.1.1 - La nouvelle gendarmerie

La Caserne Vauban située en centre ville de LUNEL, Avenue du Général De Gaulle, ne permet plus aujourd'hui de répondre aux besoins inhérents aux missions de service public de gendarmerie tels que définis pour le territoire par les autorités compétentes. Les locaux actuels ne sont plus adaptés, vieillissants et une réhabilitation de ces derniers ne suffirait pas à répondre aux besoins exprimés.

Pour cette raison il a été décidé d'implanter la caserne sur un nouveau site disposant :

- d'un accès aisé et rapide tant au centre ville de LUNEL qu'à l'autoroute A9 et au reste du territoire d'intervention de la brigade de gendarmerie ;
- d'une surface suffisante (3 ha minimum) pour accueillir non seulement les bâtiments fonctionnels de la gendarmerie (bureaux, locaux techniques, garages ...) mais également la centaine de logements nécessaires pour loger sur site, dans les conditions de sécurité imparties, les gendarmes et leurs familles.

La Commune de LUNEL a, en ce sens, donné son accord de principe à la réalisation d'une nouvelle caserne de Gendarmerie sur le territoire communal et à la délivrance de la garantie communale, lors du Conseil Municipal du 11 décembre 2019, afin de permettre au Groupement de Gendarmerie de l'Hérault de soumettre le dossier à son administration centrale.

Un courrier émanant du Général Jean Valéry Lettermann, Commandant-Adjoint de la Région de Gendarmerie d'Occitanie, commandant le groupement de Gendarmerie départementale de l'Hérault, adressé le 15 octobre 2020 au Maire de LUNEL, est venu confirmer l'agrément donné par le Ministre de l'Intérieur au profit de la compagnie de Gendarmerie départementale et de ses unités attachées, pour le projet de construction d'une nouvelle caserne de Gendarmerie sur la commune de LUNEL.

Par lettre en date du 7 septembre 2020, le Ministère de l'Intérieur a confirmé que le projet de construction de cette nouvelle caserne faisait partie des 12 sites agréés au titre du budget 2020.

3.1.2 – Le nouvel EHPAD

L'actuel EHPAD Les Meunières de KORIAN, situé en centre ville de LUNEL, ne répond plus aux besoins et attentes actuels en matière d'accueil des personnes âgées tant par l'ancienneté que par la conception des bâtiments le composant.

Pour cette raison, et mis en demeure par l'ARS d'adapter son établissement, KORIAN a fait le choix de construire un nouvel EHPAD sur l'opération du Mas de Fourques, au sein du pôle séniors regroupant également une offre de logements pour séniors autonomes.

Ce nouvel établissement offrira des conditions d'accueil, d'hébergement et de soins répondant aux exigences actuelles ; doté d'une unité Alzheimer d'une trentaine de lits, il permettra également de répondre aux exigences spécifiques d'accueil d'un public dit désorienté, dont on sait qu'il constitue un enjeu majeur de santé publique.

3.2 – Le développement d'une offre de logements adaptés aux séniors

L'opération « Mas de Fourques » avec quelques 180 logements à destination des séniors (tant en résidence service qu'en logements locatifs sociaux) contribuera à conforter l'offre de logements dédiés aux personnes âgées autonomes dans un contexte de vieillissement de la population communale :

- plus d'un quart des habitants de la ville de LUNEL sont âgés de 60 ans ou plus, 20% de 65 ans et plus ;
- la part des personnes âgées de 60 ans ou plus a régulièrement augmenté au cours des dernières années, passant de 23,7% de la population en 2018 à 26,3% en 2018.

L'habitat de centre ancien avec ses difficultés d'accessibilité tout comme l'habitat pavillonnaire, généralement de trop grande taille avec un espace de jardin souvent difficile à entretenir, ne sont plus toujours adaptés à des résidents âgés, mais désireux de rester vivre sur leur commune.

Le développement d'une offre de plus petits logements, adaptés au grand âge, et éventuellement associés à des services et espaces communs, constitue une réponse pertinente à une demande croissante. Le programme mixte proposé sur l'opération « Mas de Fourques » offre par ailleurs une offre diversifiée en direction à la fois des personnes âgées modestes pouvant prétendre au logement locatif aidé, et des personnes âgées plus aisées soucieuses de disposer d'une offre complémentaires en résidence service.

3.3 – Le renforcement de l’offre locative sociale

3.3.1 - La prise en compte des exigences de la Loi SRU

La Communauté de communes Pays de LUNEL ayant franchi le seuil des 50 000 habitants, la commune de LUNEL est depuis le 01/01/2019 soumise aux dispositions de l’article 55 de la Loi SRU et doit en conséquence disposer d’un taux de 25% de logements locatifs sociaux.

Au 1^{er} janvier 2020, 1 998 logements sociaux en location (incluant les logements locatifs sociaux publics, les logements privés conventionnés et les logements en foyers) étaient recensés sur la commune de LUNEL, soit un taux d’équipement de 17,28% ; le déficit en logement sociaux s’établissait ainsi à 892 logements.

Types de logements pris en compte	Logements ou équivalents logements
Logements locatifs sociaux publics	1 738
Logements locatifs sociaux privés	210
Logements foyers	50
Logements sociaux en location au 01/01/2020	1 998
Nombre de résidences principales (R.P)	11 563
Taux de logements sociaux	17,28%
Pour mémoire 25% des R.P.	2 890
Logements sociaux manquants	892

Etant nouvellement entrante dans le dispositif SRU, la commune ne sera toutefois soumise à aucun prélèvement en 2021 ni 2022 ; ceci étant, au regard du nombre de logement sociaux manquants, il est important de mobiliser rapidement les opportunités foncières permettant de produire de nouveaux programmes sociaux.

La création d’une soixantaine de nouveaux logements locatifs sociaux sur l’opération « Mas de Fourques » contribuera à renforcer l’offre locative sociale et à réduire ainsi le retard de la commune de LUNEL en la matière. Elle répond en ce sens à un intérêt général.

3.3.2 – Une réponse au spécifique de petits logement sociaux pour les séniors

Selon le décompte RPLS, le parc locatif HLM de LUNEL était composé au 1^{er} janvier 2020 de 1 666 logement dont 1 635 loués (le solde correspondant à des logements vacants, vides ou occupés sans contrepartie financière).

Sur ces 1 666 logements, seuls 340 soit 20% sont des petits logements de type T1 ou T2 et 19% des logements de type T2 particulièrement bien adaptés à des personnes âgées, seules ou en couple.

Or c’est sur ce type de logements que la pression locative est la plus forte.

Si le ratio parc/demande est globalement comparable à la moyenne départementale (avec 1,6 logement HLM pour 1 demande fin décembre 2020), la tension est nettement plus forte sur le parc de petits logements avec 0,3 logement T1 pour 1 demande et 1 logement T2 pour une demande.

L'analyse de pression, définie comme le rapport entre le nombre de demandes en stock et le nombre d'attributions, est encore plus explicite. Alors que la pression globale sur le parc HLM de LUNEL s'établit sur l'année 2020 à 11,3 (1 attribution pour 11,3 demandes), elle atteint 45,5 sur le parc de logements T1 et 13,2 sur le parc total de T1 et T2.

	Parc au 01/01/2020	Demandes au 31/12/2020	Ratio parc/demande	Attributions en 2020	Pression = Ratio demandes/attribution
1 pièce	30	91	0,3	2	45,5
2 pièces	310	304	1,0	28	10,9
3 pièces	678	324	2,1	32	10,1
4 pièces	508	293	1,7	26	11,3
5 pièces et +	140	30	4,7	4	7,5
Parc total Lunel	1 666	1 042	1,6	92	11,3
Parc total Hérault	65 454	43 013	1,5	5 728	7,5

L'orientation séniors de la résidence sociale prévue sur l'opération « Mas de Fourques » va venir conforter l'offre locative sociale adaptée à ce public de séniors, aujourd'hui nettement insuffisante.

3.4 – La mise en valeur et la qualification de l'entrée Nord de LUNEL

L'entrée dans LUNEL par l'Avenue du Maréchal Leclerc est une des entrées majeures de la Ville, depuis l'A9 (échangeur de LUNEL) et la RD 34 (Route de Sommières).

L'opération du Mas de Fourques va venir achever l'urbanisation de ce quartier, en continuité du « Clos de Séléne » situé à l'Est de l'Avenue.

Au travers de la création d'un nouveau giratoire d'entrée de ville, de l'aménagement de larges espaces paysagés le long de la voie, de la maîtrise des épannelages et de la qualité des bâtiments projetés (s'agissant d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou d'ensemble résidentiels réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble et présentant une cohérence globale) mais également de l'interface entre les emprises bâties et les espaces périphériques (aspect de clôtures, végétalisation des limites), cette opération va largement contribuer à la qualification de cette entrée Nord de LUNEL.



Commune de Lunel

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU

1 - Rapport de présentation

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration PLU			28/03/2007
1 ^{ère} révision simplifiée			28/03/2012
1 ^{ère} modification			18/07/2012
1 ^{ère} modification simplifiée			29/06/2016
2 ^{ème} modification	20/12/2016		27/09/2017
2 ^{ème} modification simplifiée	26/07/2019		11/12/2019
1 ^{ère} mise en compatibilité	12/02/2020		07/04/2021
2 ^{ème} mise en compatibilité	17/02/2021		

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Lunel

240 Avenue Victor Hugo
CS 30403
34 403 LUNEL Cedex
Tel : 04 67 87 83 00
mairie@ville-lunel.fr
Site Internet : www.lunel.com

Sommaire

1 - Présentation de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.....	5
1.1 - Principes de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.....	5
1.2 - Une procédure soumise à concertation.....	9
1.3 - Déroulement de la procédure.....	9
1.4 - Cadre légal de l'évaluation environnementale	10
2 - Etat initial de la zone de projet et de son environnement.....	13
2.1 - Localisation et desserte du secteur de projet.....	13
2.2 - Accès et desserte	16
2.3 - Etat initial de l'environnement.....	16
2.4 - Caractéristiques agricoles du secteur de projet.....	31
2.5 - Contexte paysager	33
2.6 - Patrimoine archéologique et bâti.....	37
2.7 - Risques et nuisances	37
2.8 - Alimentation en eau potable	42
2.9 - Assainissement	47
2.10 - Contexte réglementaire.....	48
3 - Caractéristiques et motivations du projet.....	53
3.1 - Principales caractéristiques du projet et programmation	53
3.2 - Raisons du choix du secteur de projet	54
3.3 - Raisons du choix des principes d'aménagement.....	56
4 - Analyse des incidences notables prévisibles du projet et de la mise en compatibilité du PLU.....	59
4.1 - Incidences en terme de consommation d'espace.....	59
4.2 - Incidences sur l'environnement naturel et la biodiversité	59
4.3 - Incidences sur le paysage	63
4.4 - Incidences sur le fonctionnement hydraulique et prise en compte du risque inondation.....	63
4.5 - Incidences sur la ressource en eau potable et le traitement des eaux usées	64
4.6 - Incidences sur les flux de circulation	66
5 - Mesures et préconisations permettant d'éviter, réduire ou compenser les effets dommageables de la mise en compatibilité du PLU	67
6 - Présentation des éléments de mise en compatibilité du PLU de LUNEL	69
6.1 - Mise en compatibilité du règlement du PLU	69
6.2 - Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	75

7 - Compatibilité et prise en compte des documents de norme supérieure.....	77
Compatibilité avec le SCOT approuvé le 11 juillet 2006	78
8 - Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application de la mise en compatibilité du PLU	83

1 – Présentation de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

1.1 – Principes de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LUNEL, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 mars 2007, a depuis fait l'objet :

- d'une 1^{ère} révision simplifiée, approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 mars 2012 ;
- de deux modifications, respectivement approuvées le 18 juillet 2012 et le 27 septembre 2017 ;
- de deux modifications simplifiées, approuvées respectivement le 29 juin 2016 et le 11 décembre 2019 ;
- d'une première déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, approuvée le 7 avril 2021.

Par délibération en date du 17 février 2021, le Conseil Municipal de LUNEL a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre la réalisation en entrée Nord de ville, lieu-dit « Mas de Fourques », d'un projet composé :

- d'une nouvelle gendarmerie, qui viendra remplacer l'actuelle Caserne Vauban, située en centre ville, Avenue du Général de Gaulle, dont les locaux vieillissants ne sont plus adaptés aux besoins de service public de gendarmerie tels que définis par les autorités compétentes ; le projet regroupera les bâtiments de la gendarmerie proprement dite et une centaine de logements destinés aux gendarmes et à leurs familles ;
- d'un pôle séniors regroupant un nouvel Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) en remplacement de l'actuel EHPAD Les Meunières du groupe KORIAN, une résidence service séniors d'environ 120 logements et une soixantaine de logements locatifs sociaux adaptés aux séniors non dépendants.

C'est au regard de l'intérêt général de ce projet tant en termes d'équipements publics ou d'intérêt collectif (gendarmerie, EHPAD) que de réponse aux besoins en logements adaptés des personnes âgées non dépendantes et de diversification de l'offre de logements (avec une composante sociale notable), que la commune de LUNEL a décidé d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son Plan Local d'Urbanisme, les dispositions actuelles du PLU ne permettant pas la réalisation en l'état de ce projet.



Articles du Code de l'Urbanisme régissant la procédure de mise en compatibilité du PLU

Article L. 300-6

L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Article L. 153-54

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
 - 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
- Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L. 153-55

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L. 153-57

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

- 1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;
- 2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

Article L. 153-58

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

- 1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;
- 2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

L'emprise retenue pour la réalisation du projet, lieu-dit « Mas de Fourques » est en effet classée au PLU de LUNEL en secteur IAUa « fermé », défini par le règlement du PLU comme recouvrant des terrains non équipés ou insuffisamment équipés, à vocation principale d'habitat, d'équipements collectifs, de commerces et de services, destinés à être urbanisés après modification ou révision du PLU.

Or l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme, modifié par la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dispose que le PLU doit être révisé lorsqu'il s'agit *« d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »*.

Cette disposition s'applique de fait au secteur IAUa dont la création remonte à l'approbation du PLU de LUNEL le 28 mars 2007, voici donc plus de 14 ans, et qui depuis cette date n'a été ni ouvert à l'urbanisation, ni n'a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune de LUNEL.

Toutefois, le projet prévu sur le secteur IAUa présentant un caractère d'intérêt général (s'agissant d'une part d'équipements publics ou d'intérêt collectif – gendarmerie, EHPAD – et d'autre part de programmes de logements dédiés aux personnes âgées autonomes, répondant à un objectif de mixité sociale)¹, il est possible de recourir à la procédure de déclaration de projet au titre de l'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme. La finalité de cette procédure est de permettre aux personnes publiques compétentes et notamment aux communes et à leurs groupements, de disposer d'une procédure simple et accélérée de mise en compatibilité de leur document d'urbanisme en se prononçant sur l'intérêt général de l'opération concernée.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, encadrée par les articles L. 153-54 à L. 153-59 et R. 153-15, permet ainsi de faire évoluer le contenu du Plan Local d'Urbanisme, afin que celui-ci permette la réalisation de l'opération d'intérêt général considérée, que celle-ci soit publique ou privée.

NB : L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme sont entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Pour autant, le PLU de LUNEL reste régi par les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, l'article 12 VI du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 disposant que : *« Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité »*.

¹ Le caractère d'intérêt général est développé dans la notice explicative de l'opération d'intérêt général qui constitue une des pièces du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU



Articles du Code de l'Urbanisme régissant la procédure de mise en compatibilité du PLU (suite)

Article L. 153-58 (suite)

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

Article L. 153-59

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

Article R. 153-15

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du Code de l'environnement

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

1.2 – Une procédure soumise à concertation

En application de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par la Loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (dite Loi ASAP), la procédure de mise en compatibilité du PLU soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

La procédure de mise en compatibilité n°2 du PLU de LUNEL étant soumise à évaluation environnementale en application de l'article R. 104-13 du Code de l'Urbanisme (modifié par décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles) est en conséquence soumise à concertation (voir chapitre 1.4 ci-après).

Les modalités de cette concertation ont été définies par délibération du Conseil Municipal de LUNEL en date du 17 février 2021 :

- affichage de la délibération en Mairie et sur le site internet de la commune ;
- mise à disposition du public, en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture et sur le site Internet de la commune, d'un dossier actualisé et complété au fur et à mesure de l'avancement des études ;
- mise à disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée ;
- possibilité d'adresser des observations écrites à Monsieur le Maire en Mairie de LUNEL.

La concertation s'est déroulée sur une durée de 2 mois, à compter de l'insertion de la mention de l'affichage de la délibération du 17 février 2021 dans le journal Midi Libre,

Par délibération en date du 2 juin 2021, le Conseil Municipal a arrêté le bilan de la concertation ; en l'occurrence, les deux dossiers successivement mis à disposition du public n'ont appelé aucune remarque ni aucun commentaire, et aucun courrier relatif au projet n'a été adressé à M. le Maire de LUNEL.

1.3 – Déroulement de la procédure

Les articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-15 (la commune de LUNEL étant compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme) du Code de l'Urbanisme encadrent la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ; les principales étapes en sont les suivantes :

1. Délibération du Conseil Municipal du 21 février 2021 définissant les objectifs poursuivis par la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU relative à l'opération d'aménagement « Quartier Mas de Fourques » et fixant les modalités de la concertation.
2. En parallèle de la concertation, mise en forme du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

3. Délibération du Conseil Municipal du 2 juin 2021 arrêtant le bilan de la concertation.
4. Transmission du dossier à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Occitanie - qui dispose de 3 mois pour émettre son avis - ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme ; saisine de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers de l'Hérault, s'agissant de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone IAU « fermée » délimitée depuis plus de 6 ans, qui doit, en application de l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme (modifié par la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets), être désormais être assimilée à une zone à vocation agricole ou naturelle.
5. Examen conjoint par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, du projet d'intérêt général et des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU ; le procès-verbal de cette réunion d'examen conjoint sera joint au dossier d'enquête publique.
6. Arrêté de M. le Maire de LUNEL organisant l'enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme qui en est la conséquence ; cette enquête d'une durée de 1 mois sera précédée des mesures de publicité réglementaires (insertions presse, affichage, site internet de la Mairie).
7. Délibération du Conseil Municipal adoptant la déclaration de projet emportant approbation des nouvelles dispositions du PLU, après adaptation éventuelle du dossier pour prendre en compte les avis des Personnes Publiques Associées et le résultat de l'enquête publique.

1.4 – Cadre légal de l'évaluation environnementale

L'article L. 104-3 du Code de l'Urbanisme, modifié par la Loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (dite Loi ASAP), dispose que les procédures d'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme donnent lieu soit à une nouvelle évaluation, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration, sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

L'article R. 104-13 du Code de l'Urbanisme, modifié par la décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, prévoit que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

- 1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- 2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;*
- 3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application*

des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement ».

L'article R. 104-11 du Code de l'Urbanisme, auquel l'article R. 104-13 fait référence, dispose que :

« I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application des articles L. 153-31 et L. 153-34, sous réserve des dispositions du II.

II. - Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur révision s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ».

La mise en compatibilité n°2 du PLU de LUNEL relève du 2° de l'article R. 104-13 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où :

- elle emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme ; elle a pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation et n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune de LUNEL, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- elle porte sur une superficie supérieure à 5 ha.

Conformément à l'article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation de la présente mise en compatibilité du PLU comporte donc au titre de l'évaluation environnementale :

- une description de l'articulation du PLU mis en compatibilité, avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- une analyse de l'état initial de l'environnement du secteur concerné par la mise en compatibilité du PLU et des perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

- une analyse des incidences probable de la mise en compatibilité du PLU, sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et l'exposé ses problèmes posés par l'adoption de la mise en compatibilité du PLU sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 ;
- une explication des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du PLU ;
- une présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement ;
- une définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application de la mise en compatibilité du PLU ; il s'agit notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

La rédaction du rapport de présentation s'appuie, concernant le volet biodiversité et milieux naturels de l'évaluation environnementale, sur l'étude produite par le Cabinet Barbanson Environnement : « Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de LUNEL – Evaluation environnementale – Volet biodiversité et milieux naturels, Juin 2019 ».

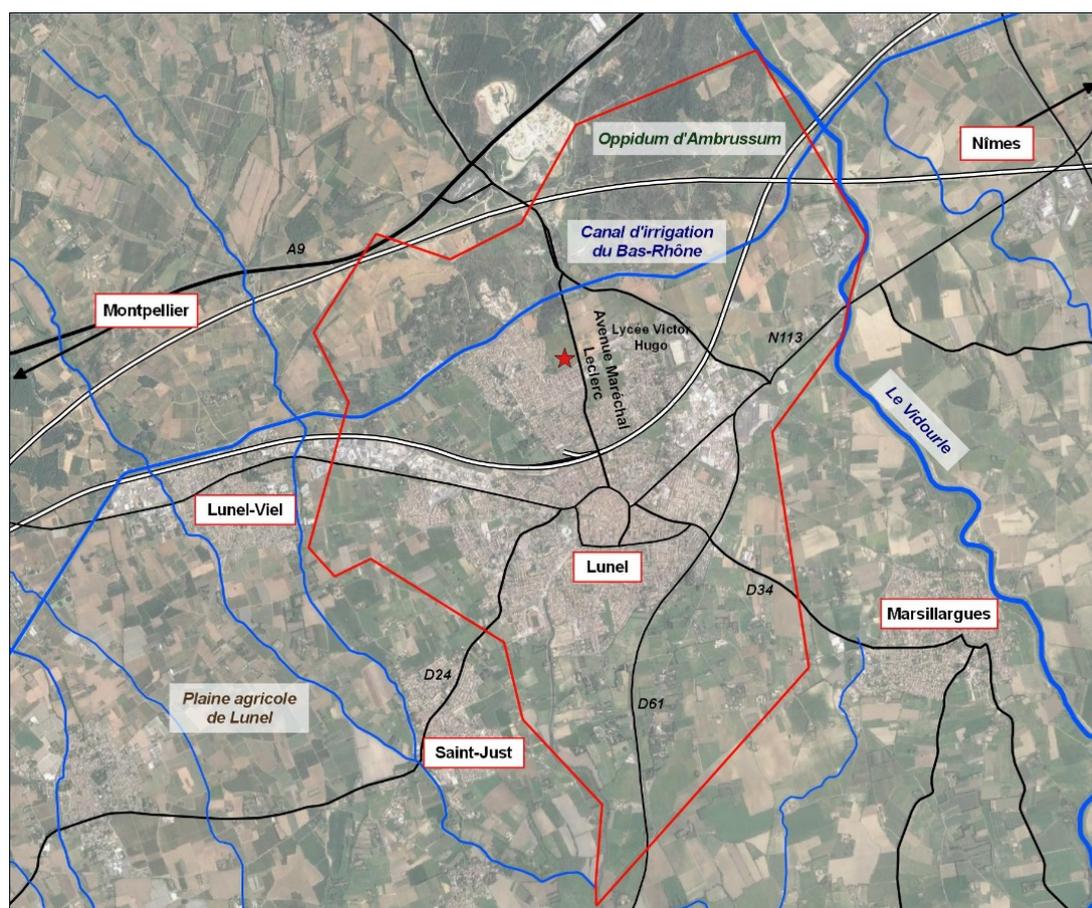


2 – Etat initial de la zone de projet et de son environnement

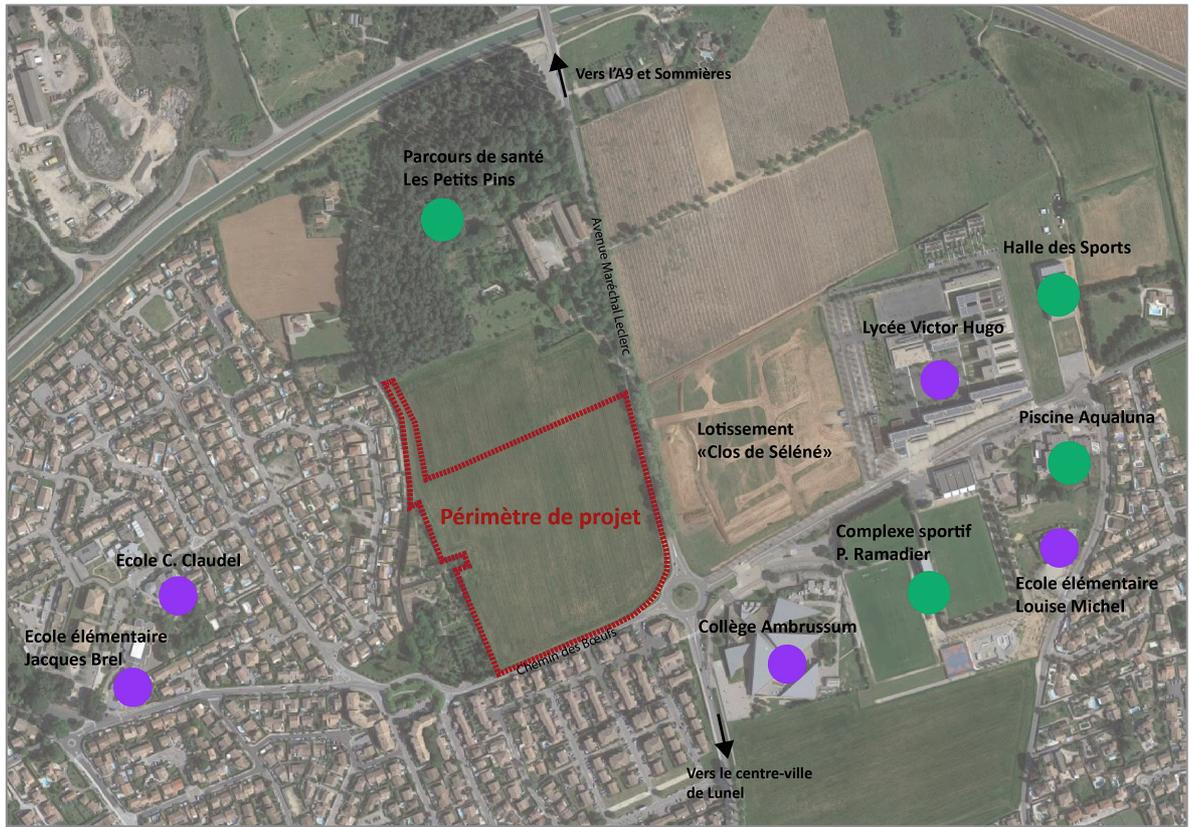
2.1 – Localisation et desserte du secteur de projet

La commune de LUNEL est située en frange Est du département de l'Hérault, en limite du département du Gard.

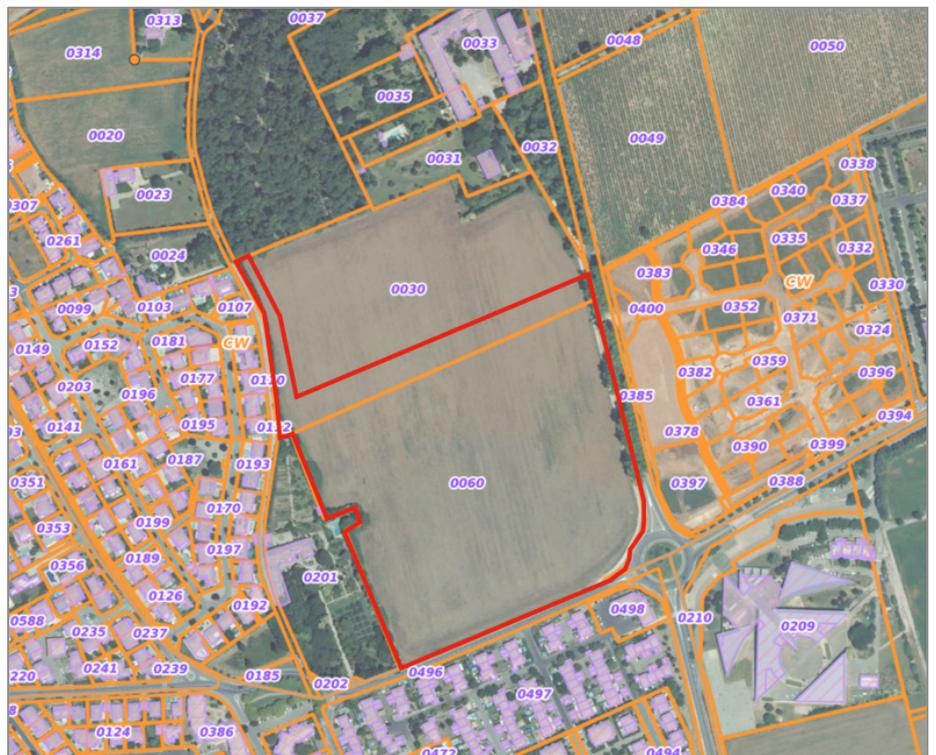
Le secteur de projet (secteur faisant l'objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU) est situé en limite Nord de la zone urbaine de LUNEL, lieu-dit « Mas de Fourques ».



Localisation du secteur de projet dans son environnement géographique élargi



Localisation du secteur de projet dans son environnement urbain rapproché



Délimitation cadastrale du secteur de projet

D'une superficie totale d'environ 6,6 ha le secteur de projet correspond à l'emprise de la zone IAUA figurant au PLU approuvé ; il est délimité :

- à l'Est par l'Avenue du Maréchal Leclerc, axe principal d'entrée Nord de LUNEL depuis l'autoroute A9 et depuis Sommières par la RD 34 ; l'Avenue du Maréchal Leclerc sépare le secteur de projet du lotissement « Le Clos de Séléne » en cours d'achèvement ;
- au Sud par le Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue ;
- à l'Ouest par le Mas de Chambon et le Chemin de la Garrigue ;
- au Nord par des terres agricoles qui le sépare du Mas de Fourques et du bois abritant le parcours de santé Les Petits Pins.

Les parcelles concernées sont les parcelles CW 60 en totalité et CW 30 pour partie.

Composition cadastrale du secteur de projet

Parcelle	Superficie totale	Superficie approximative secteur IAUD1 et IAUD2
CW 60	55 964 m ²	55 964 m ²
CW 30	38 941 m ²	10 550 m ²
TOTAL	94 905 m²	66 514 m²

Les secteurs IAUD1 et IAUD2 intègrent des aménagements supplémentaires nécessaires au fonctionnement général de la zone à urbaniser (comprenant les emprises des futures demandes d'autorisation de la gendarmerie et du pôle d'habitat à vocation sociale et dédié seniors).

Le secteur de projet s'inscrit ainsi en entrée Nord de LUNEL, au sein d'un quartier très aisément accessible depuis l'A9, la RD 34 / Route de Sommières et la RN 113 et qui dispose d'un très bon niveau d'équipements publics :

- équipements scolaires avec, à proximité immédiate, le Collège Ambrussum, le Lycée Victor Hugo, l'école élémentaire Louise Michel à l'Est et les écoles Camille Claudel et Jacques Brel à l'Ouest ;
- équipements sportifs avec, également à proximité immédiate, le complexe sportif Pierre Ramadier (regroupant une halle de sports, 1 halle intercommunale, 2 terrains de rugby, 2 terrains polyvalents extérieurs et 1 skate parc), la piscine Aqualuna et le parcours sportif Les Petits Pins.



De haut en bas : Collège Ambrussum, Lycée Victor Hugo et complexe sportif Pierre Ramadier

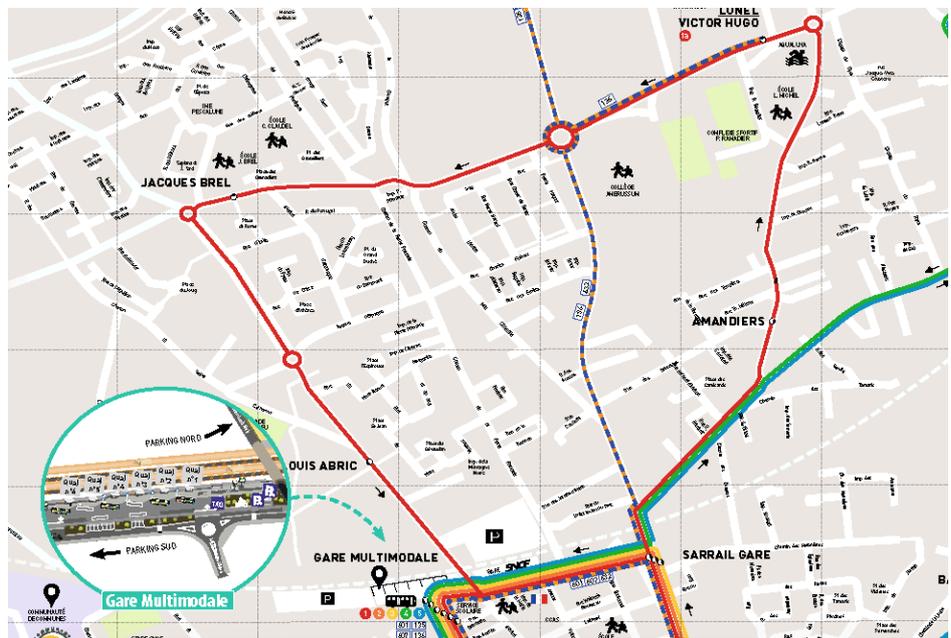
2.2 – Accès et desserte

Le secteur de projet est desservi :

- à l'Est par l'Avenue du Maréchal Leclerc sur laquelle est prévu l'aménagement d'un giratoire qui assurera à la fois la desserte du projet et celle du « Clos de Séléne » (en complément de son accès sur l'Avenue Louis Médard) ;
- au Sud par le Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue.

Il est longé à l'Ouest par le Chemin de la Garrigue qui mène au Bois des Petits Pins.

Le secteur est par ailleurs desservi par la ligne 1a Lunel intra-muros des transports intercommunaux du Pays de LUNEL ; cette ligne emprunte l'Avenue Louis Médard (arrêt Victor Hugo devant le lycée) et le Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue (arrêt Jacques Brel devant l'école du même nom) avant de rejoindre la gare / Pôle d'Echanges multimodal et le centre-ville par l'Avenue Louis Abric ; la fréquence de passage est de un bus par heure.



Tracé de la ligne 1A desservant le secteur de projet

2.3 – Etat initial de l'environnement

Source : « Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Lunel pour le projet d'aménagement « Mas de Fourques » - Evaluation environnementale Volet biodiversité et milieux naturels – Juin 2019 ».

2.3.1 – Contexte écologique local

Différents zonages écologiques recensent les milieux naturels d'intérêt présents sur le territoire national ; à l'échelle régionale, le site Internet de la DREAL Occitanie met à disposition l'ensemble des zonages concernés.

Zonages écologiques prédéfinis à l'échelle nationale

Types	Zonage
Zones d'inventaire	Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
	Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)
	Inventaires des zones humides
	Zones remarquables signalées dans la charte d'un Parc Naturel Régional,
	Espaces Naturels Sensibles (ENS) départementaux.
	Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
Protections réglementaires	Parc National (PN)
	Réserve Naturelle Nationale (RNN)
	Réserve Naturelle Régionale (RNR)
	Réserve Naturelle Corse (RNC)
	Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB)
	Site inscrit
	Site classé
	Réserve de chasse et de faune sauvage
	Réserve biologique (domaniale, forestière)
Types	Zonage
Zones de gestion concertée ou contractuelle	Natura 2000 – directives européennes « Habitats » et « Oiseaux »
	Parc Naturel Régional (PNR)
Zones faisant l'objet d'engagements internationaux	Zone humide sous convention Ramsar
	Réserve de Biosphère
Autres zonages d'intérêt écologique	Zonages issus des Plans Nationaux d'Action
	Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
	Mesures compensatoires écologiques

> Les périmètres de protection règlementaire

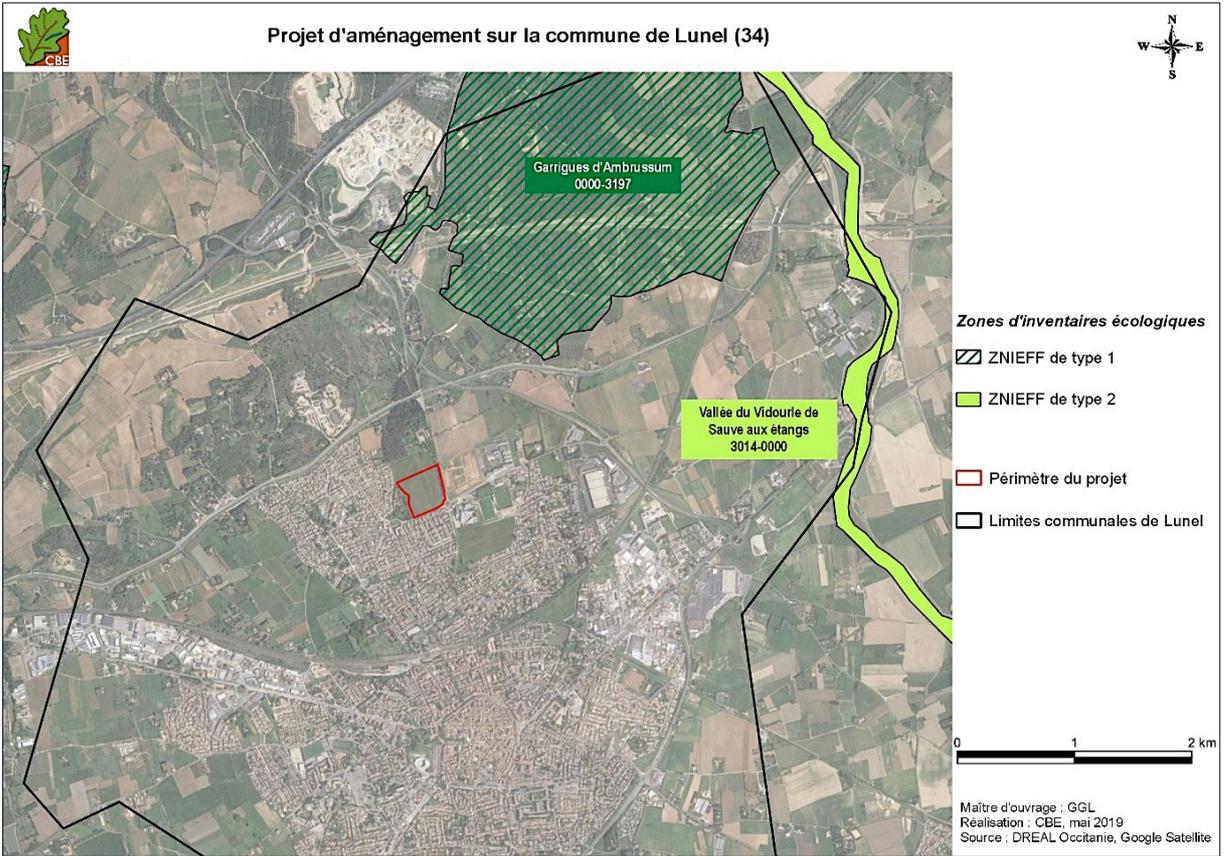
Aucun périmètre de protection règlementaire de type Parc National, Réserve Naturelle, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, Réserve de chasse, site inscrit ou site classé..... n'est délimité sur le territoire de la commune de LUNEL.

> Les mesures d'inventaire et de gestion

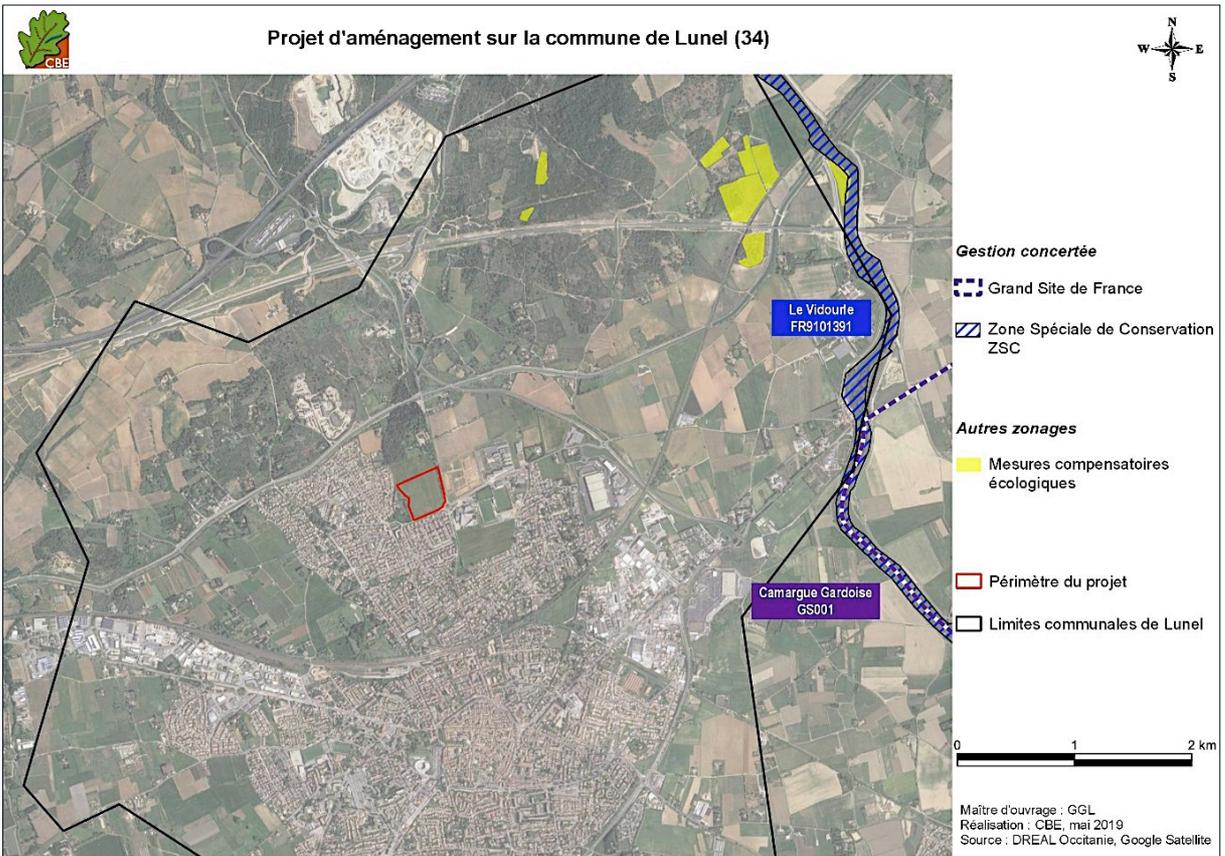
La consultation du site internet de la DREAL Occitanie (outil en ligne CARMEN/PictOccitanie) montre que seuls deux zonages écologiques englobent le secteur de projet, à savoir les deux zonages de **Plans Nationaux d'Actions (PNA) Odonates et Lézard ocellé**.

Les Plans Nationaux d'Actions (PNA) sont la formulation de la politique mise en œuvre par le Ministère de l'Écologie du Développement Durable, des Transports et du Logement (MEDDTL) en 2007 concernant la conservation d'espèces animales et végétales. Il s'agit d'une initiative nationale qui s'inscrit dans une approche globale cadrée par la « Stratégie Nationale pour la Biodiversité » (conférence de Rio de 1992).

Chaque plan concerne une espèce ou un groupe d'espèces proches, dont le statut de conservation est jugé défavorable. Ces espèces sont choisies à partir de critères de rareté, de menace (Liste Rouge UICN) et de responsabilité nationale quant à leur conservation. Les Plans Nationaux d'Action visent ainsi à mettre en œuvre des actions ciblées dont le but est de restaurer les populations et les habitats des espèces menacées ; ces actions concernent trois axes principaux :



Localisation des zones d'inventaires écologiques aux alentours du secteur de projet



Localisation des sites de gestion concertée répertoriés aux alentours du secteur de projet

- l'amélioration des connaissances (biologie et écologie des espèces) par la mise en place de suivis ;
- la conservation et la restauration des espèces et milieux ;
- l'information et la sensibilisation des acteurs et partenaires.

Les zonages PNA n'ont pas de valeur réglementaire à proprement parler ; les connaissances acquises dans les PNA permettent néanmoins de mieux évaluer les impacts potentiels des projets susceptibles de porter atteinte aux espèces concernées et peuvent aussi conduire à renforcer spécifiquement les réseaux d'aires protégées.

Notons que les deux zonages PNA recensés sur la commune de LUNEL concernent l'ensemble du territoire communal, sans identification d'un secteur particulier pour les espèces ciblées. Le secteur de projet est d'ailleurs peu propice à ces deux groupes d'espèces (voir ci-après).

D'autres zonages sont également présents dans un rayon de quelques kilomètres autour du secteur de projet ; il s'agit :

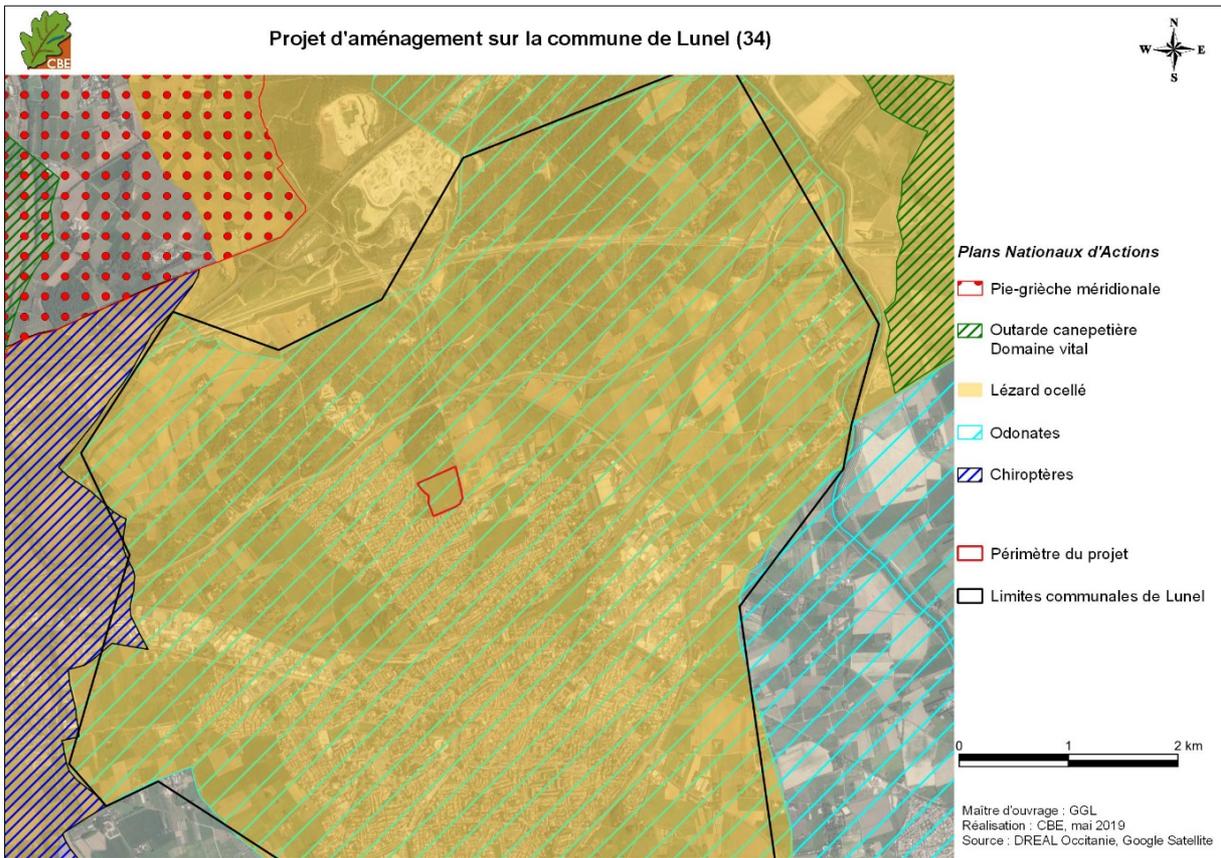
- de deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique : la ZNIEFF de type I « Garrigues d'Ambrussum » et la ZNIEFF de type II « Vallée du Vidourle de Sauve aux étangs » ;
- de la Zone Spéciale de Conservation FR9101391 « Le Vidourle » ;
- de 3 autres zonages PNA concernant les Chiroptères, la Pie-grièche méridionale et l'Outarde canepetière ;
- des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques délimités par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- des secteurs de mesures compensatoires liées à la réalisation de la LGV Nîmes-Montpellier.

Ces zonages sont représentés sur les cartes ci-contre et ci-après et brièvement décrits dans le tableau qui suit.

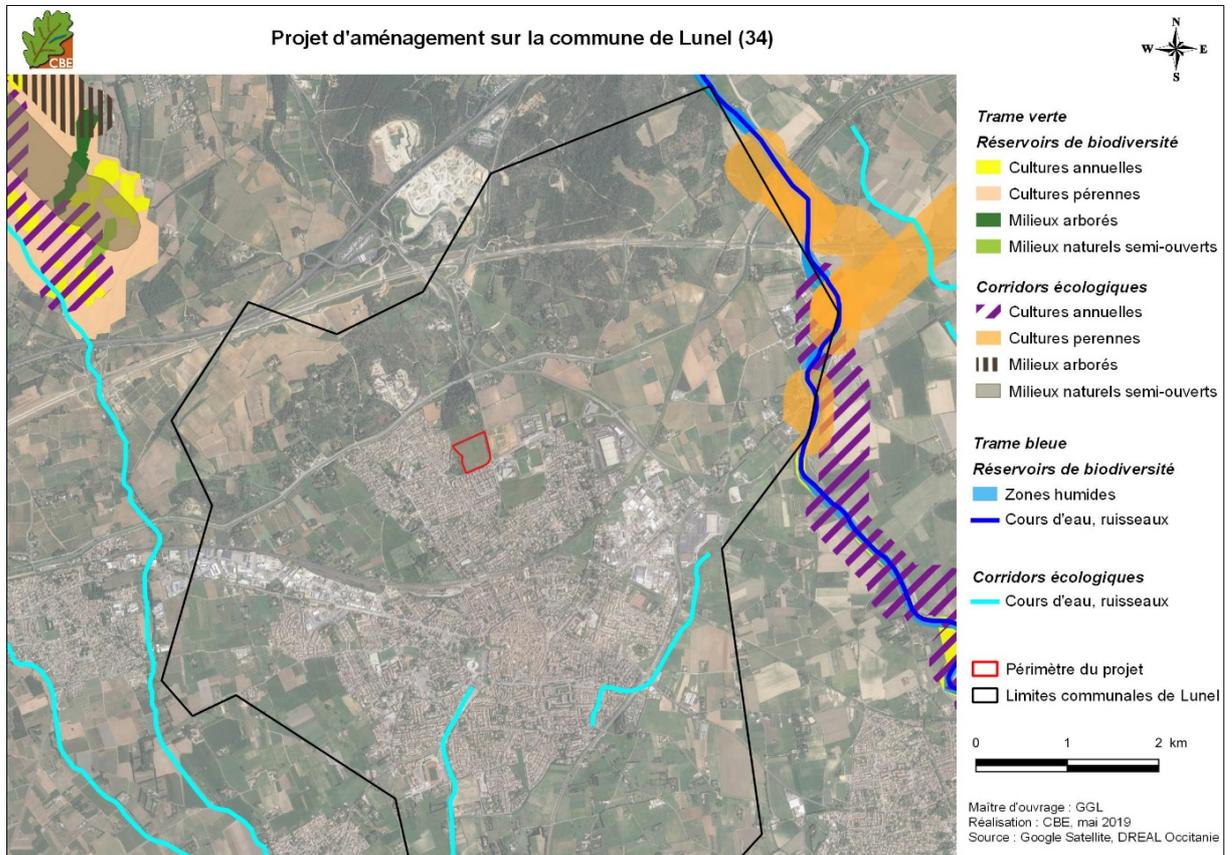
Deux autres sites Natura 2000 - la Zone Spéciale de Conservation « Étang de Mauguio » FR9112017 et la Zone de Protection Spéciale « Étang de Mauguio » FR9101408 - sont délimités en frange Sud de la commune de LUNEL, mais ne couvrent qu'une infime partie du territoire communal (2 000 m²) ; ces sites sont distants de plus de 5 km du secteur de projet et correspondent à des milieux littoraux aquatiques et humides, sans aucune lien avec lui.



En conclusion, le secteur de projet n'est pas situé dans une zone d'intérêt écologique notable. Aucun zonage particulier n'est présent à moins de 1,5 km de ses limites (les zonages PNA Odonates et Lézard ocellé étant établis à l'échelle de la commune), probablement en raison de l'enclavement relatif des parcelles concernées (voies, urbanisation).



Zonage des Plans Nationaux d'Actions présents sur et autour du secteur de projet



Éléments du Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Nom du zonage	Type	Code régional	Description	Habitats / espèces concernés	Distance au secteur de projet	Lien fonctionnel avec le secteur de projet
Zones d'Inventaires						
Garrigues d'Ambrussum	ZNIEFF de type I	000-3197	Cette ZNIEFF s'étend sur 370 ha de mosaïque d'habitats composée de garrigues, forêts, pelouses, pâturages et cultures au Nord de la ville de Lunel et à la frontière du Gard. Son altitude varie entre 17 et 55 mètres.	Flore : Adonis annuelle, Astragale glaux, Astragale étoilé, Hippocrépide ciliée, Grand polycnème, Stipe chevelue Faune : reptiles (Lézard ocellé)	1,5 km au Nord-Est de la zone de projet	Aucun lien, milieux différents
Vallée du Vidourle de Sauve aux étangs	ZNIEFF de type II	3014-0000	Ce linéaire du Vidourle et de ses berges traverse divers milieux : la Costière, les garrigues et des plaines. La ZNIEFF suit la limite des milieux riverains (ripisylves, bras morts, prairies...), ainsi que les hauts des escarpements rocheux au niveau de la Roque d'Aubais.	Flore : Gagée de granatelli, Leersie faux-riz, Nénuphar jaune... Faune : amphibiens (Grenouille de Perez), mammifères (Castor d'Eurasie), insectes (Hermite, Diane, Agrion délicat...), oiseaux (Circaète Jean-le-Blanc, Rollier d'Europe, Pie-grièche méridionale...), reptiles (Cistude d'Europe), poissons (Anguille, Barbeau méridional, Blageon...).	3,5 km à l'Est de la zone de projet	Aucun lien direct mais la zone de projet peut servir de zone d'alimentation pour les espèces les plus mobiles
Périmètre de gestion concertée						
Le Vidourle	ZSC	FR9101391	Ce site correspond au linéaire du Vidourle couvrant 210 ha entre le village de Boisseron (Hérault) et la commune de St-Laurent d'Aigouze (Gard).	Habitats : Forêts-galeries à <i>Salix alba</i> et <i>Populus alba</i> Faune : mammifères (Castor d'Europe), reptiles (Cistude d'Europe), poissons (Alose feinte), insectes (Gomphe de Graslin, cordulies à corps fin et splendide)	3,5 km à l'Est de la zone de projet	Aucun lien direct, mais la zone de projet peut servir de zone d'alimentation aux Odonates
Autres zonages						
Odonates	PNA	L_ODONAT_TU_035 , 62, 64 et 153	Ce PNA répertorie la commune de LUNEL au regard des données de Cordulie à corps fin et Gomphe de Graslin recensées. Les communes voisines d'Aimargues, de Marsillargues et de Villetelle présentent également un intérêt pour les odonates puisque la Cordulie à corps fin, la Cordulie splendide, l'Agrion de Mercure et le Gomphe de Graslin ont été répertoriés.	Cordulie à corps fin, Cordulie splendide, Agrion de Mercure et Gomphe de Graslin	Projet inclus au zonage lié à la commune de Lunel	Aucun lien direct mais la zone de projet peut servir de zone d'alimentation aux odonates

Lézard ocellé	PNA	R_TIMLEP_TU_213, 396, 397, 500 et 530	Zonages du PNA correspondant aux communes de Villetelle, Saturargues, Gallargues-le-Montueux, Lunel-Viel et LUNEL. Sur cette dernière, 28 observations sont mentionnées (2015 pour la plus récente).	Lézard ocellé	Projet inclus au zonage lié à la commune de Lunel	Aucun lien, zone de projet non propice à l'espèce
Chiroptères	PNA	M_CHIROS_TU_082	Ce zonage englobe la totalité de la commune de Lunel-Viel et mentionne trois espèces de chiroptères (le Grand Rhinolophe, le Petit Murin et le Murin de Natterer).	Grand Rhinolophe, Petit Murin et Murin de Natterer	3 km à l'ouest du projet	Aucun lien direct mais les espèces peuvent venir chasser sur zone
Outarde canepetière	PNA	O_TETTET_DV_025 et 47	Deux zonages sont présents à proximité du projet : celui de Gallargues le Montueux (avec 3 mâles chanteurs contactés en 2008) et celui des coteaux montpelliérains et Sommiérois (avec 40 mâles chanteurs en 2008).	Outarde canepetière	4 km au nord-ouest et à l'est du projet	Aucun lien, zone de projet non propice car relativement petite et enclavée par l'urbanisation
Pie-grièche méridionale	PNA	O_LANMER_DV_021	Zonage PNA de la commune de Saint-Christol mentionnant la présence de 1 à 3 couples en 2012.	Pie-grièche méridionale	2,5 km au nord-ouest du projet	Aucun lien, zone de projet non propice car relativement petite et enclavée par l'urbanisation
SRCE		-	Met en avant les zones de réservoir de biodiversité et de corridors en région ; ici surtout liées aux milieux aquatiques (cours d'eau) et aux milieux agricoles.	-	Au moins à 2,5 km du projet	Aucun lien particulier
Mesures compensatoires			Parcelles liées majoritairement à la compensation de milieux de garrigues vis-à-vis du projet de la LGV Nîmes-Montpellier		A partir de 2,5 km au nord-est du projet	Aucun lien, milieux différents

2.3.2 – Analyse écologique de la zone d'étude

L'intérêt écologique de la zone d'étude a été analysé au travers des habitats recensés, des cortèges d'espèces avérées ou attendues ; l'aspect fonctionnel du site avec les milieux adjacents a également été pris en considération par le Cabinet Barbanson Environnement (CBE).

Le diagnostic écologique réalisé par CBE au printemps 2019 a porté sur une zone d'étude qui est l'emprise de projet sensu-stricto ; il s'agit en effet d'appréhender l'environnement du secteur affecté par le projet et donc d'élargir les analyses à une zone écologiquement cohérente dénommée zone d'étude. Cette zone d'étude est l'ensemble du tènement à caractère agricole composé des deux parcelles cadastrées CW60, d'une superficie totale de 9,5 ha.

Le périmètre de projet reporté sur les cartes établies par CBE correspond à la parcelle CW60 ; il exclut notamment la « coulée verte » prévue en limite Ouest de la parcelle CW60 à l'emplacement réservé ER n°39 délimité au PLU approuvé).

La zone d'étude se caractérise par 7 habitat artificiels à semi-naturels de typologie EUNIS (voir carte ci-après).

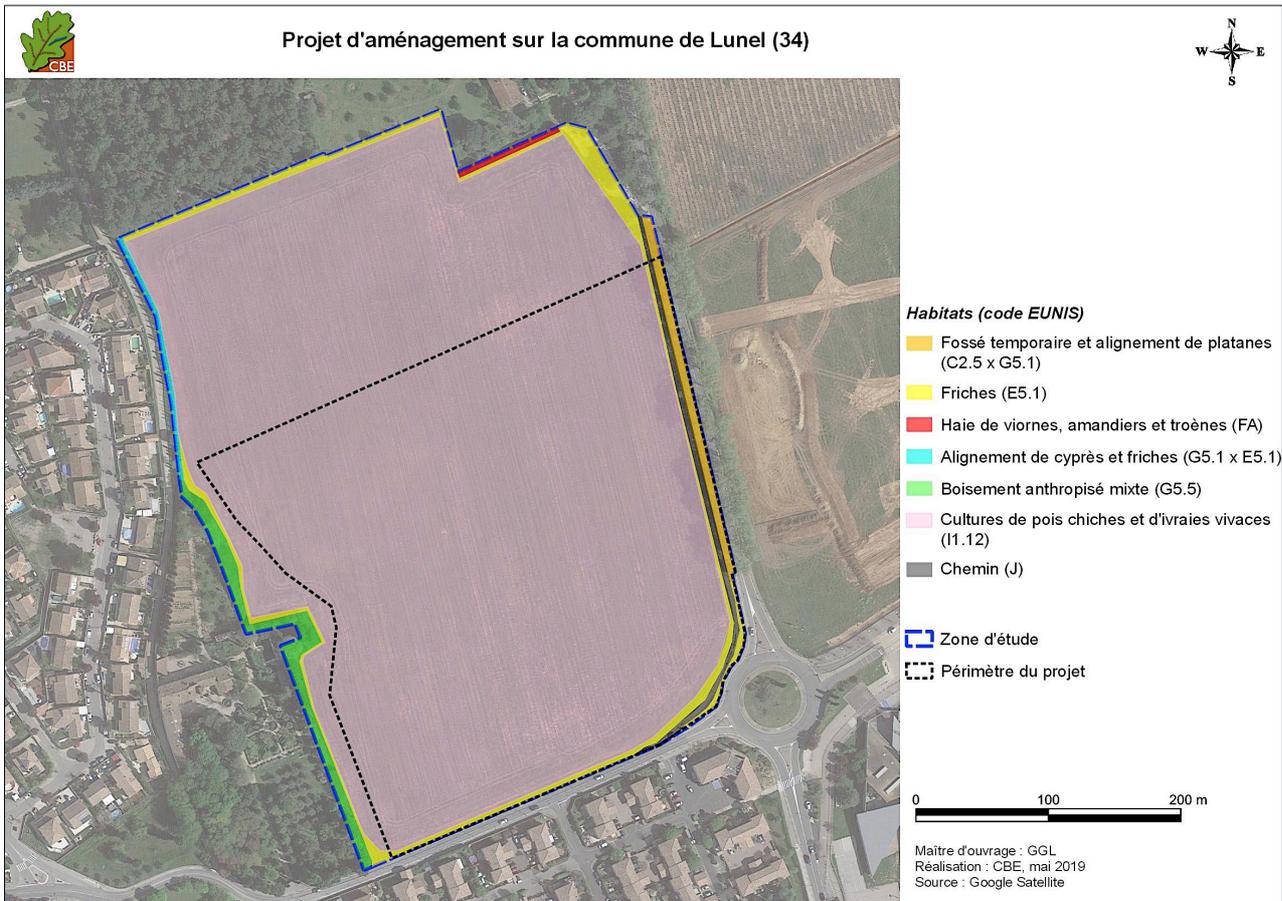
Elle est composée dans sa partie centrale d'une culture de pois chiches et d'ivraie. Cette culture est ceinturée par une bande enherbée (notée en friche), et des habitats arbustifs à arborés composés en grande partie d'espèces exotiques : platanes à l'Est le long de l'Avenue du Maréchal Leclerc, linéaire de cyprès à l'Ouest ainsi qu'au Nord (parcours sportif).

Un fossé temporairement en eau est présent en bordure Est de la zone d'étude, bordé de platanes, au niveau de l'accotement de l'Avenue Maréchal Leclerc. Cette zone est très fréquentée par les habitants, avec l'urbanisation présente à l'Ouest et à l'Est (« Cour de l'enclavement du site »).



Aperçu global de la zone d'étude depuis

Du point de vue de la fonctionnalité écologique, la zone d'étude ne représente pas un enjeu majeur que ce soit vis à vis des réservoirs de biodiversité (dans la mesure où les habitats composés sont largement anthropisés) ou des corridors écologiques (en l'absence de cours d'eau ou d'éléments terrestres remarquables de type haies pouvant servir de corridors de déplacement des espèces). Le linéaire de platanes longeant l'Avenue du Maréchal Leclerc présente une relation avec l'espace boisé situé au Nord et à l'Ouest du Mas de Fourquignon, ce qui peut présenter un intérêt pour le transit de certaines espèces anthropophiles, notamment de Chiroptères.



Cartographie des habitats naturels de la zone d'étude élargie



Fossé sous le linéaire de platanes à l'Est et bande enherbée périphérique au sud – CBE, 2019

Lors des prospections réalisées au printemps 2019 par les experts du Cabinet Barbanson Environnement, 95 espèces de flore et 48 espèces de faune dont 22 espèces d'arthropodes, 5 espèces de chiroptères, 18 espèces d'oiseaux et 3 espèces de reptiles ont été recensées sur la zone d'étude ; la liste de ces espèces est portée en annexe au présent rapport de présentation.

L'intérêt écologique du secteur d'étude est brièvement détaillé ci-après suivant les trois grandes entités considérées.

> Les cultures et la bande enherbée périphérique

La culture centrale de Pois chiches *Cicer arietinum* et d'Ivraies vivaces *Lolium perenne*, exploitée probablement de manière intensive, accueille une faible diversité floristique, composée d'espèces messicoles majoritairement communes et de quelques rares espèces moins classiques telles que le Pois élevé *Pisum sativum* subsp. *biflorum*.

La culture en elle-même ne représente pas d'intérêt particulier pour la faune locale y compris pour les espèces patrimoniales des agrosystèmes. L'Outarde canepetière, *Tetrax tetrax*, espèce connue localement dans les milieux agricoles, n'est pas attendue sur la zone d'étude au regard du caractère très enclavée de cette dernière ; le site est en effet situé en périphérie d'une urbanisation relativement dense et de voies de circulation très fréquentées.

Les milieux enherbés ceinturant la culture centrale revêtent un intérêt écologique légèrement supérieur à celui de la culture proprement dite. Ils sont composés d'un cortège floristique commun des milieux perturbés, avec des espèces telles que le Brome stérile *Anisantha sterilis*, le Plantain lancéolé *Plantago lanceolata* ou l'Orge sauvage *Hordeum murinum*. Une espèce végétale patrimoniale a néanmoins été recensée sur la partie Ouest de ces friches ; il s'agit du **Gaillet à trois cornes** *Galium tricornutum*, espèce messicole qui est encore relativement commune localement.

Ces friches relativement diversifiées accueillent de nombreux arthropodes communs et constituent des secteurs d'alimentation intéressants pour la faune notamment pour les oiseaux et les chiroptères présents localement. Deux orthoptères patrimoniaux, les **Decticelles à serpe et côtière** *Platypleis falx / affinis*, encore relativement communs localement, peuvent être attendus au sein de ces friches.

Dans sa partie Nord, hors secteur de projet, la bande enherbée est en lien avec d'autres milieux ouverts à semi-ouverts (parcours sportif du Bois des Petits Pins et espaces verts privés) ; elle présente sur ce secteur quelques blocs rocheux particulièrement attractifs pour la **Couleuvre de Montpellier** *Malpolon monspessulanus*, observée à deux reprises lors des prospections. La Couleuvre à échelons *Rhinechis scalaris* et le Lézard ocellé *Timon lepidus* ne sont pas attendus sur ce secteur au regard de la faible surface d'habitat de gîte, des mécanismes de compétition avec l'autre espèce de couleuvre ainsi que de l'urbanisation bien marquée tout autour du site.

L'enjeu écologique des friches est jugé modéré, celui de la culture est considéré comme très faible.



Gaillet à trois cornes et friche avec quelques blocs rocheux favorables à la Couleuvre de Montpellier au Nord de la zone d'étude élargie (hors secteur de projet) - CBE, 2019

> Le linéaire de platanes et le fossé sous-jacent

Ces milieux se situent en bordure Est de la zone d'étude, au niveau de l'accotement de l'Avenue Maréchal Leclerc.

Le fossé, en eau de façon très temporaire, accueille des espèces végétales des friches avoisinantes et quelques espèces de milieux plus stabilisés telles que le Fenouil commun *Foeniculum vulgare* et le Dactyle aggloméré *Dactylis glomerata*. Il n'est pas jugé favorable à la Diane *Zerynthia polyxena*, lépidoptère patrimonial connu localement, en raison de l'absence constatée de sa principale plante-hôte, l'Aristolochie à feuilles rondes *Aristolochia rotunda*.

Aucun amphibien n'est attendu en reproduction, là aussi en raison du caractère humide trop temporaire du milieu.

Le fossé est bordé côté Ouest par un petit muret de pierres (cf. photo ci-après) qui pourrait être utilisé par différentes espèces de reptiles, dont la **Couleuvre de Montpellier**.

L'alignement de platanes communs *Platanus ×hispanica* n'est pas jugé favorable à la présence du Rollier d'Europe *Coracias garrulus*, connu localement, en raison de la circulation importante sur l'Avenue, de la présence du Choucas des tours *Corvus monedula* avec qui il est en compétition, et des dimensions encore relativement faibles des individus de platanes. Il présente en revanche un intérêt pour des espèces d'oiseaux cavicoles plus communes telles que le Choucas des tours et l'Etourneau sansonnet *Sturnus vulgaris*, observés sur zone.

Les quelques individus de platanes présentant des cavités ou autres anfractuosités (voir carte page suivante) sont également propices au gîte de quelques espèces de chiroptères contactées sur le site lors de la prospection : **pipistrelles commune, de Kuhl et pygmée** *Pipistrellus pipistrellus / kuhlii / pygmaeus* et **Noctule de Leisler** *Nyctalus leisleri*.

Le linéaire de platanes peut aussi être utilisé pour le transit d'autres espèces de chiroptères en alimentation sur la zone d'étude, telle que la **Sérotine commune** *Eptesicus serotinus*.

Le linéaire de platanes représente un enjeu écologique jugé modéré tandis que le fossé sous-jacent ne représente aucun intérêt particulier (enjeu très faible).



Fossé temporaire et platanes avec des anfractuosités – CBE, 2019

> Les autres milieux arbustifs à arborés périphériques

Les autres milieux semi-ouverts à arborés ceinturant la culture et la friche sont :

- soit très anthropisés : cas du parcours sportif au Nord de la zone d'étude, de la haie au Nord-Est et du linéaire de Cyprès d'Italie *Cupressus sempervirens* au Nord-Ouest ;
- soit semi-naturels : cas du boisement mixte à l'Ouest.

C'est ce boisement Ouest qui représente le plus d'intérêt pour la flore et la faune locale. Il est composé d'espèces arbustives à arborées telles que le Micocoulier de Provence *Celtis australis*, le Figuier commun *Ficus carica* ou l'Amandier *Prunus dulcis*.

De nombreuses espèces patrimoniales d'oiseaux peuvent nicher au sein de ces milieux ; c'est notamment le cas de la **Tourterelle des bois** *Streptopelia turtur* et de trois espèces de fringilles recensées sur le site (mais hors secteur de projet) : le **Serin cini** *Serinus serinus*, le **Chardonneret élégant** *Carduelis carduelis* et le **Verdier d'Europe** *Chloris chloris*.

Concernant les mammifères, des espèces telles que le **Hérisson d'Europe** *Erinaceus europaeus* et l'**Ecureuil roux** *Sciurus vulgaris* peuvent également être attendues au sein du boisement anthropisé. Pour les chiroptères, aucun arbre d'intérêt n'a été relevé sur ces boisements / haies périphériques.

Quelques murets de pierres sont présents en bordure du boisement mixte, là encore hors secteur de projet, et représentent un intérêt pour des reptiles observés sur site, tels que la **Tarente de Maurétanie** *Tarentola mauritanica*, le **Lézard des murailles** *Podarcis muralis* et la **Couleuvre de Montpellier**.

Dans une moindre mesure, la haie au Nord-Est présente également un intérêt pour la reproduction de certaines espèces faunistiques telles que les **fauvettes mélanocéphale et à tête noire** *Sylvia melanocephala / atricapilla*.



Projet d'aménagement sur la commune de Lunel (34)



Espèces patrimoniales

- Chardonneret élégant
- Fauvette mélanocéphale
- Serin cini
- Tourterelle des bois
- Verdier d'Europe
- ▲ Couleuvre de Montpellier
- ▲ Lézard des murailles
- ▲ Tarente de Maurétanie
- Gaïlet à trois cornes

Enjeux écologiques

- Modérés
- Faibles
- Très faibles

- Platane plus particulièrement favorable au gîte des chiroptères (enjeu modéré)

■ Zone d'étude

--- Périmètre du projet

0 100 200 m

Maître d'ouvrage : GGL
Réalisation : CBE, mai 2019
Source : Google Satellite

Espèces patrimoniales recensées et enjeux écologiques sur la zone d'étude élargie

Un enjeu modéré est attribué au boisement anthropisé mixte, les autres milieux arbustifs à arborés (hors linéaire de platanes) ne représentant que des enjeux faibles.



Boisement à l'Ouest comportant quelques murets favorables aux reptiles – CBE, 2019



En conclusion, les principaux secteurs d'intérêt jugé modéré pour la faune et la flore sur la zone d'étude correspondent au linéaire de platanes, au petit boisement à l'Ouest et aux friches périphériques à la culture. Les autres milieux ne revêtent que des enjeux écologiques faibles à très faibles.

Sur la carte ci-contre sont figurés les différentes observations d'espèces patrimoniales ainsi que les enjeux écologiques considérés pour chaque habitat.

Remarque sur les espèces invasives : de nombreuses espèces exogènes ont été recensées sur la zone d'étude dont neuf considérées comme invasives : l'Armoise annuelle *Artemisia annua*, Le Cèdre de l'Atlas *Cedrus atlantica*, le Troène luisant *Ligustrum lucidum*, le Chèvrefeuille du Japon *Lonicera japonica*, le Stipe de Nees *Nassella neesiana*, le Bambou *Phyllostachys*, le Platane *Platanus densicoma*, le Buisson ardent *Pyracantha coccinea* et la Vigne des rivages *Vitis riparia*. Excepté pour les platanes, les individus recensés sont localisés hors du secteur de projet, notamment au niveau des milieux herbacés à arborés situés en périphérie Nord et Ouest de la zone d'étude.

2.3.3 - Evolution de l'état actuel de l'environnement

> Evolution de l'état actuel de l'environnement sans mise en œuvre du projet

En l'absence de la réalisation du projet d'aménagement et de construction prévu sur la zone, il est fort probable que la physionomie des milieux rencontrés restera similaire, à minima sur le court terme si l'activité agricole se maintient (variations dans les cultivars éventuellement).

Sur le moyen terme et le plus long terme, deux scénarios peuvent être envisagés en fonction de l'exploitation agricole de la zone centrale :

- Le premier scénario correspond à l'abandon des pratiques agricoles sur la totalité de la zone sans modifications anthropiques ultérieures. Les milieux aujourd'hui cultivés évolueraient ainsi rapidement vers des milieux de friches herbacées tels que ceux actuellement présents en périphérie du site, plus propices à la faune et la flore.
Ces friches pionnières seront ensuite peu à peu remplacées par des milieux post-cultureux de pelouses xériques, favorables à une diversité d'espèces plus riche. L'embroussaillage du secteur n'est toutefois envisageable que sur le très long terme étant donné la dynamique locale et poserait des problèmes de risque incendie prégnant au regard de l'urbanisation proche.
- Le second scénario consiste en l'urbanisation par un tout autre projet de la partie Sud de la zone d'étude, correspondant à la zone classée en IAUa au PLU. D'autres projets à vocation d'habitat, d'équipements collectifs, de commerces et de services pourraient prendre place sur cette zone. La partie Nord pourrait en revanche rester cultivée ou bien évoluer, en cas de déprise, vers une friche comme dans le premier scénario évoqué.

Les secteurs périphériques déjà urbanisés ou occupés par des activités humaines semblent peu sujets à une quelconque modification notable liée à des facteurs anthropiques ou naturels (secteur non concerné par les aléas d'inondation indiqués au PPRI par exemple), y compris pour le parcours sportif au Nord qui est classé au Plan Local d'Urbanisme en Espace Boisé Classé (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme

> Evolution de l'état actuel de l'environnement avec mise en œuvre du projet

La majeure partie de la surface concernée par le projet est aujourd'hui occupée par une culture d'un intérêt limité pour la faune et la flore. Les principaux milieux d'intérêt recensés localement persisteront en grande partie (friches, linéaire de platanes hors emprise du giratoire d'accès et boisement anthropisé à l'Ouest), permettant aux espèces patrimoniales recensées ou attendues de se maintenir localement.

Le projet tel qu'il est envisagé aujourd'hui prévoit par ailleurs de nombreux espaces végétalisés (correspondant notamment aux espaces de rétention), qui pourront être propices à la faune et la flore, notamment pour des espèces communes. Certaines espèces de chiroptères et d'oiseaux anthropophiles pourraient également profiter de la présence des bâtis pour leur gîte et/ou leur nidification.

Du point de vue de la fonctionnalité écologique, la zone d'étude, déjà relativement enclavée, ne présente pas d'enjeu particulier. Le projet pourrait toutefois contribuer à un isolement accru des milieux semi-naturels alentour dans le cas où les espaces verts prévus présenteraient une naturalité trop faible (entretien drastique, faible diversité spécifique...). Des mesures seront intégrées au projet pour limiter ce risque.

Plus globalement, l'intérêt global en terme de biodiversité de la zone d'étude ne devrait pas être altéré de manière substantielle en cas de mise en œuvre du projet.



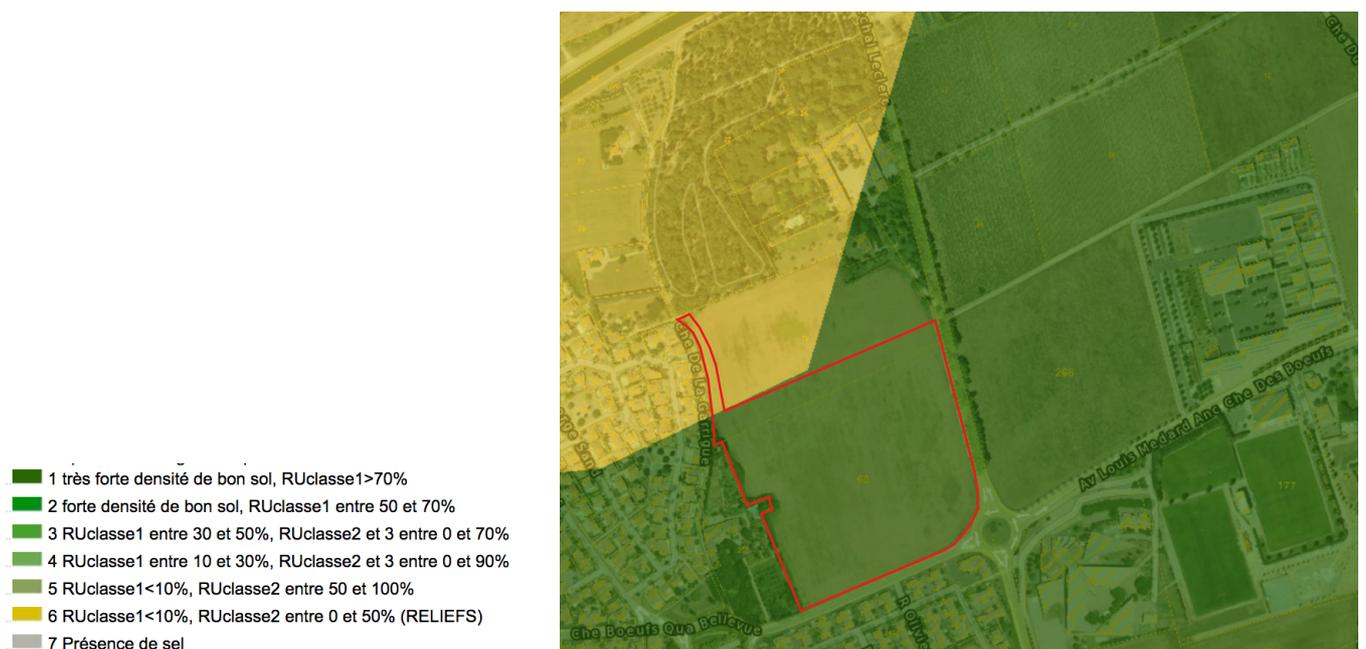
Conclusion : En cas de réalisation du projet ou de maintien de l'activité agricole existante, la biodiversité locale devrait rester globalement similaire ; seule la déprise agricole totale du secteur, sans anthropisation ultérieure, pourrait se traduire par un accroissement de son intérêt écologique.

2.4 – Caractéristiques agricoles du secteur de projet

Le secteur de projet est aujourd’hui exploité en cultures annuelles par la SCA Mas de Fourques également propriétaire des terrains situés plus au Nord.

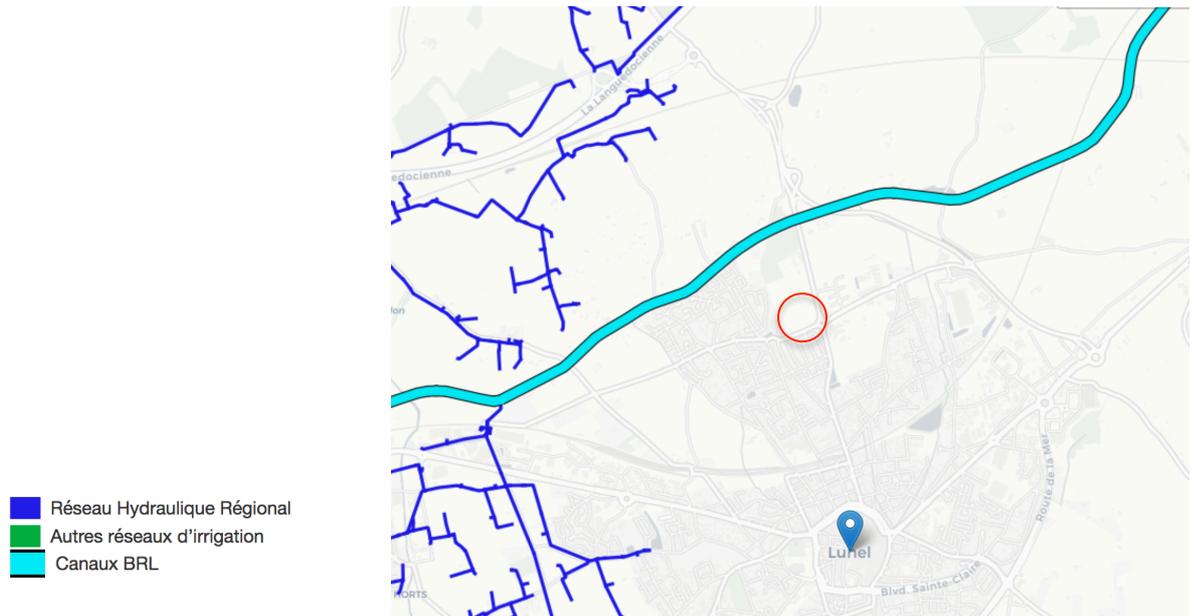
Sur la base des données disponibles sur le site de la DRAFF Occitanie (voir cartes ci-dessous), les sols au droit du secteur de projet présentent un bon potentiel agronomique :

- indice de qualité des sols 12 (soit un bon potentiel) ;
- classe de potentialités agronomiques 3 sur une échelle de 7 à 1 (très forte densité de bon sol).

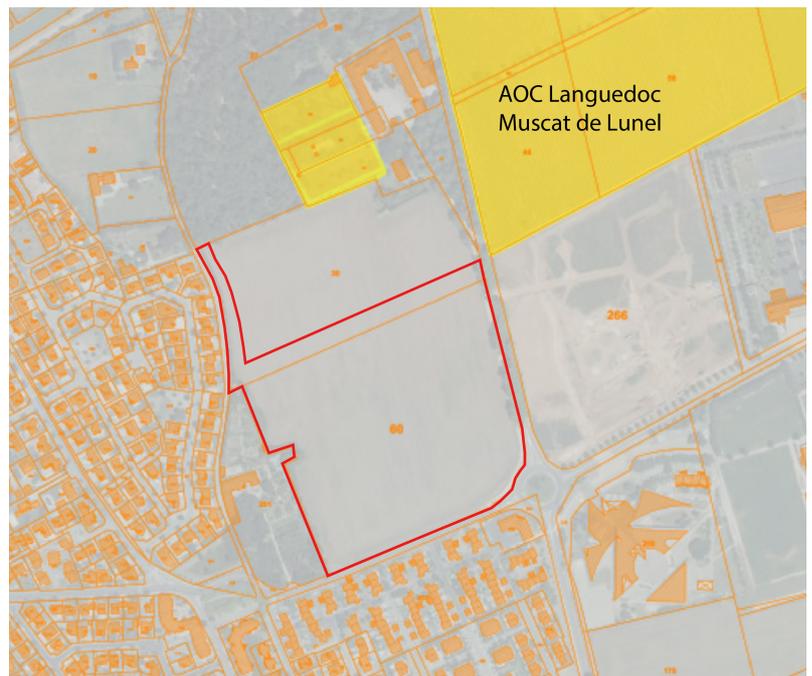


Qualité agronomique des sols au droit du secteur de projet
Source : DRAFF Occitanie

Le secteur de projet n'est par contre pas desservi par le réseau d'eau brute BRL et n'est pas classé au titre d'AOC.



Carte réseaux d'irrigation gérés par BRL Exploitation
Source : BRL



Carte des parcelles en AOC
Source : INAO, Geoportail

2.5 - Contexte paysager

2.5.1 – L'entité paysagère de la plaine de Lunel-Mauguio

La zone urbaine de LUNEL et le secteur du Mas de Fourques en particulier, s'inscrivent au sein de l'unité paysagère de la plaine LUNEL-Mauguio telle que délimitée par l'Atlas des Paysages du Languedoc-Roussillon.

Cette vaste plaine, qui sépare l'étang de Mauguio des reliefs des garrigues, s'étend sur 8 km du Nord au Sud et sur 35 km environ d'Est en Ouest, depuis le Vidourle jusqu'à la Mosson en limite de Montpellier. Recouverte par les dernières mers de l'ère Tertiaire au Pliocène, elle présente un relief aplani - l'altitude atteignant à peine 10,00 m à LUNEL - et est drainée par de nombreux cours d'eau, parallèles les uns aux autres et qui ne sont que peu perceptibles dans le paysage si ce n'est par leur ripisylve : le Vidourle à l'Est qui marque la limite Gard-Hérault, le Dardaillon, la Viredonne, le Bérange, le ruisseau d'Aigues-Vives, la Cadoule, la Balaurie, la Jasse, le Lez et la Mosson en limite Ouest.

La RN 113 longe cette entité paysagère au Nord, cristallisant un développement urbain linéaire depuis Baillargues jusqu'à LUNEL.

La plaine LUNEL -Mauguio est très largement cultivée. Si la vigne domine l'occupation du sol, le canal du Bas Rhône Languedoc, qui traverse la plaine d'Est en Ouest, a permis une diversification des cultures, avec l'introduction de vergers de fruitiers et de cultures maraîchères sous serres ; sur la partie Est de la plaine, sur laquelle est localisée la commune de LUNEL, s'étendent de vastes pâturages ponctués de haies, typiques des paysages de la Camargue toute proche.



Unité paysagère de la plaine de Lunel-Mauguio
(Source : Atlas des paysages du Languedoc-Roussillon, DREAL LR)



Localisation des prises de vue externes au secteur de projet

2.5.2 – Caractéristiques paysagères du secteur de projet

> Composantes paysagères du secteur de projet

Le secteur de projet se présente comme un vaste espace cultivé ouvert, homogène, sans élément paysager particulier ; seul l'alignement de platanes longeant l'Avenue du Maréchal Leclerc constitue, par sa hauteur, sa linéarité, un repère visuel fort dans un paysage de grande platitude.

> Vues et perceptions externes

Le secteur de projet est très largement perceptible depuis les deux axes majeurs qui le ceinturent :

- de façon continue depuis le Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue au Sud, aucun élément végétal ou bâti ne venant masquer les vues (vue 1) qui au Nord viennent buter sur le boisement du Mas de Fourques et le bois des Petits Pins ;
- de façon discontinue depuis l'Avenue du Maréchal Leclerc, les platanes bordant la voie masquant ponctuellement les vues ; la taille haute de ces arbres, la distance les séparant et leur feuillage caduc font que les vues restent néanmoins relativement ouvertes (vues 2, 3 et 4).



Perméabilité de l'alignement de platanes en hiver côté Ouest (vers le secteur de projet) et côté Est (vers le « Clos de Séléne ») au droit du futur giratoire

Depuis le Chemin de la garrigue qui longe le secteur de projet au Nord-Ouest, les vues sont largement masquées par l'alignement de Cyprès planté le long du Chemin (vue 5).

> Vues et perceptions depuis le secteur de projet

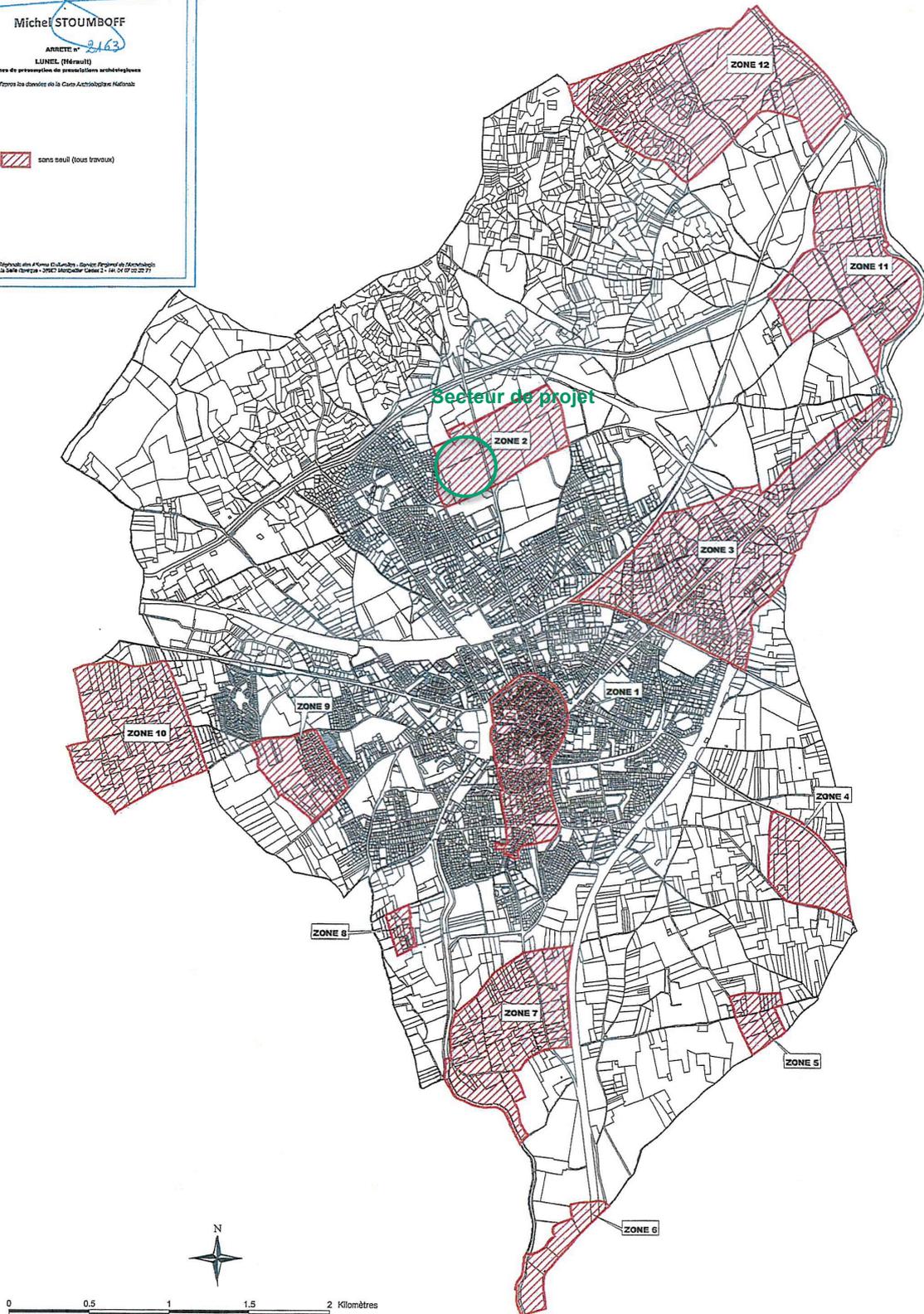
Depuis le secteur de projet, les vues s'étendent largement :

- au Nord vers le Mas de Fourques et le boisement de Pins l'entourant (Bois des Petits Pins au sein duquel est localisé un parcours de santé) ;
- à l'Est vers le « Clos de Séléne » au delà de l'alignement de platanes longeant l'Avenue du Maréchal Leclerc ;
- au Sud, vers la zone urbaine s'étendant au delà du Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue et vers le collège Ambrussum dont la silhouette est fortement identifiable ;
- à l'Ouest vers le boisement / parc du Mas de Chambon et la zone pavillonnaire qui s'étend au Nord de celui-ci, partiellement masquée par l'alignement de Cyprès longeant le Chemin de la garrigue.


 Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales
 Michel STOUMBQFF
 ARRETE n° 2163
 LUNEL (Hérault)
 Zones de présomptions de manifestations archéologiques
 (Zones au bénéfice de la Carte Archéologique Nationale)

 sans seuil (sous travaux)

Direction Régionale des Affaires Régionales - Département de l'Archéologie
 37 rue de la Salle Verte - 34297 Montpellier Cedex 2 - Tel. 04 67 02 22 77



Plan des zones de présomptions archéologiques de LUNEL
Arrêté préfectoral du n°2163 du 18 février 2015

2.6 – Patrimoine archéologique et bâti

2.6.1 - Patrimoine archéologique

Le secteur de projet est inclus dans une des 12 zones de présomptions archéologiques délimitées sur la commune de LUNEL par l'arrêté préfectoral n°2163 du 18 février 2015.

Les zones de présomption de prescriptions archéologiques sont des zones délimitées par arrêté du Préfet de Région pris après avis de la commission territoriale de la recherche archéologique, dont la sensibilité archéologique est présumée très forte en raison de la présence effective de sites archéologiques, de la topographie favorable à l'implantation humaine ou encore de conditions favorables à la préservation des vestiges.

Dans ces zones, tous les projets d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable, etc.) ainsi que les zones d'aménagement concerté (ZAC) doivent être soumis au Service Régional de l'Archéologie.

2.6.2 - Patrimoine bâti

Deux bâtiments situés en centre ancien de LUNEL font l'objet d'une protection au titre des monuments historiques :

- l'ensemble dit « Château des Gaucelm » situé aux 2, 4, 16 Cours Gabriel Péri / 17 Rue Alphonse Ménard, inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 17 août 1998 ;
- la Maison de Philippe le Bel, située au 50 Rue Alphonse Ménard, également inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 11 septembre 2003.

Le secteur de projet est situé hors des périmètres de protection des abords de ces monuments historiques ; il n'est concerné par aucun autre périmètre de protection (y compris d'un monument historique protégé localisé sur une commune voisine).

Un seul site protégé est recensé sur le territoire de LUNEL ; il s'agit du site inscrit des Caladons (ancienne place de marché), situé en centre ancien, à distance et donc sans incidence sur le secteur de projet.

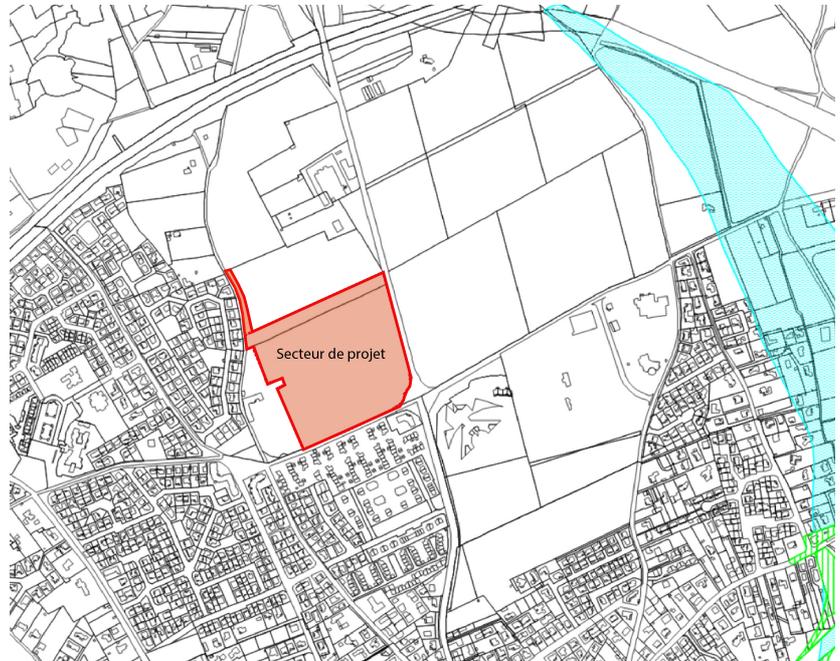
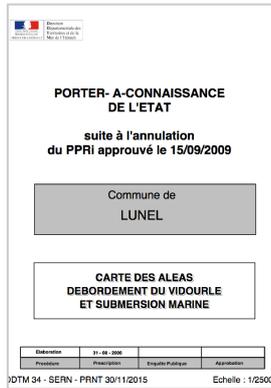
2.7 – Risques et nuisances

2.7.1 – Risque inondation

Le Plan de Prévention des Risques Inondation de LUNEL, approuvé par arrêté préfectoral du 15 septembre 2009 a été annulé de façon définitive par arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille du 20 juin 2017.

La prise en compte du risque inondation dans l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme repose donc désormais sur les cartes d'aléa portées à la connaissance de la commune par le Préfet de l'Hérault, par courriers en date du 5 Août et 7 décembre 2015, et disponibles sur le site internet des services de l'Etat dans l'Hérault.

La carte d'aléa classe le secteur de projet hors zone non inondable.



LEGENDE :

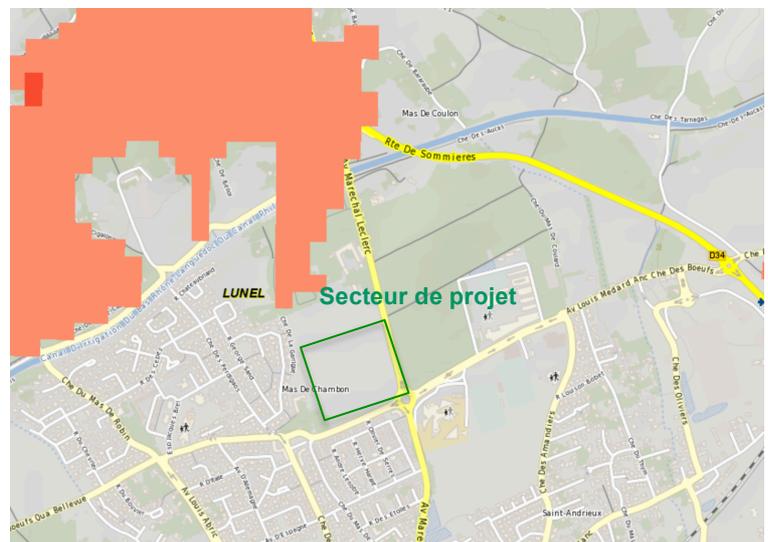
- Aléa fort : Hauteur d'eau supérieure à 0.50 m (Vidourle)
- Aléa modéré : Hauteur d'eau inférieure à 0.50 m (Vidourle)
- Aléa résiduel
- Aléa marin fort : Hauteur d'eau comprise entre 1.50 et 2 m NGF (mer)
- Aléa marin modéré : Hauteur d'eau inférieure à 1.50 m NGF (mer)
- Dignes
- Indication des hauteurs d'eau recueillies par les témoignages (en mètre)
- PHE historique (septembre 2002) (Cote en mètre NGF)

Risque inondation, Porter à Connaissance du Préfet, 2015

2.7.2 – Risque feu de forêt

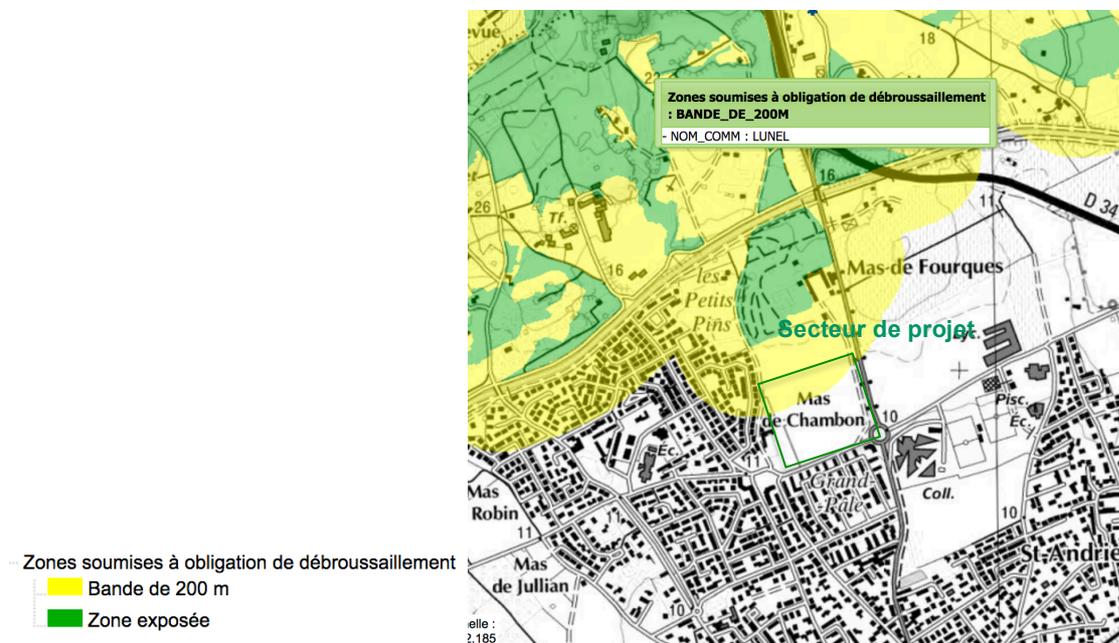
Le secteur de projet n'est pas identifié comme soumis à aléa feu de forêt ; celui-ci impacte le boisement de pins situé plus au Nord (parcours de santé Les Petits Pins), classé en aléa moyen.

- Aléa subi
- Très faible
- Faible
- Moyen
- Fort
- Très fort



Zones soumises à aléa feu de forêt
Source : DDTM 30

Un tiers Nord du secteur de projet est inclus dans la bande de 200 m délimité autour des zones exposées au risque feu de forêt, correspondant au boisement Les Petits Pins, et est de ce fait soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage en application de l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif à la prévention des incendies de forêts « Débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».



Zones soumises à l'obligation de débroussaillage
Source : DDTM 30

2.7.3 – Risque sismique

La commune de LUNEL est classée en zone de sismicité de niveau 2 par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français. Ce classement impose la mise en œuvre de dispositifs constructifs spécifiques pour certaines catégories de bâtiments nouveaux ainsi que pour certains travaux sur l'existant.

Doivent ainsi respecter la réglementation de construction parasismique européenne (Eurocode 8) les bâtiments nouveaux de catégories :

- III : établissements recevant du public de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories ; bâtiments d'habitation collective et de bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir simultanément plus de 300 personnes ; bâtiments des établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires ;
- IV : bâtiments indispensables à la sécurité civile, à la défense nationale et au maintien de l'ordre ; bâtiments contribuant au maintien des communications ; bâtiments assurant le contrôle de la circulation aérienne des aéroports de catégories A,B et C2 ; bâtiments de production ou de stockage d'eau potable ; bâtiments des centres de distribution publique de l'énergie ; bâtiments des centres météorologiques ; établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ; centres météorologiques ;

Le classement en zone de sismicité 2 devra être pris en compte pour la construction de l'EHPAD et de la nouvelle Gendarmerie, s'agissant pour le premier d'un établissement sanitaire et social relevant de la catégorie III et pour le second d'un bâtiment indispensable au maintien de l'ordre relevant de la catégorie IV.

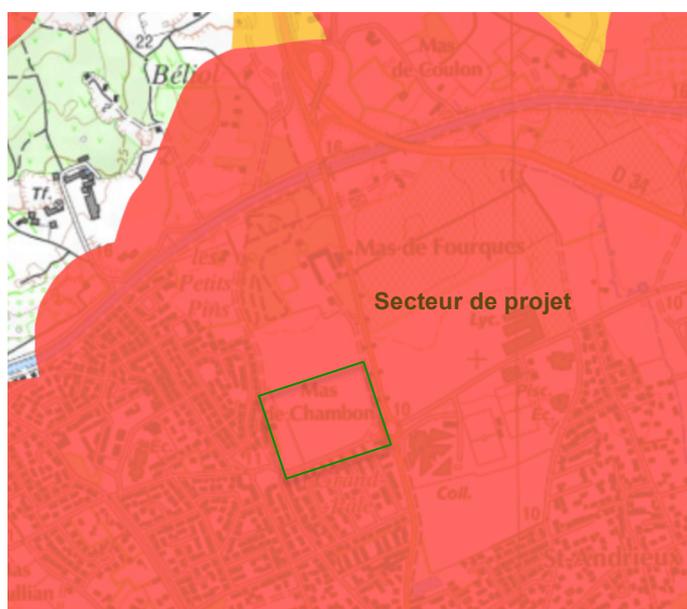
2.7.4 – Risque retrait-gonflement des argiles

Le risque retrait-gonflement des argiles est directement lié aux variations de consistance et de volume des argiles en fonction de leur teneur en eau :

- Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente ; on parle alors de « gonflement des argiles ».
- A l'inverse, en période de sécheresse, le sol devient dur et cassant ; on assiste alors à un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

Ces variations sont lentes, mais peuvent atteindre une amplitude suffisamment importante pour endommager les bâtiments implantés sur ces terrains : fissurations en façade, décolllements entre éléments jointifs (garages, terrasses, vérandas), distorsion des portes et fenêtres, dislocation des carrelages et des cloisons et parfois rupture des canalisations enterrées d'eau ou assainissement

La cartographie de l'exposition au retrait gonflement des argiles, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2020, classe le secteur de projet **en zone d'exposition forte**, comme la totalité de la zone urbaine de LUNEL.



2.7.5 – Autres risques liés aux mouvements de sol

Il n'existe pas de cartographie à l'échelle infra-communale des autres risques de mouvements de sol de type chutes de blocs, glissements de terrain, effondrements. Ces risques sont toutefois qualifiés de nuls à négligeable pour la susceptibilité de glissement, nul à négligeable pour la susceptibilité de chutes de blocs et faible pour la susceptibilité d'effondrements par le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) Hérault 2012.

La topographie plane et la nature sédimentaire des sols au droit du secteur de projet nous amènent à **considérer le niveau de ces risques comme nul**.

2.7.6 – Risque de tempête

Toutes les communes de l'Hérault sont classées en risque tempête par le DDRM 2012, sans niveau de risque particulier.

2.7.7 – Risques technologiques

Le secteur de projet n'est soumis à aucun risque technologique spécifique :

- il est suffisamment éloigné des grandes infrastructures utilisées pour le transport de matières dangereuses (A9 au Nord, RD 34 à l'Est et RN 113 au Sud-Est) ;
- aucune installation classée ni canalisation de transport de matière dangereuse (gaz combustibles, hydrocarbures ou produits chimiques) n'est recensée à proximité ; la canalisation de gaz la plus proche passe plus au Nord, pratiquement en limite du territoire communal.

2.7.8 – Nuisances

> Nuisances liées aux infrastructures terrestres

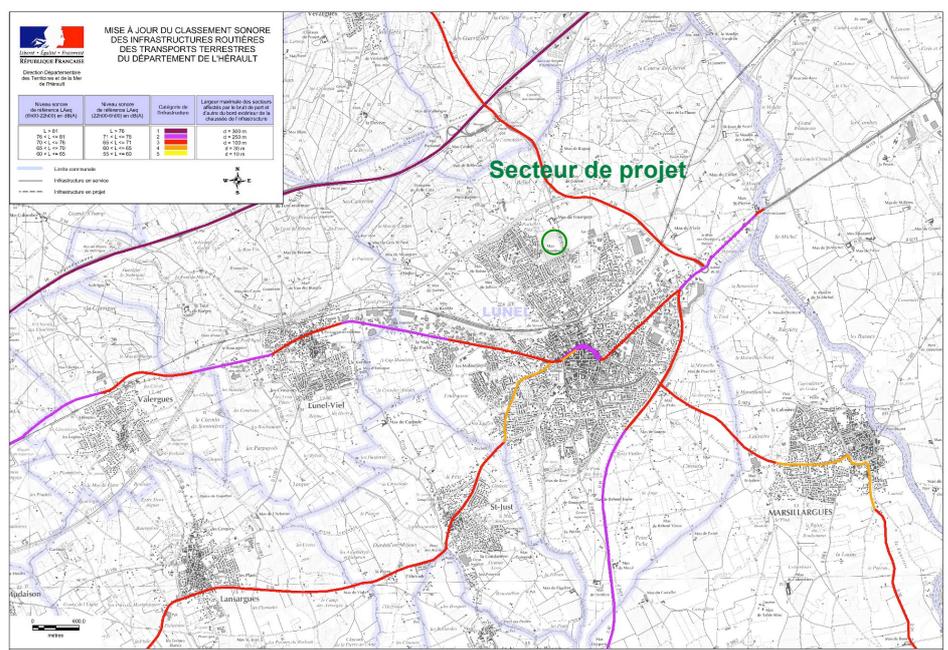
Cinq infrastructures sont classées au titre de la Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, sur la commune de LUNEL ; il s'agit :

- de l'A9 et des RD 34, RD 61, RD 24 et RN 113 par arrêté n°DDTM34-2014-05-04013 en date du 21 mai 2014 portant classement des infrastructures de transport terrestre sur les communes de plus de 10 000 habitants du département de l'Hérault ;
- de la ligne SNCF Nîmes-Narbonne et de la LGV Nîmes-Montpellier par arrêté n°2007/01/1064 en date du 1^{er} juin 2007, portant classement des voies ferrées et des lignes de tramway dans le département de l'Hérault.

Le secteur de projet est situé hors des secteurs de bruits délimités de part et d'autre de ces infrastructures ; l'infrastructure classée la plus proche est la RD 34 (Route de Sommières) distante de plus de 100,00 m (largeur du secteur de bruit délimité de part et d'autre du bord extérieur de cette voie, classée en catégorie 3 dans sa traversée de la commune de LUNEL).

L'éloignement de ces infrastructures contribue également à une moindre concentration de polluants atmosphériques, dont la circulation automobile est localement la source la plus importante.

Classement des infrastructures de transport terrestre
Arrêté n°DDTM34-2014-05-04013



> Autres sources de nuisances

Aucune activité, aucun équipement potentiellement source de nuisances sonores ou atmosphériques n'est recensé en périphérie du secteur de projet.

2.8 – Alimentation en eau potable

Le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDEAP) de LUNEL approuvé en mai 2010 s'est concrètement traduit par la réalisation d'un ensemble de travaux portant à la fois :

- sur la ressource en eau avec l'abandon d'un des captages en exploitation sur la commune (captage du Mas de Blanc vulnérable aux pollutions potentielles) et la mise en service du forage F2 de Dassargues qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 novembre 2014 ;
- sur le réseau de distribution avec la réalisation de travaux qui ont contribué à une nette amélioration du rendement du réseau aujourd'hui proche de 70% et nettement supérieur aux valeurs prises en compte par le Schéma de 2010.

C'est pour tenir compte de ces évolutions ainsi que du ralentissement de la croissance démographique observé au cours des dernières années, que la Ville de LUNEL a souhaité procéder à une actualisation de son Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable. L'étude d'actualisation du SDEAP, confiée au Cabinet I.G.E.A.D.T. Ingénieur Conseil et remise en mai 2018, a notamment conduit :

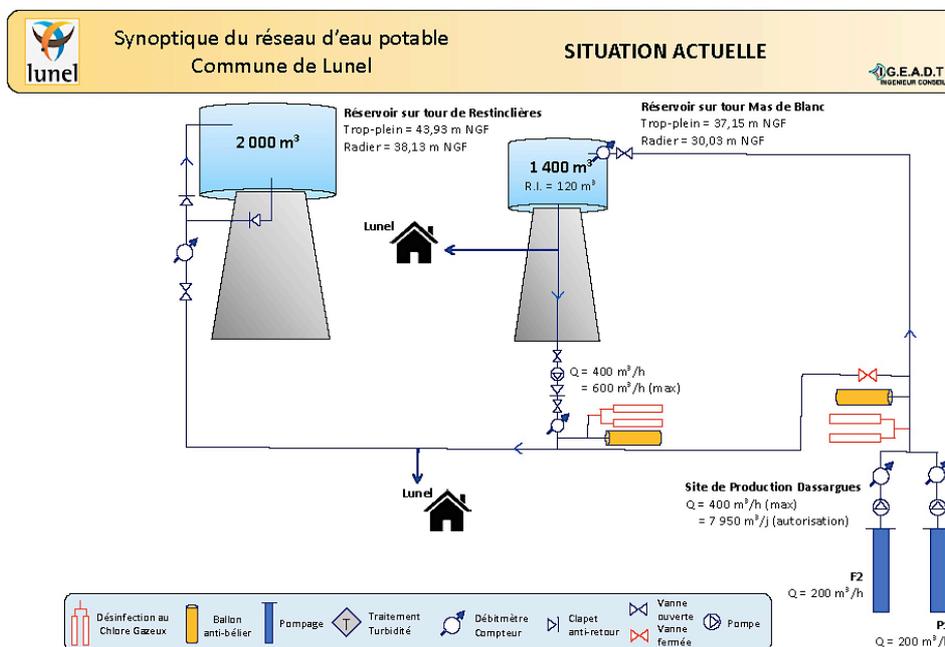
- à redéfinir les besoins en eau de la commune à échéance 2040, en s'appuyant sur les analyses démographiques réalisées dans le cadre de la révision du SCOT Pays de Lunel, sur les données de consommations actuelles et sur les performances actuelles et futures (performances contractuelles figurant au contrat de délégation de service public reconduit en janvier 2016) du réseau de distribution ;
- à identifier un ou plusieurs lieux d'implantation d'un forage d'appoint ou de secours ;
- à estimer la capacité de réservoir manquante pour satisfaire aux exigences opérationnelles et réglementaires du système d'adduction ;
- à identifier un ou plusieurs lieux d'implantation d'un troisième réservoir et à définir les modalités de connexion avec le réseau d'adduction existant ;
- à proposer un programme de travaux hiérarchisés et chiffrés.

2.8.1 – Fonctionnement actuel

> Ressource, ouvrages de stockage et réseau

La commune de LUNEL est alimentée en eau potable à partir d'un site unique, le champ captant de Dassargues qui exploite les formations alluviales du Villafranchien et est composé de deux ouvrages - le puits P1 et le forage F2 - d'une capacité de production de 200 m³/heure chacun. Ces deux forages sont exploités simultanément, à un débit moyen cumulé de 400 m³/heure, pendant 17 à 24 heures par jour. L'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 novembre 2014 fixe le volume maximum de pointe à 7 950 m³/jour ; le volume total maximal annuel peut ainsi atteindre 2 451 000 m³.

Depuis le site de pompage de Dassargues, une conduite de refoulement alimente le réservoir de Mas de Blanc, d'une capacité de 1 400 m³, dont 120 m³ de réserve incendie. Des sur-presseurs installés au réservoir de Mas de Blanc alimentent le réservoir de Restinclières d'une capacité de 2000 m³ ; celui-ci fonctionne en tant que « réservoir de tête » dans la mesure où il est le plus haut du point de vue altimétrique, le réservoir de Mas de Blanc fonctionnant lui en tant que réservoir de secours.



Synoptique du fonctionnement actuel du réseau d'eau potable de la commune de LUNEL
 Source : Dossier d'actualisation du SDAEP de Lunel, I.G.E.A.D.T. Ingénieur Conseil, Mai 2018

La capacité de stockage cumulée des deux réservoirs (3 400 m³) est nettement insuffisante pour répondre aux besoins des habitants en cas de problème sur la ressource (objectifs de sécurité 24 heures), d'où la nécessité d'un réservoir supplémentaire.

> Données de consommation et indicateurs de performance

La consommation d'eau potable de la commune de LUNEL augmente progressivement depuis les dernières années, conséquence directe de l'augmentation du nombre de consommateurs.

	2008	2013	2014	2015	2016
Consommation totale (m ³)	1 169 194	1 223 739	1 221 643	1 243 940	1 293 194
Evolution par rapport à l'année précédente	-2,2%	+ 4,8%	-0,2%	+1,8%	+4,0%

La production moyenne journalière est néanmoins en constante diminution depuis plusieurs années : elle est sur la période 2015-2016 inférieure à 5 000 m³/jour, soit de 1 000 m³/jour inférieure au niveau de 2008, conséquence de la nette amélioration du rendement du réseau.

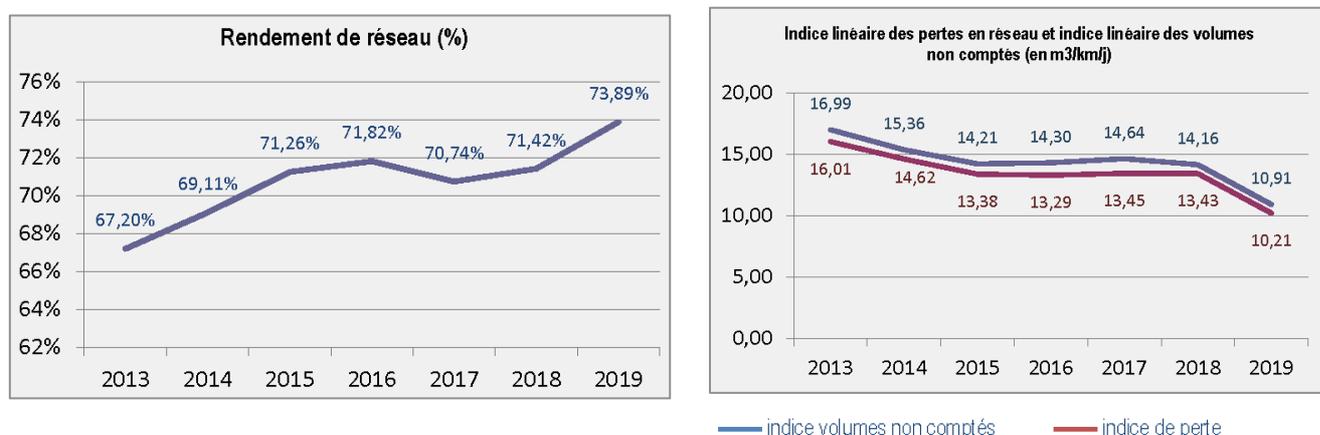
	2008	2013	2014	2015	2016
Volume total prélevé (m ³)	2 160 134	1 813 734	1 767 771	1 745 527	1 800 647
Production journalière moyenne estimée (m ³ /j)	5 918	4 967	4 843	4 769	4 933

Le dernier Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service (RPQS) public de l'eau potable exercice 2019 montre ainsi que le rendement du réseau² s'est régulièrement amélioré au cours des dernières années. Il atteint 73,9% en 2019, de 3 points supérieur à l'objectif fixé par la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, puis par le décret n°2012-97 du 27 janvier 2012 et l'arrêté du 2 décembre 2013 modifiant l'arrêté du 2 mai 2017 relatif aux RPQS.

Ces textes fixent aux services de distribution d'eau potable un objectif de rendement minimum égal au plus petit des deux seuils R1 et R2 suivants :

- R1 = 85%
- R2 = 65+ 1/5 Indice Linéaire de Consommation soit 70,8 % pour le réseau de LUNEL en 2019.

L'indice linéaire des pertes³ a quant à lui régulièrement diminué pour s'établir à 10,21 m³/j/km en 2019.



Evolution du rendement et des indices de performance du réseau entre 2013 et 2019
Source : RPQS eau potable Exercice 2019

> Adéquation besoins actuels / ressource

Les débits autorisés sur le site de Dassargues par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 13 novembre 2014 (volume maximum de 7 950 m³/jour et de 2 451 000 m³/an) sont nettement supérieurs aux niveaux de production observés au cours des dernières années tant en volume annuel, qu'en volume journalier moyen et volume journalier de pointe (donnée disponible uniquement sur l'année 2015).

	2013	2014	2015	2016	2018	2019
Volume total prélevé (m ³)	1 813 734	1 767 771	1 745 527	1 800 647	1 894 850	1 727 661
Production journalière moyenne estimé (m ³ /jour)	4 967	4 843	4 769	4 933	5 191	4 733
Production journalière de pointe (m ³ /jour)	NC	NC	5 616	NC	NC	NC

² Le rendement net du réseau est défini comme le rapport entre le volume consommé autorisé (volume comptabilisé + volume consommateurs sans comptage + volume de service du réseau) et le volume produit.

³ L'indice Linéaire de Pertes est le rapport entre le volume des pertes et la longueur du réseau de distribution.

> Adéquation capacité des réservoirs

L'autonomie des réservoirs de Mas de Blanc et de Restinclières, d'une capacité totale de 3 400 m³, est de 19 heures en période creuse et de 15 heures en pointe (Source : Dossier d'actualisation du SDAEP de LUNEL, I.G.E.A.D.T. Ingénieur Conseil, Mai 2018).

Elle est de ce fait insuffisante pour assurer une autonomie de sécurité de 24 heures en cas d'interruption du forage (suite à une pollution accidentelle de la ressource, voire à un problème de fonctionnement des pompes).

> Desserte du secteur de projet

Le secteur de projet est d'ores et déjà desservi par le réseau de distribution d'eau potable existant sur le Chemin des Bœufs.

2.8.2 – Projection 2040

> Estimation des besoins à l'horizon 2040

L'estimation des besoins à l'horizon 2040 établie dans le cadre de l'actualisation du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable de LUNEL (I.G.E.A.D.T. Ingénieur Conseil, Mai 2018) est basée sur les hypothèses suivantes :

- un taux de croissance démographique moyen de 1% par an sur la période 2017-2040 ; la population communale permanente atteindrait ainsi 32 289 habitants à l'horizon 2040, à laquelle viendrait s'ajouter une population estivale de 4 190 habitants, soit une population totale en pointe de 36 479 habitants.
- un rendement du réseau de distribution de 75%, conforme à l'objectif fixé par le SAGE de l'Hérault pour 2020 ; il s'agit là d'un principe de sécurité, la commune de LUNEL s'étant donné pour objectif d'atteindre un rendement de 80% en 2025.
- un ratio de consommation de 150 l/jour/habitant, prenant en compte l'augmentation de la consommation observée au cours des dernières années (pour rappel le ratio de consommation moyen calculé pour l'année 2015 est de l'ordre de 130 l/jour/habitant).

	Horizon 2020	Horizon 2035	Horizon 2040
Population de pointe (hab)	30 652	34 912	36 479
dont permanents	26 462	30 722	32 289
dont estivants	4 190	4 190	4 190
Population de pointe raccordée ou raccordable	30 027	34 287	34 912
Ratio de consommation (l/j/hab)	150		
Consommation de pointe (m ³ /j)	4 504	5 143	5 378
Gros consommateurs (m ³ /j)	265	265	265
Rendement (objectif) (%)	75	75	75
Distribution de pointe	6 359	7 211	7 524

> Adéquation besoins futurs / ressource

La ressource actuelle du site de Dassargues est en mesure de répondre aux besoins en eau potable de la commune de LUNEL jusqu'à l'horizon 2040.

	Horizon 2020	Horizon 2035	Horizon 2040
Ressource disponible	7 950 m ³ /j		
Besoin journalier de pointe de la commune	6 359 m ³ /j	7 211 m ³ /j	7 524 m ³ /j
Bilan besoins / ressources théorique	80%	91%	95%

> Adéquation capacité des réservoirs / besoins futurs

Comme indiqué ci-avant, un stockage supplémentaire est d'ores et déjà nécessaire, la capacité des deux réservoirs de Mas de Blanc et de Restinclières étant insuffisante pour assurer une autonomie de 24 heures en cas de rupture de l'approvisionnement.

Sur la base des consommations de pointe futures précédemment calculées, le volume supplémentaire nécessaire pour assurer une autonomie de 24 heures s'établit à 3 800 m³ en 2035 et à 4 200 m³ en 2040.

	2015	Horizon 2020	Horizon 2035	Horizon 2040
Capacité totale actuelle des réservoirs	3 400 m ³			
Besoin journalier de pointe de la commune	5 616 m ³ /j	6 359 m ³ /j	7 211 m ³ /j	7 524 m ³ /j
Autonomie des réservoirs actuels	14h31	12h50	11h18	10h50
Autonomie souhaitée	24 h			
Capacité du réservoir à créer	2 216 m ³	2 959 m ³	3 811 m ³	4 124 m ³
Capacité du réservoir à créer (arrondi)	2 200 m ³	3 000 m ³	3 800 m ³	4 200 m ³

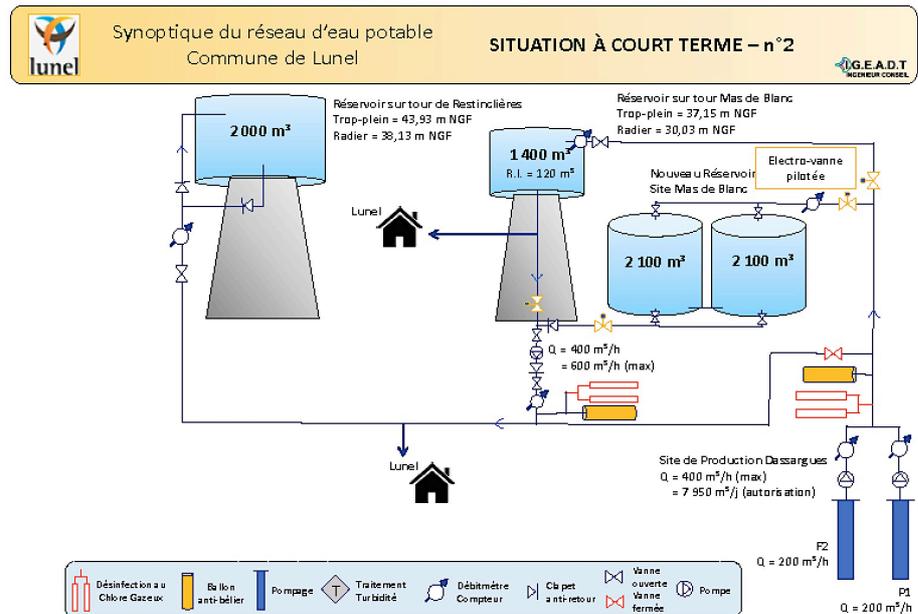
> Propositions d'aménagement figurant au SDAEP actualisé

La révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable prévoit une diversification de la ressource (plus dans une optique qualitative que quantitative, la ressource actuelle étant suffisante pour satisfaire les besoins de pointe à l'horizon 2040) et la construction d'un réservoir supplémentaire pour renforcer la capacité de stockage de la commune.

- **Recherche d'une nouvelle ressource**

Un forage de reconnaissance a été réalisé lieu-dit Broute Cabré ; son faible débit de production (80 à 100 m³/heure) fait toutefois qu'il ne pourra en aucun cas subvenir à lui seul aux besoins de la population en cas de problème sur la ressource actuelle. Il est donc apparu plus judicieux de donner la priorité à l'augmentation de la capacité de stockage de la commune.

La diversification de la ressource est ainsi qualifiée de nécessité à long terme, la mise en place d'une interconnexion avec les collectivités voisines, voire d'une station de potabilisation des eaux du canal BRL, pouvant constituer une alternative à étudier.



Synoptique du fonctionnement futur court terme du réseau d'eau potable de la commune de Lunel
Source : Dossier d'actualisation du SDAEP de Lunel, I.G.E.A.D.T. Ingénieur Conseil, Mai 2018

- **Renforcement de la capacité de stockage**

Le renforcement de la capacité de stockage de la commune est qualifié de nécessité à court terme. Un nouveau réservoir de 4 200 m³ va ainsi être réalisé sur le site de Mas de Blanc ; les travaux débuteront début 2023 pour une durée de un an environ.

2.9 – Assainissement

2.9.1 – Fonctionnement actuel

> Station d'épuration

La station d'épuration de LUNEL, située au Sud de l'agglomération, a été construite en 1975 puis agrandie et mise aux nouvelles normes en 1997 puis 2002. De type boues activées en aération prolongée, elle offre une capacité de traitement de 33 000 EH et assure un traitement satisfaisant de la pollution tout au long de l'année.

> Desserte du secteur de projet

Le secteur de projet est d'ores et déjà desservi par le réseau d'assainissement existant sur le Chemin des Bœufs. Plusieurs secteurs situés en aval sur le chemin de l'eau vers la station d'épuration présentent d'ores et déjà des insuffisances (problèmes de mise en charge) ; les travaux de renforcement sont actuellement à l'étude.

2.9.2 – Extension et modernisation de la station d'épuration

La station d'épuration de LUNEL va prochainement faire l'objet de travaux de modernisation et d'extension de façon :

- à faire face à l'augmentation attendue de la population et des activités raccordées à l'horizon 2040 ;
- à réduire, en période d'évènements pluvieux intenses, les rejets d'effluents non traités en tête de la station d'épuration ;
- à améliorer le traitement des boues en vue de leur utilisation en agriculture ;
- à diminuer les nuisances olfactives.

Les travaux envisagés consistent à :

- étendre le traitement biologique des eaux usées : le traitement actuel de type boues activées sera complété par un traitement tertiaire sur filtre associé au poste de relevage ;
- restructurer la filière boues avec un traitement des boues par chaulage qui permettra de supprimer les nuisances olfactives ;
- capter un sur-volume d'eau de pluie, avec notamment la réalisation d'un bassin d'orage compartimenté de 2 600 m³.

Après extension, la station d'épuration de LUNEL permettra ainsi de traiter :

- une charge journalière maximale (temps de pluie) de 42 136 EH, contre 33 000 EH actuellement ;
- un débit nominal de référence de 9 251 m³/jour, soit 1 480 m³/heure.

Les niveaux de rejets retenus pour la station après modernisation et extension sont plus exigeants que les niveaux actuellement autorisés et que les niveaux minimums imposés par l'arrêté du 21 juillet 2015 ; les rendements minimums seront de 95% pour la DBO₅, 92% pour la DCO, 97% pour les MES, 92% pour le phosphore total et 85% pour l'azote (contre respectivement 92%, 85%, 93% 91% et 80% imposés par l'arrêté du 21 juillet 2015).

Les travaux ont débuté au mois de juillet 2021 pour une durée de 2 ans ; ils devraient donc être achevés à l'été 2023.

2.10 – Contexte réglementaire

2.10.1 – Plan Local d'Urbanisme

> Zonage

Le secteur IAUa « Mas de Fourques », qui fait l'objet de la présente mise en compatibilité du PLU, est défini comme un secteur non équipé ou insuffisamment équipé, à vocation principale d'habitat, d'équipements collectifs, de commerces et de services, destiné à être urbanisé après modification ou révision du PLU. Il couvre une superficie totale de 6,6 ha.

Comme indiqué précédemment (voir Chapitre 1 – Présentation de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU), ce secteur ayant été créé depuis plus de 6 ans et n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, ne peut plus être ouvert à l'urbanisation que par révision du PLU en application de l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme ou, dans le cas présent, s'agissant d'une opération présentant un intérêt général, par déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

> Emplacements réservés

Deux emplacements réservés sont délimités sur l'emprise du secteur IAUa « Mas de Fourques » :

- l'emplacement réservé 39 délimité en vue de la création d'un accès au parcours sportif des Petits Pins ;
- l'emplacement réservé 37 délimité en vue de l'élargissement à 14,00 m du Chemin des Bœufs.

> Eléments de protection

L'alignement de platanes longeant l'Avenue du Maréchal Leclerc est classé :

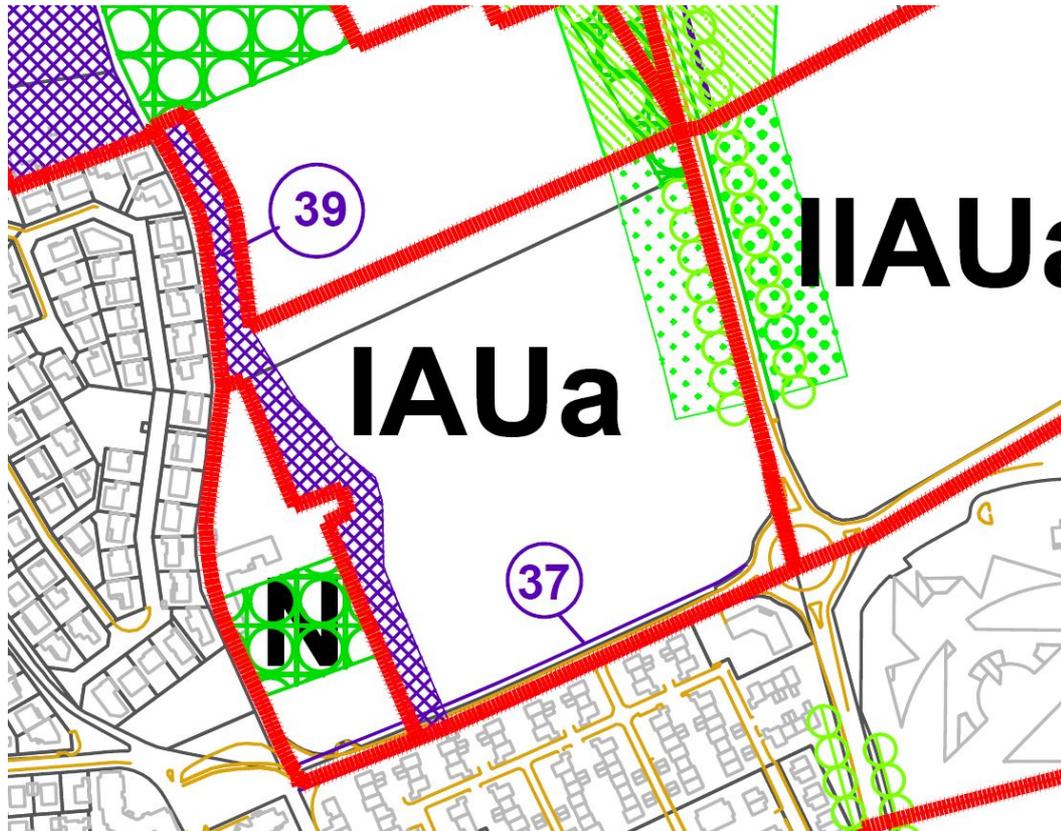
- pour une très faible part (au niveau de la pointe Sud-Est de la parcelle CW 30) en espace boisé à protéger au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme, le classement en espace boisé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des arbres ainsi classés.
- sur le reste du linéaire en élément de paysage à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, désormais codifié L. 151-19. Cet article permet au PLU « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». Le règlement du PLU de LUNEL prévoit, dans ses dispositions générales que « Les travaux non soumis au régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un des éléments de paysage identifiés aux documents graphiques en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers ».

L'article 13 du règlement de la zone IAU précise quant à lui que : « Les alignements d'arbres et jardins repérés aux documents graphiques en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés »,

tandis que l'article IIAU-3 de la zone IIAU - à laquelle sera rattachée l'emprise de l'opération - dispose que :

« Accès aux voies comportant des alignements d'arbres repérés aux documents graphiques en tant qu'éléments de paysage identifié au titre de l'article L. 151-19 : les lotissements et groupes d'habitation devront être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur ces voies. Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitation pourra être raccordée à cette voie par un carrefour unique, exceptionnellement deux carrefours pour les lotissements ou groupement d'habitation important. Ces carrefours devront être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité technique, l'abattage d'un arbre au maximum pourra être autorisé ».

Extrait du PLU approuvé sur le secteur de projet



-  Limites de zones
-  Emplacements réservés
-  Et voies à élargir
-  Numéro de l'emplacement réservé ou des voies à élargir
-  Espaces Boisés Classés
-  Arbres isolés classés
- Plus hautes eaux observées (en m) crues 8 et 9 sept 2002**
-  6,80 Cote NGF
-  0,50 Hauteur relative sur le repère
- Éléments du paysage identifiés L 123.1.7**
-  Arbres d'alignement ou groupements d'arbres
-  Cône d'espace vert en entrée de ville
-  Axes commerçants à conforter
-  Recul minimal du bâti
-  Zone non aédificandi autour du ruisseau de la Laune

Ainsi, le règlement actuel du PLU fait état de dispositions différentes, peu cohérentes : autorisation préalable pour les travaux non soumis au régime d'autorisation (dispositions générales du règlement du PLU), préservation (règlement de la zone IAU) ou abattage d'un arbre au maximum (règlement de la zone IIAU).

> Autres prescriptions

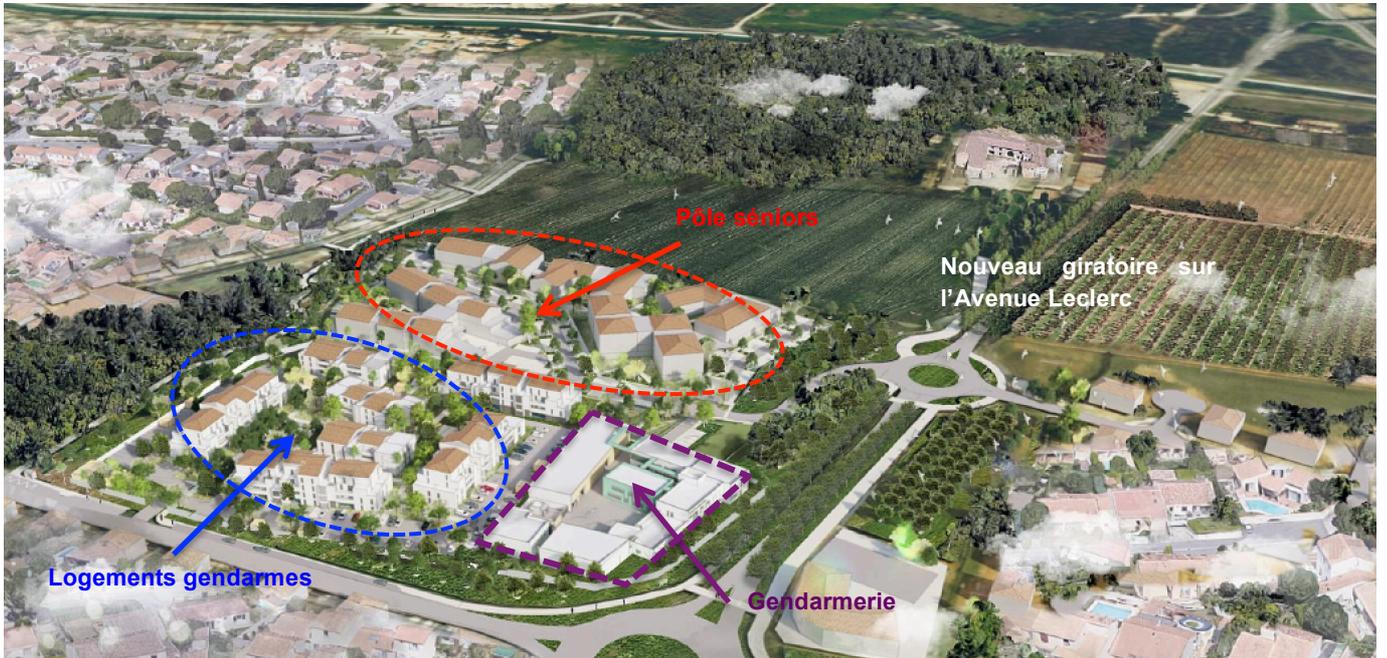
Un secteur qualifié de « zone non aedificandi autour du ruisseau de la Laune » est délimité, au document graphique du PLU, de part et d'autre de l'Avenue du Maréchal Leclerc.

Cette prescription devra être prise en considération par le projet, comme elle l'a d'ailleurs été par le lotissement du « Clos de Séléne » qui a positionné sur son emprise les bassins de rétention des eaux pluviales.

2.10.2 – Servitudes d'utilité Publique

Le secteur de projet n'est affecté par aucune servitude d'utilité publique.

Perspective d'illustration du projet



3 - Caractéristiques et motivations du projet

3.1 – Principales caractéristiques du projet et programmation

Le projet prévu sur le secteur IAUa « Mas de Fourques » est composé de deux entités :

- au Sud, sur le secteur IIAUd1 d'environ 3,1 ha, prendra place la nouvelle caserne de gendarmerie de LUNEL comprenant :
 - une zone dite « de service et technique », au croisement de l'Avenue Maréchal Leclerc et du Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue ; c'est sur cette zone que seront implantés les locaux de la nouvelle gendarmerie, composés de bureaux et espaces associés, de garages pour les véhicules de services et de locaux techniques. L'effectif de cette gendarmerie sera d'environ 120 personnes (officiers, sous-officiers, corps de soutien et gendarmes adjoints volontaires) ;
 - une zone dite de « logements et hébergements » regroupant une centaine de logements destinés aux gendarmes et à leurs familles ainsi qu'une salle commune.
- au Nord, sur le secteur IIAUd2 de 3,5 ha environ, un pôle séniors regroupant :
 - un nouvel Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) d'environ 80 lits, en remplacement de l'actuel EHPAD Les Meunières situé en centre ville de LUNEL ; cet établissement accueillera une unité d'hébergement pour résidents atteints de la maladie d'Alzheimer d'une capacité d'une trentaine de lits.
 - une résidence services séniors d'environ 120 logements privatifs de types T2/T3 disposant d'espaces et de services collectifs (espace lecture/multimédia, buanderie, club-house, navette, potager...), destinée à un public de séniors autonomes.
 - une soixantaine de logements locatifs sociaux adaptés aux séniors non dépendants.Sur ce secteur Nord, les logements locatifs sociaux représenteront un tiers environ du programme total de logements (hors EHPAD).

Chacun de ces deux secteurs comprend des bassins de rétention paysagés, en compensation de l'imperméabilisation générée.

L'accès principal se fera à partir d'un nouveau giratoire à créer sur l'Avenue du Maréchal Leclerc, donnant accès à la fois à la zone dite « de service et technique » de la Gendarmerie au Sud et au secteur Nord EHPAD/ résidence service et logements sociaux séniors au Nord. Ce giratoire donnera également accès, côté Est, au lotissement « Le Clos de Séléne » et au Nord au Mas de Fourques.

Seuls les logements de gendarmes, situés sur le secteur Sud IIAUd1, bénéficieront d'un accès direct sur le Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue. Au sein de ce secteur Sud, les deux zones dites « de service et technique » et de « logements et hébergements » seront physiquement séparées par une clôture ; un portillon et un portail de secours pourront toutefois permettre la

sortie des véhicules de gendarmerie par le portail de la zone logements, sur le Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue.

Le projet prévoit par ailleurs l'aménagement du Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue, le long duquel sont prévus un cheminement doux et un arrêt de bus desservi par la ligne 1a Lunel intra-muros.

Sur le secteur Sud IIAUd1, le bâtiment de la Gendarmerie, ne dépassera pas deux niveaux (R+1), tandis que les logements des gendarmes et de leurs familles seront répartis entre plusieurs petits immeubles collectifs en R+2 / R+3, séparés par des espaces végétalisés, évitant tout effet de barre.

Sur le secteur Nord IIAUd2, les hauteurs bâties seront comprises entre 2 et 4 niveaux (R+1 et R+3) pour les immeubles de logements et résidence service et entre 1 et 3 niveaux (RDC et R+2) pour le bâtiment de l'EHPAD, les épannelages visant à éviter, là encore, tout effet de barre.

Les espaces de rétention, traités en espaces plantés de faible pente, sont localisés en frange du secteur de projet, assurant une transition paysagère de qualité avec :

- le Mas de Chambon et la zone pavillonnaire contiguë à l'Ouest ;
- le giratoire d'entrée de zone et l'Avenue Maréchal Leclerc à l'Est (incluant l'emprise de la zone non aedificandi portée au PLU) ;
- le Chemin des Bœufs et le giratoire Julius Estève au Sud.

La coulée verte aménagée en frange Ouest du secteur, d'une superficie totale de l'ordre de 0,8 ha sera le support d'un cheminement modes doux reliant le Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue au Sud au Bois des Petits Pins au Nord ; son emprise correspond globalement à celle de l'emplacement réservé n°39 inscrit au PLU approuvé.

Enfin, le traitement de la limite Nord, à l'interface avec les terres agricole du Mas de Fourques, fera l'objet d'une attention particulière : implantation des bâtiments en retrait au moins égal leur hauteur avec un minimum de 3,00 m et obligation de clôtures végétalisées.

3.2 – Raisons du choix du secteur de projet

3.2.1 – Raison du choix du secteur de projet pour l'implantation de la nouvelle gendarmerie

Le secteur du Mas de Fourques répond à l'ensemble des critères retenus par les autorités compétentes (Ministère de l'Intérieur, Région de Gendarmerie Occitanie) pour l'implantation d'une nouvelle gendarmerie :

- sa proximité des axes de desserte majeurs que constituent l'A9, la RN 113 et la RD 34 ;
- un accès rapide au centre-ville de LUNEL par l'Avenue du Maréchal Leclerc ;
- une superficie constructible de 3,0 ha environ, conforme à la superficie minimum - comprise entre 2,6 et 2,9 ha - exigée par le Ministère de l'Intérieur pour accueillir les locaux de services et locaux techniques de la compagnie de gendarmerie et la centaine de logements associés.
- sa localisation hors zone de risque et notamment hors zone de risque inondation (voir Chapitre 2).

Le secteur présente en outre l'avantage de ne pas présenter d'enjeux écologiques majeurs (voir Chapitre 2) et d'être desservi par deux axes – Avenue Maréchal Leclerc et Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue - permettant un accès séparé entre la zone de « service et technique » et la zone « logements ».

Aucun espace répondant à l'ensemble de ces critères de localisation, accès et surface n'est recensé au sein de la zone actuellement urbanisée de LUNEL.

Pour les familles de gendarmes qui logeront sur site, le secteur présente par ailleurs l'intérêt :

- d'être proche du centre ville de LUNEL (à moins de 5 mn en voiture et 20 / 25 mn à pied de la gare / Pôle d'Echanges Multimodal) ;
- d'être situé à proximité immédiate d'établissements scolaires, tant du primaire (écoles élémentaires Louise Michel et Jacques Brel, école maternelle Camille Claudel) que du secondaire (Collège Ambrussum et Lycée Victor Hugo) et d'équipements sportifs diversifiés (avec notamment le complexe sportif Pierre Ramadier, la piscine Aqualuna ou encore le parcours sportif du Bois des Petits Pins).

3.2.2 – Raison du choix du secteur de projet pour l'implantation d'un pôle seniors

Ce sont également des critères de localisation et de cadre de vie qui ont favorisé le choix du secteur du Mas de Fourques pour l'implantation d'un pôle seniors.

Le secteur bénéficie en effet d'une situation idéale, dans un quartier calme, à la fois suffisamment en retrait des nuisances urbaines, et suffisamment proche du centre ville (que ce soit en voiture pour les seniors disposant d'un véhicule ou en transports en commun, un nouvel arrêt de bus étant prévu au droit de l'opération, Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue).

Le secteur s'inscrit en outre dans un environnement de qualité que viendront conforter les aménagements paysagers prévus tant en frange (avec notamment la coulée verte prévue en limite Ouest du secteur, support d'un cheminement doux vers le Bois des Pins au Nord et le Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue au Sud) qu'au sein même du pôle seniors (jardins et placettes).

La réalisation du projet dans son ensemble contribuera à marquer et à qualifier l'entrée Nord de LUNEL : nouveau giratoire d'entrée de ville, aménagement paysager des abords de la voie. Dans le prolongement de l'opération d'aménagement du « Clos de Séléne » située à l'Est de l'Avenue Maréchal Leclerc, il viendra donner une cohérence et une unité à cette entrée de ville majeure.

3.3 – Raisons du choix des principes d'aménagement

3.3.1 – Justification des principes de composition du secteur Sud / nouvelle gendarmerie

L'aménagement du secteur Sud réservé à la construction de la nouvelle gendarmerie et des logements de gendarmes est largement dicté par le cahier des charges afférant à ce type d'équipement :

- accès direct et rapide à la zone de « service et technique » depuis le giratoire à créer sur l'Avenue du Maréchal Leclerc ; le bâtiment de la gendarmerie est ainsi localisé au plus près de cet accès, au droit de l'Avenue du Maréchal Leclerc et du giratoire avec le Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue ;
- séparation des flux et accès différencié à la zone « logement et hébergement » depuis le Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue.

Les logements collectifs sont regroupés en plusieurs petites unités bâties disséminées au sein d'espaces plantés ; pour préserver la tranquillité des résidents, les aires de stationnement sont localisées préférentiellement en couronne des îlots bâtis, l'accès aux bâtiments se faisant par des cheminements piétons.

Les espaces de rétention liés à l'aménagement du secteur Sud sont localisés en frange Ouest (coulée verte se prolongeant au Nord jusqu'au Bois des Petits Pins), Sud (en bordure du giratoire existant entre l'Avenue Maréchal Leclerc et le Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue) et Nord-Est (le long de l'Avenue Maréchal Leclerc, incluant l'emprise de la zone non aedificandi portée au PLU).

3.3.2 – Justification des principes de composition du secteur Nord / pôle seniors

L'aménagement du secteur Nord est bâti sur un équilibre spatial entre :

- l'EHPAD, volontairement implanté en retrait de l'Avenue du Maréchal Leclerc et ouvert, via un jardin central, sur la coulée verte aménagée en frange Ouest du secteur ; le principe est d'offrir aux résidents un cadre de vie apaisé et sécurisant ;
- les logements seniors - qu'il s'agisse de la résidence services ou des logements locatifs sociaux - implantés sur la partie Nord et Est du secteur.

Ces deux entités sont séparées par la voie de desserte principale Est-Ouest qui, à partir du giratoire d'entrée, donne à la fois accès à la Gendarmerie au Sud, à l'EHPAD, à la résidence seniors et aux logements sociaux au Nord. Sur cet axe central vient se greffer une voie de desserte secondaire longeant les bâtiments de logements locatifs sociaux localisés sur la partie Est du secteur IIAUd2.

Ces voies de desserte interne sont bordées d'arbres d'alignement et de stationnements, préservant les abords immédiats des immeubles de toute circulation automobile.

Les espaces de rétention liés à l'aménagement du secteur Nord sont localisés en frange Ouest (coulée verte se prolongeant au Nord le long du pôle séniors jusqu'au parcours de santé « Les Petits Pins ») et en frange Est, de part et d'autre de la voie d'accès aménagée à partir du giratoire à créer sur l'Avenue du Maréchal Leclerc (incluant l'emprise du secteur non aedificandi porté au PLU).

Ces espaces paysagés contribueront à la fois à la qualité du cadre de vie des résidents de l'EHPAD et des occupants des logements « autonomes » et à la mise en valeur de l'entrée Nord de LUNEL. L'espace de rétention prévue en entrée Est correspond globalement à l'espace porté au PLU en tant que « zone non aedificandi autour du ruisseau de la Laune ».

4 - Analyse des incidences notables prévisibles du projet et de la mise en compatibilité du PLU

4.1 - Incidences en terme de consommation d'espace

Le projet se traduit par la consommation d'environ 6,6 ha de terres à vocation agricole, majoritairement exploitées en cultures annuelles par un agriculteur dont le siège d'exploitation est basé à Lansargues.

Au regard de la surface totale de l'exploitation et du type de cultures annuelles pratiquées sur le site de projet, cette perte de surface n'est pas analysée comme mettant en cause la viabilité de l'exploitation.

4.2 – Incidences sur l'environnement naturel et la biodiversité

4.2.1 – Analyse des incidences sur le réseau Natura 2000

Trois sites Natura 2000 sont présents sur la commune de LUNEL.

Pour deux d'entre eux - la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Etang de Mauguio » - seule une infime partie (2 000 m²) est incluse sur le territoire communal. Ces deux sites Natura 2000, situés à plus de 7,5 km au Sud du secteur de projet, englobent majoritairement des milieux humides liés à l'étang de Mauguio, différents de ceux présents sur la zone d'étude. Au regard de ces éléments, la représentativité de la zone d'étude est jugée globalement nulle pour les deux sites ; par conséquent, les incidences du projet sur les habitats ou espèces ayant justifié la désignation de ces deux sites Natura 2000 sont considérées comme nulles.

Le troisième site - la Zone Spéciale de Conservation « Le Vidourle » - est situé à 3,5 km à l'Est du secteur de projet. Il intègre le Vidourle proprement dit et les milieux ripisylvatiques, c'est à dire des milieux totalement différents de ceux présents sur le secteur de projet.

Le seul habitat d'intérêt communautaire de la Zone Spéciale de Conservation « Le Vidourle » indiqué dans le Formulaire Standard de Données (FSD) de l'INPN (actualisé en date du 12/12/2017), est la forêt-galerie à *Salix alba* et *Populus alba*. Cet habitat est absent de la zone d'étude et de ses environs ; la représentativité de la zone d'étude est donc nulle pour cet habitat et le projet n'aura en conséquence aucune incidence vis-à-vis de ce milieu pour la ZSC.

Six espèces d'intérêt communautaire sont mentionnées dans le FSD du site « Le Vidourle ».

Trois d'entre elles sont des espèces qui réalisent l'ensemble de leur cycle biologique au niveau du cours d'eau ou des milieux périphériques immédiats ; il s'agit du Castor d'Europe *Castor fiber*, de la Cistude d'Europe *Emys orbicularis* et de l'Alose feinte *Alosa fallax*.

Ces trois espèces sont considérées comme absentes des milieux agricoles environnant le cours d'eau et, à fortiori, des milieux à dominante agricole concernés par le projet, situés à environ 3,5 km à l'Ouest du Vidourle.

Les trois autres espèces citées dans le FSD du site « Le Vidourle » sont des Odonates : la Cordulie à corps fin *Oxygastra curtisii*, le Gomphe de Graslin *Gomphus graslinii* et la Cordulie splendide *Macromia splendens*. Ces espèces réalisent la majeure partie de leur cycle biologique au niveau du cours d'eau, notamment en phases de reproduction et de développement des larves aquatiques. En revanche, les individus adultes présentent une importante capacité de déplacement et sont susceptibles de chasser sur des milieux terrestres situés à plusieurs kilomètres de leur zone de reproduction. La zone d'étude pourrait ainsi être utilisée pour l'alimentation de ces trois espèces ; la réalisation du projet n'aura toutefois qu'une incidence jugée négligeable sur ces trois espèces d'odonates, au vu de son éloignement du Vidourle (à 3,5 km à l'Est) et de la surface urbanisée projetée par rapport aux vastes étendues situées aux abords directs du Vidourle et offrant des milieux plus favorables à leur alimentation.

Le tableau suivant récapitule les représentativités et incidences attendues du projet vis-à-vis de l'habitat et des espèces ayant justifié la désignation de la Zone Spéciale de Conservation « Le Vidourle » FR9101391.

Habitat/espèce mentionné dans le FSD de la ZSC « Le Vidourle »	Utilisation attendue de la zone d'étude	Représentativité de la zone d'étude pour la population de la ZSC	Incidences attendues sur le site Natura 2000
Cordulie splendide <i>Macromia splendens</i>	En alimentation potentielle sur la plupart des milieux de la zone d'étude, friches plus particulièrement	Très faible	Négligeable
Cordulie à corps fin <i>Oxygastra curtisii</i>		Très faible	Négligeable
Gomphe de graslin <i>Gomphus graslinii</i>		Très faible	Négligeable
Castor d'Europe <i>Castor fiber</i>	Aucune	Nulle	Nulle
Cistude d'Europe <i>Emys orbicularis</i>	Aucune	Nulle	Nulle
Alose feinte <i>Alosa fallax</i>	Aucune	Nulle	Nulle
Forêt-galerie à <i>Salix alba</i> et <i>Populus alba</i>	Absente de la zone d'étude et de ses environs proches	Nulle	Nulle



Conclusion : Le projet n'aura que des incidences négligeables à nulles sur les espèces et l'habitat mentionnés sur le site Natura 2000 le plus proche à savoir la Zone Spéciale de Conservation "Le Vidourle" FR9101391. Il ne remettra, donc, pas en cause l'état de conservation de l'habitat et des populations au titre desquels ce site a été désigné, ni ses objectifs de conservation.

4.2.2 – Analyse des incidences sur les autres zonages écologiques

Les autres zonages écologiques recensés localement n'entretiennent aucun lien particulier avec la zone étudiée (milieux différents et/ou relativement distants).

Quelques espèces très mobiles de chiroptères, odonates ou oiseaux pourraient toutefois venir s'alimenter sur les milieux de la zone d'étude, sans que cette dernière ne représente toutefois un attrait particulier pour ces espèces au regard des autres milieux alentour tout aussi favorables, voire davantage dès lors qu'ils sont plus éloignés de l'urbanisation et des axes de circulation.

La zone d'étude est incluse au sein de deux périmètres écologiques : le PNA Léopard ocellé et le PNA Odonates. Il convient toutefois de rappeler que ces zonages ont été définis avec une précision à l'échelle communale ; ils ne reflètent donc pas précisément les secteurs où la présence des espèces concernées est potentielle ou avérée.

Comme expliqué précédemment, le Léopard ocellé n'est pas attendu sur la zone d'étude (plus large que le secteur de projet sensu stricto) et aucune incidence n'est donc à mettre en avant concernant cette espèce.

Concernant les deux espèces d'Odonates recensées sur la commune dans ce zonage de PNA (Cordulie à corps fin et Gomphe de Graslin), si elles peuvent être attendues en chasse sur la zone de projet, il ne s'agit pas des milieux les plus propices ; ces espèces pourront se maintenir dans les zones de friches plus attractives situées en périphérie.

Des incidences négligeables peuvent donc être mises en avant sur ces deux espèces d'Odonates et en conséquence sur le zonage défini sur la commune.

Une réflexion similaire peut être conduite sur le zonage de PNA lié aux chiroptères, qui s'étend à 3 km environ à l'Ouest du secteur de projet.



Conclusion : Le projet n'engendrera aucune incidence particulière vis-à-vis des autres zonages écologiques. Seules des incidences négligeables sont considérées pour les zonages incluant des espèces susceptibles de se déplacer sur de longues distances (et pouvant, ainsi, venir s'alimenter sur le secteur de projet).

4.2.3 – Analyse des incidences sur les trames verte et bleue

La zone d'étude, relativement enclavée, ne présente aucun enjeu fonctionnel particulier à l'échelle locale.

A une échelle plus large, le secteur étudié et ses environs immédiats ne sont pas identifiés au titre des trames verte et bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique Languedoc-Roussillon. Les éléments écologiques identifiés par ce dernier et les plus proches du secteur de projet sont situés à plus de 2,5 km. La réalisation du projet n'aura donc aucune incidence sur les principaux corridors écologiques et réservoirs de biodiversité recensés localement.

La réalisation du projet pourrait toutefois participer faiblement à l'accentuation du phénomène d'enclavement des quelques espaces semi-naturels qui persisteront localement (boisement anthropique au Sud-Ouest notamment) sans toutefois remettre en cause de manière substantielle l'intérêt écologique du secteur. Pour limiter ce risque un certain nombre de préconisations émises par le Cabinet Barbanson Environnement ont été intégrées au projet et retranscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.



Conclusion : Aucune incidence notable n'est attendue sur les trames vertes et bleues locales.

4.2.4 – Analyse des incidences sur les espèces protégées et patrimoniales

Le projet ne présente pas de sensibilité particulière concernant la perte d'habitat des différentes espèces protégées et/ou patrimoniales avérées ou attendues localement. En effet, il prend place en grande partie sur la culture centrale dont on a vu qu'elle était de moindre intérêt d'un point de vue écologique. Quelques linéaires de friches seront impactés mais d'autres espaces herbacés tout aussi favorables seront maintenus, notamment au Nord et à l'Ouest de la zone d'étude. Par ailleurs, le projet prévoit la création de plusieurs espaces végétalisés (dont une coulée verte relativement large en frange Ouest du secteur de projet), qui pourront être propices à l'accueil d'une grande partie de ces espèces, fréquentes en milieu modérément artificialisé.

La création du giratoire d'accès prévu sur l'Avenue du Maréchal Leclerc va nécessiter l'abattage de plusieurs platanes présents le long de cette voie ; certains de ces platanes sont jugés propices aux chiroptères (et à des oiseaux communs) du fait des cavités observées. Au regard du nombre important de platanes tout aussi favorables composant ce linéaire (une soixantaine d'individus), ces espèces devraient là-aussi être en mesure de pouvoir se maintenir localement.

Les incidences liées à la perte d'habitat de reproduction, de repos et d'alimentation des espèces protégées et/ou patrimoniales sont en conséquence jugées faibles.

Les travaux liés au projet présentent en revanche un risque plus important de destruction et/ou dérangement d'individus s'ils sont réalisés pendant les périodes sensibles pour la faune, à savoir durant le printemps et l'été pour la reproduction et l'hiver pour la phase de léthargie.

Les incidences liées au dérangement et à la destruction d'individus d'espèces protégées et/ou patrimoniales sont considérées comme modérées ; de ce fait, des mesures de réduction consistant en une adaptation du calendrier et des modalités de chantier seront mises en œuvre et feront l'objet d'un engagement du Maître d'Ouvrage.

Concernant les espèces invasives, les individus recensés localement sont localisés hors du périmètre du projet. Les incidences sont plus particulièrement liées à l'apport éventuel de substrat contenant des propagules de ces espèces ou aux plantations non encadrées. **Les incidences liées aux espèces invasives sont toutefois considérées comme globalement faibles.**



Conclusion générale : Au regard des milieux dans lequel prend place le projet et tenant compte des mesures environnementales prises pour limiter les incidences attendues (voir chapitre suivant), **le projet n'aura que des incidences résiduelles faibles à très faibles sur les zonages écologiques locaux, les habitats naturels, la faune, la flore et la fonctionnalité écologique.**

4.3 – Incidences sur le paysage

Le projet va de fait modifier sensiblement les vues sur un secteur aujourd'hui cultivé et largement perceptible tant depuis l'Avenue du Maréchal Leclerc à l'Est que depuis le Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue au Sud.

Sur le secteur Nord, l'aménagement d'un espace de rétention paysagé le long de l'Avenue du Maréchal Leclerc et la mise à distance des premiers bâtiments du pôle seniors contribueront à en limiter l'impact paysager.

Sur le secteur Sud, l'impact paysager sera plus prégnant du fait à la fois d'une implantation du bâtiment de la Gendarmerie plus proche de l'Avenue du Maréchal Leclerc et de l'aspect et de la hauteur relativement important de la clôture en délimitant l'emprise (mur de 2,60 m de hauteur, conformément au cahier des charges établi par la Gendarmerie Nationale / Bureau de la prospective, de la programmation et du pilotage immobiliers) ; en cela, le traitement paysager de l'espace compris entre la clôture et le giratoire nécessitera un soin particulier.

Enfin, la création du nouveau giratoire sur l'Avenue du Maréchal Leclerc va modifier le paysage d'entrée de ville de Lunel ; les bassins de rétention paysagés aménagés de part et d'autre de ce giratoire, tant à l'Est (côté « Clos de Séléne ») qu'à l'Ouest (côté Pôle Seniors) contribueront à qualifier cette entrée.

4.4 – Incidences sur le fonctionnement hydraulique et prise en compte du risque inondation

Comme souligné au chapitre 2.6.1, le secteur de projet est situé hors zone inondable telle que délimitée par les cartes d'aléa valant connaissance du risque.

L'imperméabilisation générée par le projet (emprise des bâtiments, des voies de circulation et des aires de stationnement) aura par contre une incidence sur le ruissellement pluvial et nécessitera la mise en œuvre d'ouvrages de rétention.

En situation future, les bassins de rétention paysagés seront dimensionnés conformément aux prescriptions de la MISE actuelles (à savoir ratio minimum de 120 l/ m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha) ou en vigueur à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, voire aux prescriptions qui seront imposées dans le cadre des études hydrauliques à réaliser dans le cadre du permis d'aménager si elles leur sont supérieures.

Les bassins seront localisés au point bas de chaque sous bassin versant du projet :

- en frange Ouest, sur une emprise correspondant sensiblement à l'emplacement réservé ER 39 inscrit au PLU en vue de la création d'un accès au Parcours Sportif des Petits Pins ; cette coulée verte à vocation hydraulique sera le support d'un cheminement doux reliant le Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue au Bois des Petits Pins ;
- en frange Nord – Est, de part et d'autre de la voie donnant accès au projet à partir du giratoire à créer sur l'Avenue Maréchal Leclerc ; cet espace de rétention végétalisé contribuera à qualifier l'entrée sur la zone ;

- en limite Sud de la future Gendarmerie, le long du Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue au Sud.

Le calage altimétrique du projet permet d'orienter l'ensemble des eaux du projet vers les bassins de rétention créés, sans générer de risque d'entrée d'eau dans les bâtiments.

Les eaux de ruissellement seront collectées, après régulation des débits au sein des bassins, par le réseau pluvial communal enterré existant, Avenue du Maréchal Leclerc et Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue.

De plus, comme dans tout projet d'aménagement, une gestion des eaux du bassin versant amont d'une superficie de 6,2 ha, sera mise en place par la création d'un fossé d'interception au Nord, dimensionné pour un débit de $1,8 \times Q_{100}$.

La mise en place de ces ouvrages hydrauliques permettra d'assainir le secteur de projet, de protéger les aménagements de toute intrusion d'eau en provenance de l'extérieur et de ne rejeter au réseau pluvial communal enterré qu'un débit de fuite calibré répondant aux réglementations en vigueur.

Bien que l'emprise de projet soit supérieure à 1 ha (6,3 ha environ), le rejet des eaux de ruissellement s'effectuant dans le réseau pluvial communal enterré, le projet d'aménagement ne sera pas soumis à l'élaboration d'un Dossier Loi sur l'Eau au titre de la rubrique 2.1.5.0, celle-ci ne concernant que les « rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol ». Une demande de rejet sera néanmoins soumise à la ville de LUNEL, via une notice hydraulique, dans le cadre du dépôt du permis d'aménager.

4.5 - Incidences sur la ressource en eau potable et le traitement des eaux usées

4.5.1 – Incidences sur la ressource en eau potable

Le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable de LUNEL actualisé en 2018 montre que la ressource en eau potable de la commune est suffisante à l'horizon 2040. Cette analyse est basée sur un taux de croissance annuel moyen de la population de 1% sur la période 2017-2040, soit 32 289 habitants à l'horizon 2040.

Le programme de l'opération « Mas de Fourques » va globalement accueillir quelques 760 habitants répartis comme suit :

- EHPAD : 82 résidents ;
- Résidence service et logements séniors : 360 personnes sur la base de 180 logements environ et d'un ratio de 2 personnes par logement (estimation haute, un certain nombre de logements étant susceptibles d'être occupés par des personnes seules) ;
- Gendarmerie : 318 personnes sur la base de 106 logements et d'un ratio de 3 personnes en moyenne par logement, s'agissant davantage de familles.

L'apport de population nouvelle lié à la création de ce nouveau quartier est estimé, en hypothèse haute, à environ 680 personnes, considérant que l'ensemble des logements de la zone IIAU seront occupés soit par de nouveaux ménages extérieurs à la commune (ce qui pourra vraisemblablement être le cas d'une partie des résidents de l'EHPAD ainsi que d'une partie des personnes âgées en résidence service seniors ou en logement locatif social dédié), soit par des ménages résidant d'ores et déjà sur LUNEL (ce qui est notamment le cas des familles de gendarmes logés dans le parc privé diffus) dont les logements actuels ainsi libérés pourront accueillir de nouveaux habitants extérieurs à la commune.

Nous ne prenons par contre pas en compte dans cette estimation, l'éventuel réinvestissement de l'actuel EHPAD, en l'absence de projet identifié à ce stade.

Il s'agit bien là d'une hypothèse haute qui ne prend pas en compte le fait qu'une partie des logements du parc privé actuellement occupés par des familles de gendarmes, plutôt en bon état, pourront être réinvestis par des ménages dont le logement actuel, peu confortable voire vétuste, restera vacant, ni le fait qu'un certain nombre de personnes âgées non dépendantes auxquelles des logements sociaux seront attribués sur le nouveau quartier du « Mas de Fourques », occupent aujourd'hui des logements vétustes qui pourraient ne plus pouvoir être mis sur le marché de la location.

En tout état de cause, même en hypothèse haute, l'augmentation de population liée à la création du nouveau quartier « Mas de Fourques » ne représente que 11,7% de l'augmentation totale de population attendue sur la commune à l'horizon 2040, telle que projetée par Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable actualisé (5 827 habitants permanents supplémentaires attendus entre 2020 et 2040) et est donc compatible avec la ressource en eau potable de la commune à échéance du Schéma.

Le planning de réalisation du pôle seniors et de la Gendarmerie est par ailleurs compatible avec le planning de renforcement de la capacité des réservoirs de la commune ; le nouveau réservoir de 4 200 m³ devrait en effet être livré début 2024, donc avant la mise en service du pôle seniors et de la gendarmerie (envisagée fin 2024, sur la base d'une durée de travaux de 24 mois environ à compter de la date de délivrance des autorisations d'urbanisme).

4.5.2 – Incidences sur le traitement des eaux usées

Le planning de réalisation du programme pôle seniors et Gendarmerie est également compatible avec le planning des travaux de modernisation et d'extension de la station d'épuration de LUNEL dont nous rappelons qu'ils ont pour objectifs :

- de faire face à l'augmentation attendue de la population et des activités raccordées à l'horizon 2040 ;
- de réduire, en période d'évènements pluvieux intenses, les rejets d'effluents non traités en tête de la station d'épuration ;
- d'améliorer le traitement des boues en vue de leur utilisation en agriculture ;
- de diminuer les nuisances olfactives.

Les travaux, commencés en juillet 2021, devraient en effet être achevés à l'été 2023, soit 12 mois minimum avant la mise en service du pôle seniors et de la gendarmerie (envisagée pour la fin 2024, sur la base d'une durée de travaux de 24 mois environ à compter de la date de délivrance des autorisations d'urbanisme).

Comme déjà souligné, plusieurs secteurs situés sur le chemin de l'eau jusqu'à la station d'épuration présentent d'ores et déjà des insuffisances (mises en charge) ; ; les travaux de renforcement sont actuellement à l'étude.

4.6 – Incidences sur les flux de circulation

Les flux de véhicules seront répartis entre les deux accès au secteur de projet :

- accès par le giratoire à aménager sur l'Avenue du Maréchal Leclerc ; cet accès sera emprunté par les véhicules du personnel et des visiteurs de l'EHPAD, par les véhicules des résidents de la résidence service séniors et des logements sociaux séniors mais également par les véhicules liés à la gendarmerie (usagers et gendarmes) ;
- l'accès depuis le Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue ; cet accès sera uniquement emprunté par les véhicules personnels des gendarmes et de leurs familles (hors dysfonctionnement ou problème sur l'accès principal à la gendarmerie depuis le giratoire de l'Avenue du Maréchal Leclerc).

Cette répartition contribuera à la fluidité de la circulation. En outre, le giratoire prévu sur l'Avenue du Maréchal Leclerc, dont le gabarit sera adapté aux flux existants et futurs, aura pour effet de ralentir les véhicules en entrée de ville et de sécuriser les conditions de circulation.

5 – Mesures et préconisations permettant d'éviter, réduire ou compenser les effets dommageables de la mise en compatibilité du PLU

Plusieurs mesures ont été définies selon la séquence ERC (« Eviter, Réduire, Compenser ») afin de réduire les incidences du projet, qui concernent principalement les risques de destruction ou de dérangement d'individus d'espèces patrimoniales et/ou protégées.

> Mesures de réduction

MR1 - Balisage de la zone chantier : comme expliqué précédemment, les incidences du projet sont jugées faibles en terme de perte d'habitat d'espèces (zone d'alimentation, de repos ou de reproduction). Il conviendra, cependant, de respecter strictement l'emprise du projet, en balisant préalablement la zone de chantier ; les éventuels stockages de terre temporaires et circulations d'engins devront se faire à l'intérieur du périmètre ainsi délimité.

MR2 - Calendrier d'intervention pour les travaux lourds, afin de limiter les incidences, liées au dérangement et à la destruction d'individus de la faune :

- coupe des platanes, nécessaire à l'aménagement du nouveau giratoire sur l'Avenue du Maréchal Leclerc, à l'automne
- engagement des travaux sur l'emprise de projet proprement dite à la suite.

MR3 - Respect d'un protocole pour l'abattage des platanes : outre le respect de la mesure MR2, un protocole particulier devra être respecté pour l'abattage des platanes concernés (certains individus de chiroptères pouvant encore être présents en gîte à l'automne). Préalablement à la coupe des arbres (la veille ou les quelques jours précédant l'abattage), un écologue désigné par l'aménageur aura ainsi la charge de confirmer la présence avérée ou potentielle d'individus de chiroptères au sein des platanes concernés.

En cas de suspicion d'utilisation d'une ou plusieurs anfractuosités par des individus de chiroptères, ces dernières seront équipées, dans la mesure des possibilités techniques, d'un système anti-retour, après la sortie de gîte des individus.

Il conviendra ensuite de procéder à un abattage « en douceur » des platanes. Cet abattage consiste à tronçonner chaque arbre bien au-dessus et largement en-dessous des anfractuosités identifiées, puis à poser délicatement au sol la portion de tronc abritant les cavités à l'aide d'une pince de tri sur une pelle (ou d'un matériel permettant d'attraper le tronc). Une fois à terre, les troncs débités seront inspectés par l'écologue ; ceux abritant des cavités devront être laissés au sol pendant au moins 24 heures, à distance de la route, les anfractuosités étant tournées vers le ciel afin de permettre la fuite des éventuels individus encore présents dans l'arbre.

MR4 - Gestion préventive des espèces invasives : les risques de prolifération des espèces invasives sont essentiellement liés aux apports de terre allochtone, qui devront donc être évités voire proscrits s'il existe un doute sur la présence de propagules d'espèces invasives dans les terres apportées. Seules des essences non invasives seront plantées au sein des espaces verts prévus ; la liste des espèces retenues devra être validée par un botaniste et pourra s'inspirer de la liste des espèces non invasives recensées localement (voir en annexe au présent rapport de présentation).

> Mesures d'accompagnement

Afin de veiller au bon déroulement de la phase chantier, un écologue désigné par l'aménageur sera chargé de **l'encadrement écologique** de l'ensemble des travaux.

> Préconisations

Une fois les aménagements réalisés, il conviendra de maintenir une certaine naturalité des espaces verts et des franges du secteur de projet (entretien par simple fauche tardive, diversité des essences, non utilisation de produits phytosanitaires...), notamment de celles situées en limite Ouest et Nord, afin de préserver l'attractivité écologique des milieux semi-naturels qui persisteront localement.



Evaluation des incidences résiduelles

Au regard des milieux dans lequel il s'inscrit et compte tenu des mesures environnementales retenues pour limiter les incidences attendues (voir ci-avant), le projet n'aura que des **incidences résiduelles faibles à très faibles sur les zonages écologiques locaux, les habitats naturels, la faune, la flore et la fonctionnalité écologique.**

Par un travail assez fin sur le traitement des espaces verts et notamment des espaces de rétention limitrophes aux zones bâties, le projet pourrait même accueillir de nombreuses espèces d'oiseaux voire de chiroptères.

6 - Présentation des éléments de mise en compatibilité du PLU de LUNEL

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de LUNEL avec l'opération d'aménagement d'intérêt général du secteur « Mas de Fourques » porte à la fois sur :

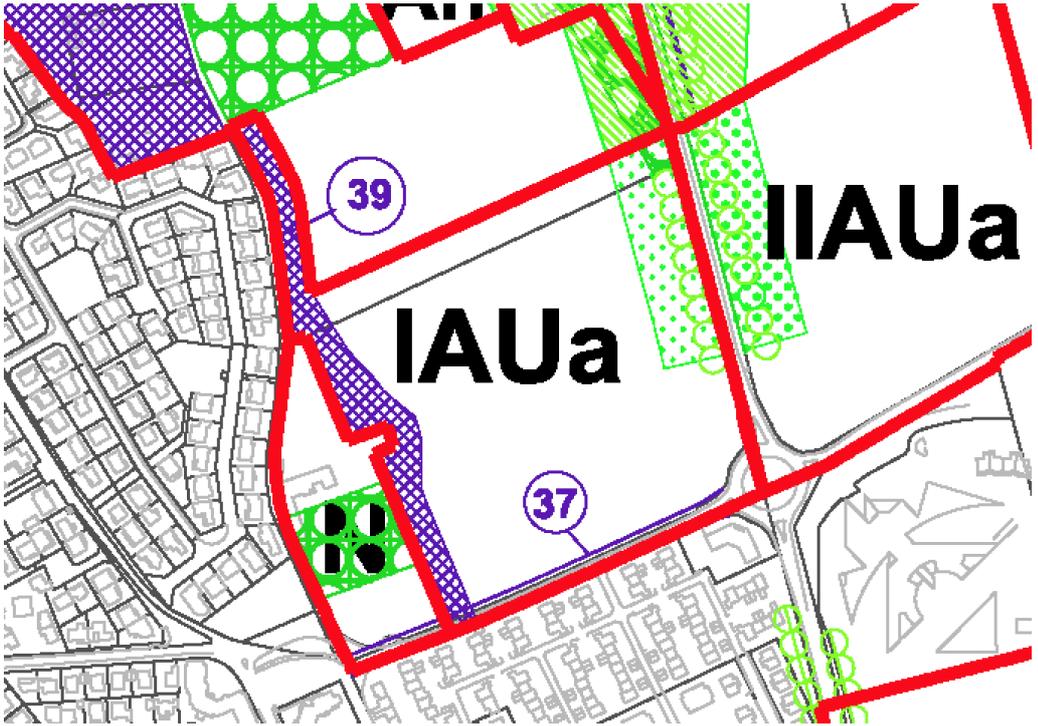
- **le règlement du PLU :**
 - règlement graphique (plan de zonage) avec la délimitation d'une zone IIAUd spécifique, divisée en deux secteurs IIAUd1 et IIAUd2, à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif (gendarmerie, EHPAD) et de logement, la suppression de deux emplacements réservés, la suppression d'un espace boisé à conserver au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme en limite Nord de l'actuelle zone IAUa et la réduction du linéaire de platanes classés au titre de l'article L. 151-19 le long de l'Avenue du Maréchal Leclerc.
 - règlement écrit avec l'ajout au règlement de la zone IIAU de dispositions spécifiques à la zone IIAUd voire à chacun des secteurs IIAUd1 et IIAUd2 la composant.
- **les orientations d'aménagement et de programmation** avec l'ajout d'une OAP spécifique au secteur de projet, venant notamment transcrire les grands principes d'aménagement du site et les mesures réductrices retenues en faveur de la préservation de la biodiversité et de l'environnement.

6.1 – Mise en compatibilité du règlement du PLU

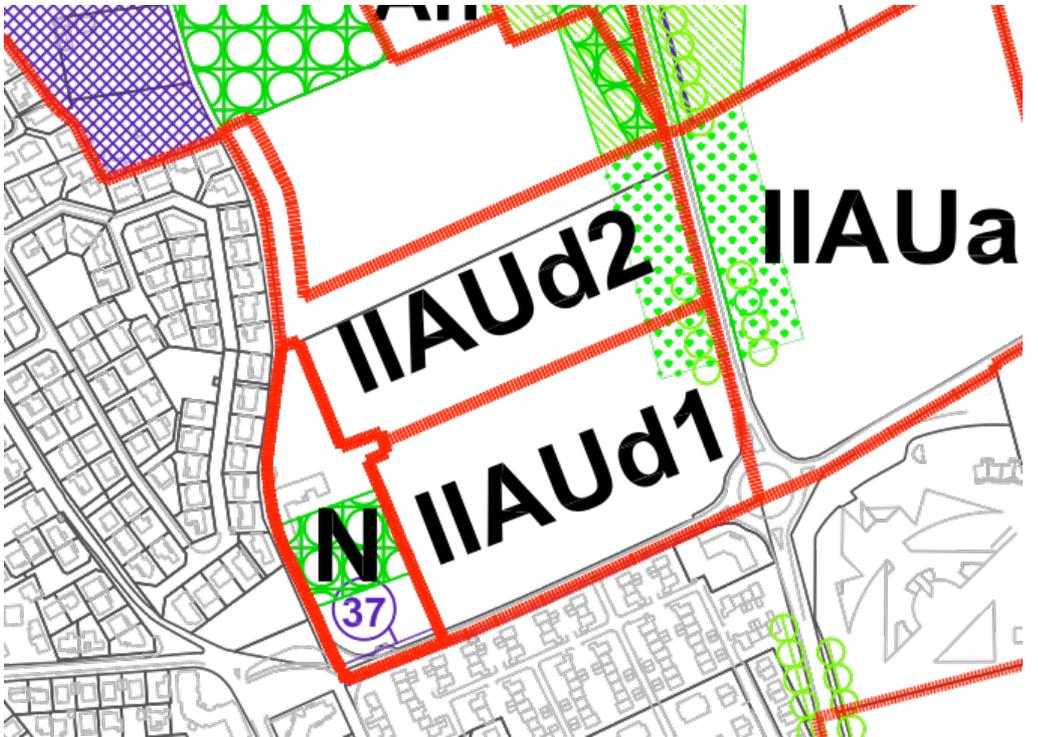
6.1.1 – Règlement graphique

Deux secteurs IIAUd1 et IIAUd2 sont délimités sur l'emprise de l'actuelle zone IAUa :

- un secteur IIAUd1 sur la partie Sud, d'une superficie d'environ 3,1 ha, correspondant à l'emprise de la Gendarmerie, incluant le bâtiment fonctionnel (zone dite « de service et technique ») et la centaine de logements collectifs réservés aux gendarmes et à leurs familles (zone dite de « logements et hébergements ») ainsi que les espaces de rétention et paysagers associés
- un secteur IIAUd2 sur la partie Nord, d'une superficie d'environ 3,5 ha, incluant l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), le pôle de logements seniors (résidence services seniors et logements locatifs sociaux), les espaces de rétention et paysagers associés ainsi que l'extrémité Nord de la coulée verte se prolongeant vers le Bois des Petits Pins.



Extrait zonage PLU avant Mise en Compatibilité du PLU



Extrait zonage PLU après Mise en Compatibilité du PLU

Les emplacements réservés 39 et 37 portés au PLU approuvé et respectivement destinés à la création d'un accès au parcours sportif des Petits Pins et à l'élargissement du Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue sont supprimés dans la mesure où le projet d'aménagement prend effectivement en compte :

- l'aménagement, sur l'emprise de l'ER 39, d'une coulée verte à vocation hydraulique intégrant un cheminement doux reliant le Chemin des Bœufs au Bois des Petits Pins ;
- l'élargissement du Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue, le long duquel seront aménagés un cheminement piéton, un arrêt de bus (dans le cadre de la desserte du secteur de projet par la ligne 1A de bus) et une quinzaine de places de stationnement supplémentaires.

L'aménagement du giratoire sur l'Avenue du Maréchal Leclerc nécessitant la coupe de plusieurs platanes :

- le classement en espace boisé à conserver au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, d'une ou deux arbres situés en limite Nord de l'actuelle zone IAUa et appelé à être coupé(s), est supprimé ;
- le classement au titre de l'article L. 151-19 de l'alignement de platanes au droit du futur giratoire et de ses voies d'accès est également supprimé, tant sur le secteur de projet « Mas de Fourques » que sur la zone limitrophe IIAUa « Clos de Séléné » où il avait été maintenu. La suppression de cette « protection » est en effet indispensable à la réalisation du giratoire, implanté dans l'axe de l'Avenue du Maréchal Leclerc et empiétant donc à la fois sur le secteur IIAUd2 « Mas de Fourques » et sur la zone IIAUa du Clos de Séléné. Elle est par contre maintenue sur le reste du linéaire de platanes, situé au Sud du futur giratoire et non impacté par les travaux.

Enfin, la « zone non aedificandi du ruisseau de la Laune » est prise en compte par le projet puisque affectée à la réalisation de bassins paysagers de rétention des eaux pluviales d'une part, à la création du giratoire et de la voie d'accès d'autre part, à l'exclusion de toute construction.

6.1.2 – Règlement écrit

> Dispositions réglementaires de la zone IIAU maintenues en zone IIAUd

Les dispositions des articles IIAU9 et IIAU13 relatifs à l'emprise au sol et aux espaces libres, applicables aux zones IIAUa, IIAUb et IIAUc à vocation principale d'habitation, sont maintenues en zone IIAUd.

L'emprise au sol est ainsi limitée à 50% de chacune des secteurs IIAUd1 et IIAUd2.

Le pourcentage minimum d'espace de pleine terre est quant à lui maintenu à 25% sur l'ensemble de la zone IIAUd.

> Dispositions réglementaires communs aux deux secteurs IIAUd1 et IIAUd2

Le paragraphe « Caractère de la zone », en préambule du règlement de la zone IIAU est ainsi complété par un alinéa de présentation de la zone IIAUd et des deux secteurs la composant :

« La zone IIAU comprend quatre types de zones :

-
- *IIAUd : zone à vocation principale d'habitation et d'équipements publics ou d'intérêt collectif située lieu-dit Mas de Fourques, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement composée de deux secteurs distincts :*
 - *le secteur IIAUd1 destiné à recevoir la nouvelle Gendarmerie (équipement public et d'intérêt collectif) et les logements qui lui sont rattachés ;*
 - *le secteur IIAUd2 destiné à recevoir un Etablissement Public d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (équipement public et d'intérêt collectif) et un ensemble de logements à destination des séniors. »*

Les deux articles IIAU-1 et IIAU- 2 relatifs aux occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières ont été complétés de façon à n'autoriser en zone IIAUd que :

- les constructions à destination d'habitation et d'équipements publics ou d'intérêt collectif, les autres destinations, à savoir l'hébergement hôtelier, l'industrie, l'artisanat, les bureaux, l'exploitation agricole ou forestière, les commerces et les entrepôts étant interdits par l'article IIAU-1 ;
- la réalisation d'une opération d'aménagement compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU, ceci de façon à assurer un aménagement cohérent de la zone dans son ensemble.

Cet article précise par ailleurs que le programme de logements prévu sur le secteur IIAUd2 (hors EHPAD) devra comporter 30% au moins de logements locatifs sociaux.

Pour laisser une certaine liberté à l'aménagement de la zone, déjà largement contraint par le cahier des charges de la future gendarmerie, les articles IIAU-3 relatif aux accès et voiries (concernant le dimensionnement des voies de desserte interne) et IIAU-6 (concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies de desserte interne) ne sont pas règlementés en zone IIAUd.

La hauteur maximale des bâtiments autorisés en zone IIAUd est fixée à 13 m et 4 niveaux (soit R+3), comme en zone IIAUa. L'architecture des constructions est par contre laissée plus libre ; sont ainsi autorisées en zone IIAUd aussi bien les toitures en tuiles canal de pente comprise entre 25 et 40% (comme sur les autres zones à vocation d'habitat IIAUa, IIAUb et IIAUc) que les toits terrasses.

L'article IIAU-11 est complété d'un alinéa autorisant en zone IIAUd les panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture, sans conditions de surface (contre 50% de la surface de toiture en IIAUa, IIAUb et IIAUc), mais sous conditions de pose (en substitution ou en surimposition des toitures tuiles ou en retrait d'un mètre au moins de la façade en cas de toitures terrasses de façon à limiter leur perception depuis la voie ou l'espace public).

L'implantation des constructions en limites séparatives est interdite de façon à éviter tout risque d'intrusion dans les locaux de la gendarmerie ou les logements qui lui sont associés (secteur IIAUd1) et limiter les incidences notamment paysagères sur les propriétés limitrophes au Nord et à l'Ouest.

Les articles IIAU-6 et IIAU 7 sont chacun complétés de façon à préciser que les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux locaux affectés à la collecte des déchets ménagers ou assimilés ;
- aux locaux techniques destinés à l'exploitation des énergies renouvelables (géothermie par exemple) ;
- aux locaux destinés au stationnement vélos dès lors qu'ils sont dissociés du bâtiment d'habitation ou de bureaux dont ils dépendent ;
- ni aux boîtes aux lettres.

Afin d'encadrer la gestion des eaux de ruissellement conformément aux préconisations de la MISE Hérault, l'article IIAU – 4 relatif à la desserte par les réseaux / Eaux pluviales- est complété d'un alinéa spécifique à la zone IIAUd :

« En zone IIAUd, les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront conçus et dimensionnés à l'échelle de chacun des secteurs IIAUd1 et IIAUd2, conformément aux prescriptions de la MISE actuelles (à savoir un ratio minimum de 120 l/ m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha) ou en vigueur à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, ou aux prescriptions qui seront imposées dans le cadre des études hydrauliques à réaliser dans le cadre du permis d'aménager si elles leur sont supérieure s ».

Cet article précise par ailleurs que les ouvrages de rétention devront obligatoirement être traités en bassins ou noues peu profonds, plantés et à faibles pentes, intégrés au plan de composition de l'opération d'ensemble.

L'article IIAU-4 relatif à la desserte par les réseaux / eau potable a été corrigé pour reprendre la rédaction type de l'ARS Occitanie :

« Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Si l'immeuble dispose d'une ressource en eau autonome (puits, forage, source...), les installations privées ou intérieures ne doivent en aucun cas permettre l'interconnexion, même accidentelle, avec le réseau public ».

Enfin, l'article IIAU-12 a été complété par le rappel des obligations en matière de stationnement des vélos, telles que définies par les articles R. 113-11 à R. 113-17 du Code de la Construction et de l'Habitation avec renvoi aux arrêtés précisant la capacité des espaces réservés au stationnement des vélos ; les dispositions figurant au règlement du PLU approuvé (à savoir un local vélos d'une surface minimale de 10 m²) ont en conséquence été supprimées.

> Dispositions spécifiques au secteur IIAUd1 (Gendarmerie)

Le règlement du secteur IIAUd1 est très largement déterminé par le référentiel d'expression des besoins (cahier des charges) établi par la Gendarmerie Nationale (Bureau de la prospective, de la programmation et du pilotage immobiliers) concernant notamment :

- la hauteur et la nature des clôtures (article IIAU-11) ; sont ainsi autorisés en secteur IIAUd1 :
 - les murs pleins de 2,60 m de hauteur maximum (incluant le cas échéant les dispositifs de sécurité de type pics) ;
 - les murs bahuts de 0,60 m surmonté d'une clôture, la hauteur totale ne pouvant excéder 2,60 m de hauteur maximum (incluant le cas échéant les dispositifs de sécurité de type pics).

- l'aspect extérieur des bâtiments : autorisation des façades métalliques (souvent retenues pour les bâtiments de la gendarmerie proprement dite).
- l'autorisation, sans conditions de hauteur, des antennes et antennes sur mâts liées au fonctionnement de la gendarmerie. (articles IIAU-2 et IIAU-10).
- les règles d'implantation des constructions : recul de 4 m au moins par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques (hors voies de desserte interne) et de 7 m au moins par rapport à la limite Nord avec le secteur IIAUd2.
- les règles de stationnement (article IIAU-12) : 1,5 place de stationnement par logement.

> Dispositions spécifiques au secteur IIAUd2 (EHPAD et pôle seniors)

Le règlement du secteur IIAUd2 intègre également un certain nombre de dispositions spécifiques concernant notamment :

- la hauteur et la nature des clôtures, de façon à assurer une interface de qualité avec la zone agricole au Nord et les espaces de rétention Est et Ouest ; sont ainsi autorisés :
 - les grillages à mailles rigides doublés d'une haie végétale ;
 - les barreaudages métalliques doublés d'une haie végétale ;
 - les murs bahuts de 0,60 m maximum surmonté d'un grillage à mailles rigides ou d'un barreaudage métallique, doublé d'une haie végétale ;
 - les murs pleins de 2,60 m de hauteur maximum, cette typologie étant imposée en limite des deux secteurs IIAUd1 et IIAUd2 par le référentiel d'expression des besoins établi par la Gendarmerie Nationale.

Exception faite de ce dernier cas, la hauteur des clôtures est limitée en secteur IIAUd2 à 1,80 m, hauteur classiquement retenue en zone d'habitat sur LUNEL.

- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
 - implantation à 8 m minimum de la limite Sud avec le secteur IIAUd1, conformément au cahier des charges de construction de la gendarmerie ;
 - implantation en retrait au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 3,00 m par rapport à la limite Nord avec la zone agricole. Le but est ici de limiter l'impact visuel des premières constructions en imposant leur implantation en recul par rapport à la limite de la zone agricole, cette disposition allant de paire avec le traitement végétal de la clôture marquant la limite entre le secteur IIAUd2 et la zone agricole limitrophe.
- les règles de stationnement (article IIAU-12) : le principe retenu est de n'imposer qu'une place de stationnement par logement en résidence services comme cela est déjà le cas pour les logements locatifs sociaux en application de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme. L'ensemble des logements prévus sur le secteur IIAUd2 sont en effet, et quel que soit leur mode de financement (social ou libre), réservés à des personnes âgées autonomes – couples ou personnes seules – qui ne posséderont au plus qu'un véhicule, voire aucun s'agissant de personnes âgées ne conduisant pas ou plus.

Il est en outre imposé une place de stationnement pour 3 lits en EHPAD, conformément aux articles L. 151-34, L. 151-35 et R. 151-46 du Code de l'Urbanisme.

6.2 – Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le dossier de PLU est complété par une Orientation d'Aménagement et de Programmation venant préciser les grands principes d'aménagement des deux secteurs IIAUd1 et IIAUd2 créés :

- répartition spatiale des différentes composantes du programme avec :
 - au Sud, la nouvelle caserne de gendarmerie de LUNEL comprenant au droit du giratoire Julius Estève (au croisement de l'Avenue du Maréchal Leclerc et du Chemin des Bœufs) la zone dite « de service et technique » correspondant à la gendarmerie proprement dite, et sur la partie Ouest, la zone dite « de logements et hébergements » regroupant une centaine de logements destinés aux gendarmes et à leurs familles ;
 - au Nord, le pôle seniors regroupant un EHPAD d'environ 80 lits en limite Ouest et un ensemble d'environ 180 logements répartis entre logements locatifs sociaux seniors et logements libres en résidence services.



Schéma d'illustration de l'OAP

- organisation des accès avec :
 - un accès principal par le nouveau giratoire à aménager sur l'Avenue du Maréchal Leclerc ;
 - un accès spécifique à la zone de « logements et hébergements » de la gendarmerie sur le Chemin des Bœufs.

- gestion hydraulique avec l'aménagement d'espaces de rétention paysagés, le premier en limite Ouest (coulée verte intégrant un cheminement doux reliant le Chemin des Bœufs au Bois des Petits Pins), le second en entrée Nord-Est de la zone, de part et d'autre de la voie d'accès depuis le giratoire à créer sur l'Avenue Maréchal Leclerc (sur l'emplacement de la « zone non aedificandi du ruisseau de la Laune ») le dernier en frange Sud, le long du Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue et du giratoire Julius Estève.
- épandage des hauteurs bâties avec une limitation des bâtiments ou parties de bâtiments en R+3 à 30% de l'emprise au sol bâtie de chacun des secteurs IIAUd1 et IIAUd2.
- modes actifs, avec l'aménagement d'un cheminement doux au sein de la coulée verte Ouest et la création d'un cheminement piéton (trottoir) le long du Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue
- mesures de réduction visant à limiter les incidences sur l'environnement : balisage de la zone chantier, calendrier d'intervention pour les travaux lourds, protocole pour l'abattage des platanes, gestion préventive des espèces invasives.

7 – Compatibilité et prise en compte des documents de norme supérieure

Le Code de l'Urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes pour lesquels il définit des obligations de compatibilité ou de prise en compte.

L'article L. 131-4 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction en vigueur antérieurement à l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 (l'article 7 de cette ordonnance précisant en effet que la nouvelle rédaction de l'article L. 131-4 n'est pas applicable aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision a été engagée avant le 1^{er} avril 2021), dispose que :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la Loi n°83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du Code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4 ».

L'article L. 131-5 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction en vigueur antérieurement à l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 dispose que :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du Code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière ».

Dans le cas présent, et en l'absence de PLH approuvé, la modification du PLU de LUNEL doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de communes du Pays de LUNEL.

Le Plan climat-air-énergie territorial du Pays de Lunel est quant à lui en cours d'élaboration.

Compatibilité avec le SCOT approuvé le 11 juillet 2006

La révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lunel, qui a fait l'objet d'un premier arrêt par délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2019, n'est pas à ce jour approuvée ; en conséquence, nous analysons ici la compatibilité du projet de PLU avec le SCOT approuvé le 11 juillet 2006, même si celui-ci apparaît aujourd'hui effectivement en décalage avec certains objectifs de la Loi en matière de limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT du Pays de Lunel 2006 s'articule autour de 3 orientations majeures :

- Orientation 1 - Un habitat maîtrisé, diversifié, moins consommateur d'espace et plus respectueux du cadre de vie.
- Orientation 2 - Des activités et des services pour accompagner l'habitat
- Orientation 3 - Un espace de respiration et d'équilibre conciliant urbanisation et identité rurale.

La mise en compatibilité du PLU interfère avec l'ensemble des ces trois orientations dans la mesure où :

- elle porte à la fois sur la réalisation de logements et de deux équipements publics majeurs que sont la future Gendarmerie et le futur EHPAD ;
- elle concerne un secteur aujourd'hui à vocation agricole, situé sur une des entrées de ville de LUNEL identifiées dans le cadre du SCOT.

> Compatibilité de la mise en compatibilité du PLU avec l'orientation 1

Le SCOT du Pays de Lunel prévoit la création sur la période 2006-2016 de 3 000 nouveaux logements, soit 300 logements en moyenne par an, sur la base d'un taux de croissance démographique annuel moyen de 1,7%.

Pour atteindre cet objectif de production tout en limitant la consommation d'espace, le SCOT préconise un équilibre entre la restructuration des espaces urbanisés (appelée couramment renouvellement urbain) et les extensions urbaines (auxquelles il affecte une surface à urbaniser de 115 à 135 ha pour l'habitat et 10 à 20 ha pour les équipements publics).

Le projet « Mas de Fourques » s'inscrit en extension de la zone actuellement urbanisée ; cette extension s'est imposée, dans la mesure où aucun espace au sein de l'enveloppe urbaine actuelle de LUNEL ne répondait :

- aux conditions d'implantation de la nouvelle de la Gendarmerie : conditions de surface (entre 2,6 et 2,9 ha minimum), d'accès et de localisation (au plus près des grands axes A9, RN 113 et RD 34) ;
- aux conditions d'implantation du nouvel EHPAD et du pôle de logements seniors, en termes notamment de surface disponible, d'accessibilité au centre ville et de proximité des équipements.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), toujours dans cette première orientation, dispose que les nouvelles zones d'urbanisation, complémentaires au renouvellement urbain, devront répondre aux enjeux et objectifs suivants :

- réduire la consommation d'espace : le DOO fixe, pour chaque commune, une **production maximale de logements**, une densité minimale aux zones d'habitat susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation et une superficie maximale d'extension urbaine.

Le nombre maximum de nouveaux logements en zones U et AU affecté à la ville centre de LUNEL sur la période 2006-2016 est ainsi de 2 000 logements. L'exploitation des données SITADEL montre que sur ces 11 années, 1 272 logements ont été mis en chantier, soit 64% du potentiel maximal « autorisé » par le SCOT ; on constate d'ailleurs un très net ralentissement de la construction neuve sur les dernières années, avec 186 logements neufs seulement commencés sur les années 2017-2020, soit 47 logements en moyenne par an (contre 116 en moyenne par an entre 2006 et 2016). La construction prévue de quelques 290 logements sur le secteur du « Mas de Fourques (dont 106 logements réservés aux gendarmes et à leurs familles et 180 logements seniors) est compatible avec le potentiel affecté à la ville de LUNEL sur la période 2006-2016 et non encore « consommé » début 2021 (estimé à environ 728 logements).

La **densité minimale** prescrite par le DOO pour l'ensemble des zones d'extension urbaine qui pourraient potentiellement être ouvertes à l'urbanisation sur la durée du SCOT (pour rappel de 2006 à 2016) sur la ville centre de LUNEL est de 35 logements / ha utile (c'est à dire déduction faite des espaces verts, voirie et bassins de rétention). Dans le cas présent, la densité brute à l'échelle de l'ensemble des deux secteurs IIAUd1 et IIAUd2 est de 52 logements / ha (290 logements environ sur 5,5 ha, excluant l'emprise de la zone fonctionnelle de la gendarmerie et l'emprise de l'EHPAD), soit un niveau nettement supérieure à la densité préconisée par le SCOT.

Le DOO du SCOT définit par ailleurs pour chaque commune une **superficie maximum de nouvelles zones pouvant être ouvertes à l'urbanisation** pour l'habitat entre 2006 et 2016. Pour LUNEL cette superficie est de 47 ha. Force est de constater que cette superficie n'a pas été consommée. La comparaison des photos aériennes 2006 / 2016 montre en effet que moins de 8 ha ont été consommés par l'ouverture à l'urbanisation de zones AU à vocation d'habitat, auxquels sont venus s'ajouter plus récemment (et après 2016), les 5,7 ha du « Clos de Séléne ».

- Diversifier l'offre d'habitat et **favoriser la mixité sociale**. En cohérence avec le souci d'économie de l'espace et de diversification de l'offre de logements, le DOO du SCOT propose un **objectif indicatif de logements collectifs** aux villes et bourgs relais du territoire. Ce pourcentage indicatif est de 40% sur LUNEL ; il est respecté par le projet « Mas de Fourques » dont la totalité de logements (qu'il s'agisse des logements des gendarmes et de leurs familles que des logements du pôle seniors) sont des logements collectifs. Le projet comporte par ailleurs une part significative des logements locatifs sociaux (à hauteur pratiquement d'un tiers) contribuant ainsi à la mixité sociale, sur un secteur de la commune aujourd'hui peu doté en logements sociaux.
- Promouvoir un **aménagement qualitatif** : Le DOO du SCOT se fixe comme objectif de privilégier une urbanisation desservie par un système de transport collectif régulier ; 80% des logements (existants et à créer) sur LUNEL doivent ainsi être situés à proximité d'une gare ou d'un système de transport de type urbain. Le projet répond à cet objectif, avec la création d'un nouvel arrêt de la ligne 1A de transport urbain, sur le Chemin des Bœufs en limite Sud de l'opération, accessible à pied par la coulée verte prévue en frange Ouest du secteur.

Le SCOT préconise par ailleurs la définition d'un « **schéma d'organisation** » visant à définir les orientations d'aménagement des nouveaux quartiers ; conformément à cette préconisation, l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur « Mas de Fourques » précise l'organisation et l'aménagement interne du secteur (accès, ouvrages de rétention, vocation des différents espaces, traitement des limites), ainsi que le programme de construction, la typologie et la densité de logements.

Enfin, en imposant pour les plantations des essences locales, adaptées au climat méditerranéen et en favorisant l'utilisation des énergies renouvelables (photovoltaïques, solaire voire géothermie en fonction des conclusions des études techniques à réaliser), le projet « Mas de Fourques » répond également aux recommandations du SCOT en terme de **développement durable**.

> Compatibilité de la mise en compatibilité du PLU avec l'orientation 2

Cette seconde orientation concerne pour l'essentiel le développement économique, la promotion des **transports collectifs** dont nous avons déjà vu précédemment qu'ils étaient pris en compte par le projet « Mas de Fourques » desservi par la ligne 1A de transport urbain, et la création de nouveaux **équipements structurants**.

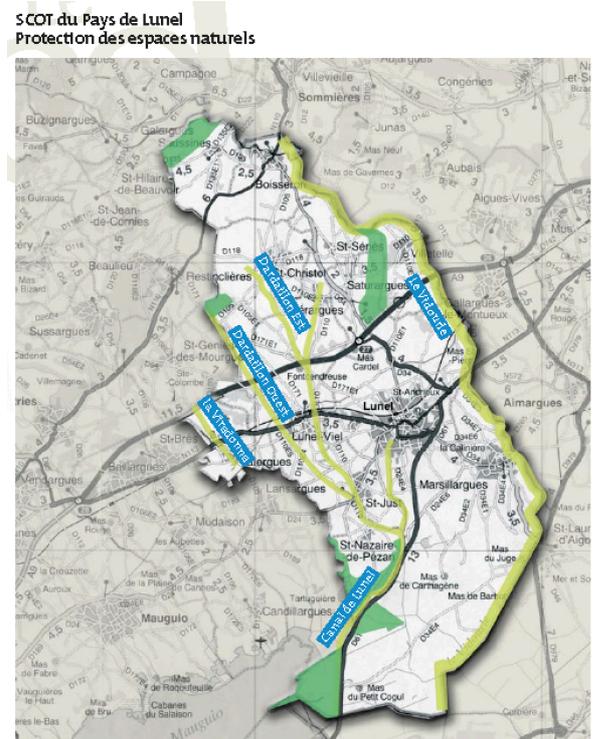
Si la nouvelle gendarmerie n'a pas été identifiée comme un des équipements structurants à réaliser, du fait même qu'existait déjà une gendarmerie sur LUNEL à la date d'approbation du SCOT, son déplacement et son confortement apparaissent aujourd'hui nécessaires au maintien d'un bon niveau de service sur le territoire.

> Compatibilité de la mise en compatibilité du PLU avec l'orientation 3

L'orientation 3 « Un espace de respiration et d'équilibre conciliant urbanisation et identité rurale » vise à préserver les **continuités naturelles** nécessaires à l'exploitation des espaces agricoles et au bon fonctionnement des systèmes écologiques ainsi qu'à la qualité et l'identité paysagère du territoire.

La préservation des espaces naturels et agricole correspond à 5 objectifs : la conservation des sites naturels et écologiques intéressants, la protection des ressources, la préservation de la vocation agricole du territoire, la protection des espaces support de tourisme et le maintien des espaces jouant un rôle majeur dans les limites d'urbanisation.

- légende
- Espaces cartographiés à protéger
 - Continuités écologiques le long du Vidourle, Dardailon, Viradonne.



Le secteur de projet n'est identifié ni comme un espace naturel à protéger, ni comme un boisement à protéger ou valoriser, ni encore comme un continuité écologique par le DOO.

Le DOO du SCOT fixe pour objectif d'assurer au maximum la protection des espaces agricoles les plus fertiles, ainsi que les terroirs et espaces agricoles situés en zone d'appellation contrôlée, pour le vin, l'olive et le taureau ; il préconise le classement en zone inconstructible des secteurs agricoles présentant un enjeu. Le secteur de projet est certes un secteur à vocation agricole, mais non situé en zone d'appellation contrôlée ni desservi par le réseau d'irrigation.

8 – Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application de la mise en compatibilité du PLU

Les différentes mesures qui seront mises en place dans le cadre de la réalisation du projet permettront de limiter les principales incidences identifiées sur les milieux naturels et la biodiversité. La bonne application de ces mesures sera, pour rappel, vérifiée par un écologue lors de la phase chantier.

Aucune modalité de suivi sur le plus long terme n'est jugée pertinente au regard du niveau faible à négligeable des incidences résiduelles du projet.

Annexe 3 : liste des plantes relevées au sein de la zone d'étude

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Statut de protection/ vulnérabilité
Ail à nombreuses fleurs	<i>Allium polyanthum</i> Schult. & Schult.f., 1830	-
Anacycle en massue	<i>Anacyclus clavatus</i> (Desf.) Pers., 1807	-
Brome à deux étamines	<i>Anisantha diandra</i> (Roth) Tutin ex Tzvelev, 1963	-
Brome de Madrid	<i>Anisantha madritensis</i> (L.) Nevski, 1934	-
Brome stérile	<i>Anisantha sterilis</i> (L.) Nevski, 1934	-
Aristolochie clématite	<i>Aristolochia clematitis</i> L., 1753	-
Armoise annuelle	<i>Artemisia annua</i> L., 1753	-
Armoise commune	<i>Artemisia vulgaris</i> L., 1753	-
Astragale pois-chiche	<i>Astragalus cicer</i> L., 1753	-
Avoine à grosses graines	<i>Avena sterilis</i> L., 1762	-
Bette maritime	<i>Beta vulgaris</i> subsp. <i>maritima</i> (L.) Arcang., 1882	-
Brome mou	<i>Bromus hordeaceus</i> L., 1753	-
Souci des champs	<i>Calendula arvensis</i> L., 1763	-
Capselle bourse-à-pasteur	<i>Capsella bursa-pastoris</i> (L.) Medik., 1792	-
Chardon à tête dense	<i>Carduus pycnocephalus</i> L., 1763	-
Chardon à petites fleurs	<i>Carduus tenuiflorus</i> Curtis, 1793	-
Laïche écartée	<i>Carex divulsa</i> Stokes, 1787	-
Cèdre de l'Atlas	<i>Cedrus atlantica</i> (Manetti ex Endl.) Carrière, 1855	-
Micocoulier de provence	<i>Celtis australis</i> L., 1753	-
Centaurée rude	<i>Centaurea aspera</i> L., 1753	-
Chénopode blanc	<i>Chenopodium album</i> L., 1753	-
Cirse des champs	<i>Cirsium arvense</i> (L.) Scop., 1772	-
Calament glanduleux	<i>Clinopodium nepeta</i> (L.) Kuntze, 1891	-
Sariette commune	<i>Clinopodium vulgare</i> L., 1753	-
Liseron des champs	<i>Convolvulus arvensis</i> L., 1753	-
Anthémis géante	<i>Cota altissima</i> (L.) J.Gay ex Guss., 1844	PNA2
Épine d'Espagne	<i>Crataegus azarolus</i> L., 1753	-
Cyprès d'Italie	<i>Cupressus sempervirens</i> L., 1753	-
Dactyle aggloméré	<i>Dactylis glomerata</i> L., 1753	-
Carotte sauvage	<i>Daucus carota</i> L., 1753	-
Diplotaxe fausse-roquette	<i>Diplotaxis eruroides</i> (L.) DC., 1821	-
Chiendent des champs	<i>Elytrigia campestris</i> (Godr. & Gren.) Kerguélen ex Carreras, 1986	-
Érodium Bec-de-cigogne	<i>Erodium ciconium</i> (L.) L'Hér., 1789	-
Chardon Roland	<i>Eryngium campestre</i> L., 1753	-
Euphorbe des moissons	<i>Euphorbia segetalis</i> L., 1753	-
Euphorbe dentée	<i>Euphorbia serrata</i> L., 1753	-
Renouée liseron	<i>Fallopia convolvulus</i> (L.) Á.Löve, 1970	-
Figuier commun	<i>Ficus carica</i> L., 1753	-
Fenouil commun	<i>Foeniculum vulgare</i> Mill., 1768	-
Fumeterre officinale	<i>Fumaria officinalis</i> L., 1753	-
Fumeterre à petites fleurs	<i>Fumaria parviflora</i> Lam., 1788	-
Gaillet gratteron	<i>Galium aparine</i> L., 1753	-
Gaillet à trois cornes	<i>Galium tricornerum</i> Dandy, 1957	ZNc, PNA2
Géranium à feuilles rondes	<i>Geranium rotundifolium</i> L., 1753	-
Lierre grim pant	<i>Hedera helix</i> L., 1753	-
Picride fausse Vipérine	<i>Helminthotheca echioides</i> (L.) Holub, 1973	-
Orge sauvage	<i>Hordeum murinum</i> L., 1753	-
Millepertuis perforé	<i>Hypericum perforatum</i> L., 1753	-
Laitue cultivée	<i>Lactuca sativa</i> L., 1753	-
Gesse annuelle	<i>Lathyrus annuus</i> L., 1753	-

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Statut de protection/vulnérabilité
Laurier-sauce	<i>Laurus nobilis L., 1753</i>	-
Passerage drave	<i>Lepidium draba L., 1753</i>	-
Troène luisant	<i>Ligustrum lucidum W.T.Aiton, 1810</i>	-
Ivraie vivace	<i>Lolium perenne L., 1753</i>	-
Chèvrefeuille du Japon	<i>Lonicera japonica Thunb., 1784</i>	-
Mauve sauvage	<i>Malva sylvestris L., 1753</i>	-
Centaurée de Salamanque	<i>Mantisa salmantica (L.) Briq. & Cavill., 1930</i>	-
Luzerne polymorphe	<i>Medicago polymorpha L., 1753</i>	-
Luzerne cultivée	<i>Medicago sativa L., 1753</i>	-
Mercuriale annuelle	<i>Mercurialis annua L., 1753</i>	-
Stipe de Nees	<i>Nassella neesiana (Trin. & Rupr.) Barkworth, 1990</i>	-
Oxalis corniculé	<i>Oxalis corniculata L., 1753</i>	-
Coquelicot	<i>Papaver rhoeas L., 1753</i>	-
Orobanche naine	<i>Phelipanche nana (Reut.) Soják, 1972</i>	-
Bambou	<i>Phyllostachys sp.</i>	-
Picride éperviaire	<i>Picris hieracioides L., 1753</i>	-
Pois élevé	<i>Pisum sativum subsp. biflorum (Raf.) Soldano, 1992</i>	-
Plantain lancéolé	<i>Plantago lanceolata L., 1753</i>	-
Platane	<i>Platanus densicoma Dode, 1908</i>	-
Renouée des oiseaux	<i>Polygonum aviculare L., 1753</i>	-
Potentille rampante	<i>Potentilla reptans L., 1753</i>	-
Amandier amer	<i>Prunus dulcis (Mill.) D.A.Webb, 1967</i>	-
Épine noire	<i>Prunus spinosa L., 1753</i>	-
Buisson ardent	<i>Pyracantha coccinea M.Roem., 1847</i>	-
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens Willd., 1805</i>	-
Réséda raiponce	<i>Reseda phyteuma L., 1753</i>	-
Nerprun Alaterne	<i>Rhamnus alaternus L., 1753</i>	-
Fausse fléole	<i>Rostraria cristata (L.) Tzvelev, 1971</i>	-
Garance voyageuse	<i>Rubia peregrina L., 1753</i>	-
Ronce	<i>Rubus sp.</i>	-
Scabieuse pourpre foncé	<i>Scabiosa atropurpurea L., 1753</i>	-
Séneçon commun	<i>Senecio vulgaris L., 1753</i>	-
Silène enflé	<i>Silene vulgaris (Moench) Garcke, 1869</i>	-
Chardon marie	<i>Silybum marianum (L.) Gaertn., 1791</i>	-
Laiteron potager	<i>Sonchus oleraceus L., 1753</i>	-
If à baies	<i>Taxus baccata L., 1753</i>	-
Tordyle des Pouilles	<i>Tordylium apulum L., 1753</i>	-
Blé tendre	<i>Triticum aestivum L., 1753</i>	-
Tyrimne à taches blanches	<i>Tyrimnus leucographus (L.) Cass., 1826</i>	-
Urosperme de Daléchamps	<i>Urospermum dalechampii (L.) Scop. ex F.W.Schmidt, 1795</i>	-
Viorne tin	<i>Viburnum tinus L., 1753</i>	-
Vesce hybride	<i>Vicia hybrida L., 1753</i>	-
Vesce jaune	<i>Vicia lutea L., 1753</i>	-
Vesce cultivée	<i>Vicia sativa L., 1753</i>	-
Vigne des rivages	<i>Vitis riparia Michx., 1803</i>	-

Espèces invasives

En **gras** les espèces dites patrimoniales

Légende du tableau :

ZNc : espèce déterminante à critères dans la constitution des ZNIEFF en Languedoc-Roussillon

PNA2 : espèce à surveiller inscrite au plan national d'actions en faveur des plantes messicoles

Annexe 4 : liste de la faune contactée sur la zone d'étude

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Statut de protection/vulnérabilité
Arthropodes		
Collier blanc	<i>Acontia lucida</i>	-
Arlequinette jaune	<i>Acontia trabealis</i>	-
Criquet égyptien	<i>Anacridium aegyptium</i>	-
Abeille domestique	<i>Apis mellifera mellifera</i>	-
Criquet duettiste	<i>Chorthippus brunneus</i>	-
Coccinelle à 7 points	<i>Coccinella septempunctata</i>	-
Dectique à front blanc	<i>Decticus albifrons</i>	-
Punaise arlequin	<i>Graphosoma italicum</i>	-
Grillon champêtre	<i>Gryllus campestris</i>	-
Punaise écuyère	<i>Lygaeus equestris</i>	-
Myrtil	<i>Maniola jurtina</i>	-
Criquet noir-ébène	<i>Omocestus rufipes</i>	-
Drap mortuaire	<i>Oxythyrea funesta</i>	-
	<i>Peribalus strictus strictus</i>	-
Piérade de la Rave	<i>Pieris rapae</i>	-
Azuré de la Bugrane	<i>Polyommatus icarus</i>	-
Marbré-de-vert	<i>Pontia daplidice</i>	-
Téléphore fauve	<i>Rhagonycha fulva</i>	-
Sténoptère roux	<i>Stenopterus rufus</i>	-
Grande Sauterelle verte	<i>Tettigonia viridissima</i>	-
Clairon à huit points	<i>Trichodes octopunctatus</i>	-
Noctuelle en deuil	<i>Tyta luctuosa</i>	-
Oiseaux		
Martinet noir	<i>Apus apus</i>	PN, LRN (NT)
Chardonneret élégant	<i>Carduelis carduelis</i>	PN, LRN (VU), LRR (VU)
Verdier d'Europe	<i>Chloris chloris</i>	PN, LRN (VU), LRR (NT)
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>	
Choucas des tours	<i>Corvus monedula</i>	PN
Mésange bleue	<i>Cyanistes caeruleus</i>	PN
Hirondelle rustique	<i>Hirundo rustica</i>	PN, LRN (NT), LRR (NT)
Rosignol philomèle	<i>Luscinia megarhynchos</i>	PN
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>	PN
Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>	PN
Rougequeue noir	<i>Phoenicurus ochruros</i>	PN
Rougequeue à front blanc	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	PN
Pie bavarde	<i>Pica pica</i>	-
Serin cini	<i>Serinus serinus</i>	PN, LRN (VU)
Tourterelle des bois	<i>Streptopelia turtur</i>	LRN (VU)
Étourneau sansonnet	<i>Sturnus vulgaris</i>	-
Fauvette à tête noire	<i>Sylvia atricapilla</i>	PN
Fauvette mélanocéphale	<i>Sylvia melanocephala</i>	PN, LRN (NT)
Reptiles		
Couleuvre de Montpellier	<i>Malpolon monspessulanus</i>	PN, LRR (NT)
Lézard des murailles	<i>Podarcis muralis</i>	PN
Tarente de Maurétanie	<i>Tarentola mauritanica</i>	PN
Chiroptères		
Noctule de Leisler	<i>Nyctalus leisleri</i>	PN, LRN (NT), ZNc
Pipistrelle commune	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	PN, LRN (NT)
Pipistrelle de Kuhl	<i>Pipistrellus kuhlii</i>	PN, ZNr
Pipistrelle pygmée	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	PN
Sérotine commune	<i>Eptesicus serotinus</i>	PN, LRN (NT), ZNr

En gras, les espèces dites patrimoniales

Abréviations utilisées :

PN : Protection Nationale

LRN et LRR : Listes Rouges Nationale et Régionale : VU = vulnérable, NT = Quasi-menacé

ZNc : espèce déterminante à critères pour la constitution des ZNIEFF en Languedoc-Roussillon

ZNr : espèce remarquable pour la constitution des ZNIEFF en Languedoc-Roussillon



Commune de Lunel

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU

1bis – Résumé non technique et méthodes

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration PLU			28/03/2007
1 ^{ère} révision simplifiée			28/03/2012
1 ^{ère} modification			18/07/2012
1 ^{ère} modification simplifiée			29/06/2016
2 ^{ème} modification	20/12/2016		27/09/2017
2 ^{ème} modification simplifiée	26/07/2019		11/12/2019
1 ^{ère} mise en compatibilité	12/02/2020		07/04/2021
2 ^{ème} mise en compatibilité	17/02/2021		

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

Agence de Nîmes

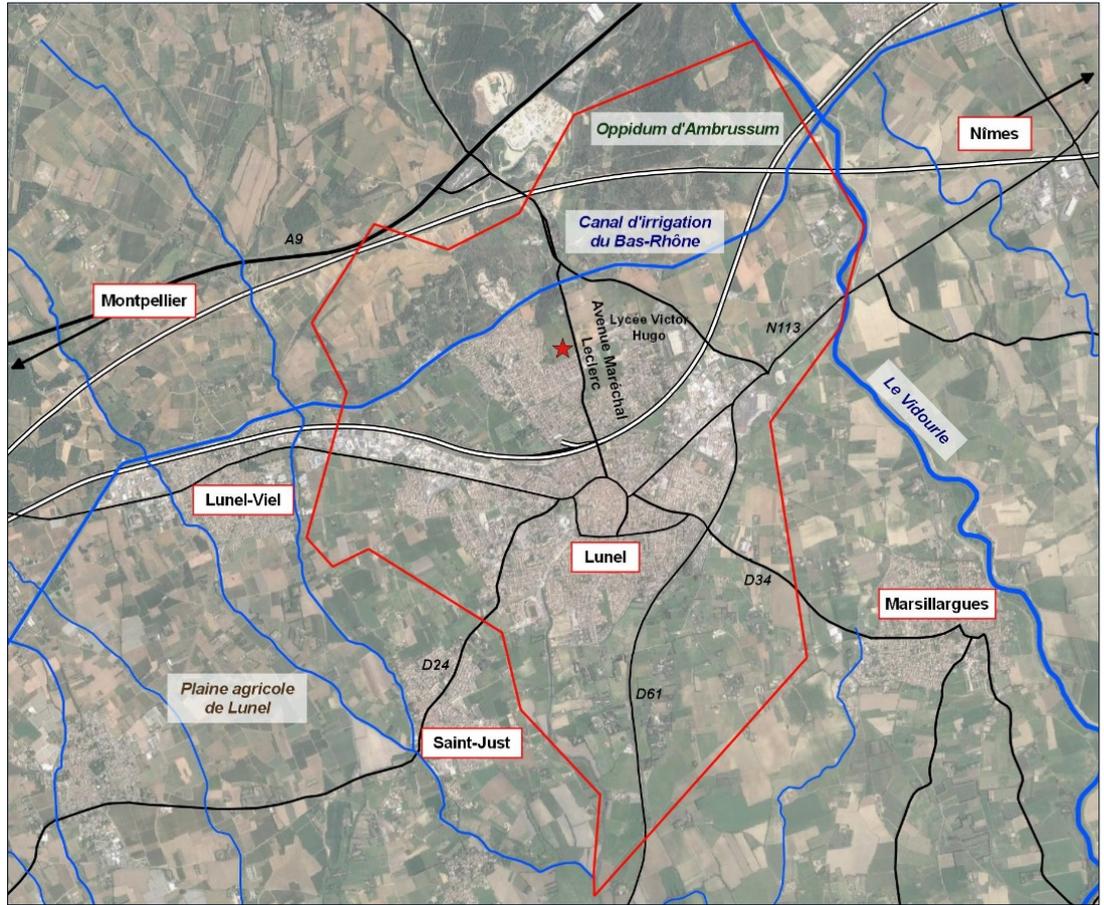
188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Lunel

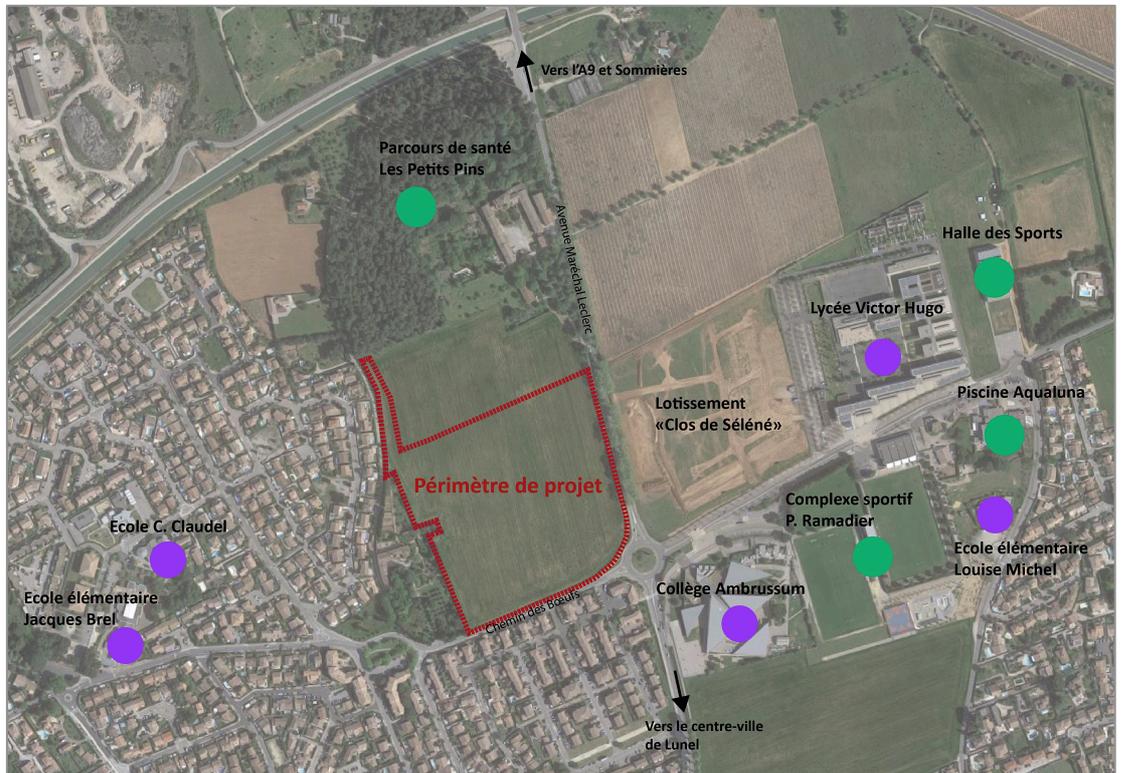
240 Avenue Victor Hugo
CS 30403
34 403 LUNEL Cedex
Tel : 04 67 87 83 00
mairie@ville-lunel.fr
Site Internet : www.lunel.com

Sommaire

1 - Résumé non technique de l'évaluation environnementale	5
1.1 - Localisation du secteur de projet	5
1.2 - Caractéristiques du projet	5
1.3 - Contexte et enjeux.....	7
1.3 - Analyse des incidences et mesures de réduction	10
2 - Méthodes utilisées pour l'évaluation environnementale	13
2.1 - Recueil des données	13
2.2 - Inventaires et repérages de terrain.....	15



Plan de localisation du secteur de projet à l'échelle de la commune de Lunel



Plan de délimitation du secteur de projet

1 - Résumé non technique de l'évaluation environnementale

1.1 – Localisation du secteur de projet

Le secteur de projet (secteur faisant l'objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU) est situé en limite Nord de la zone urbaine de LUNEL, lieu-dit « Mas de Fourques ».

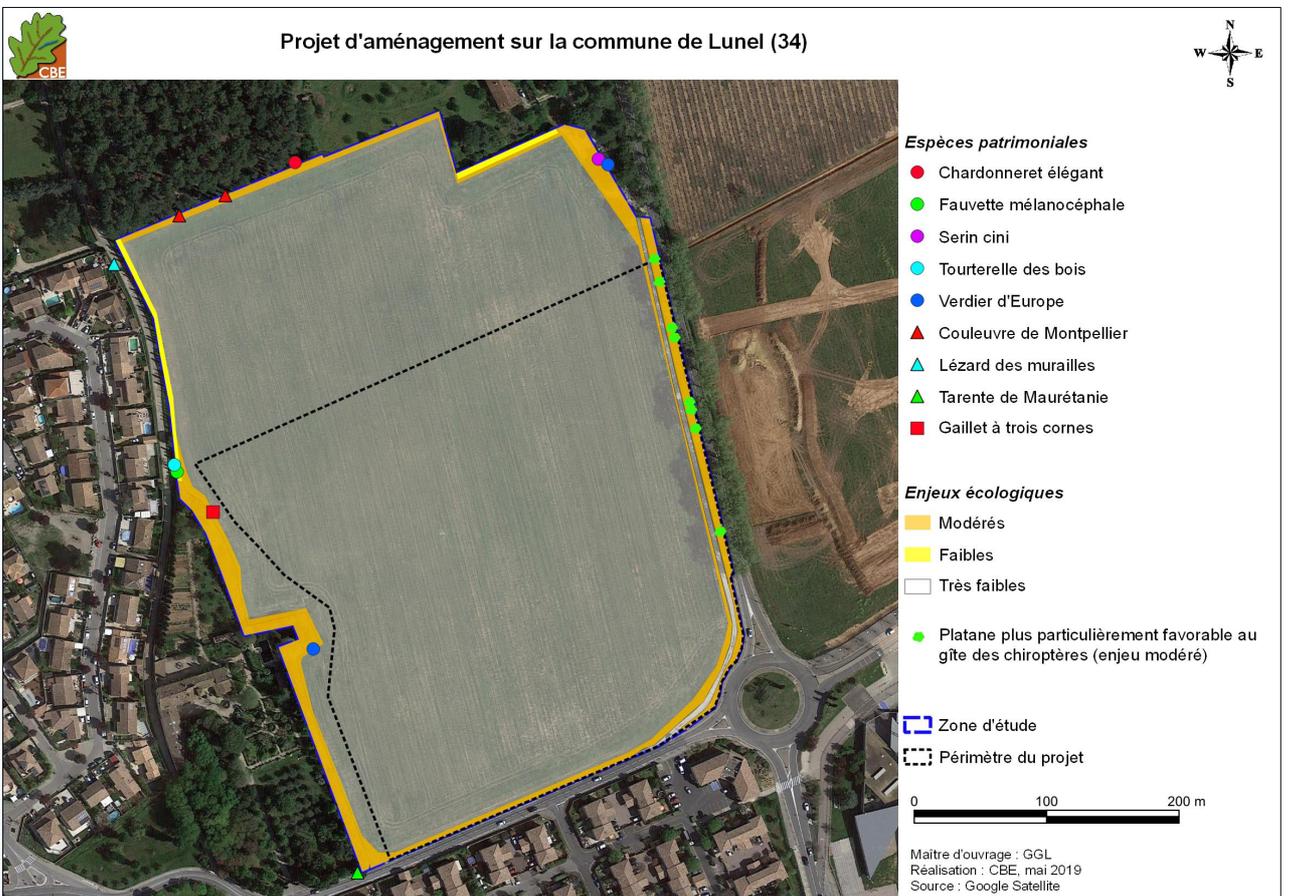
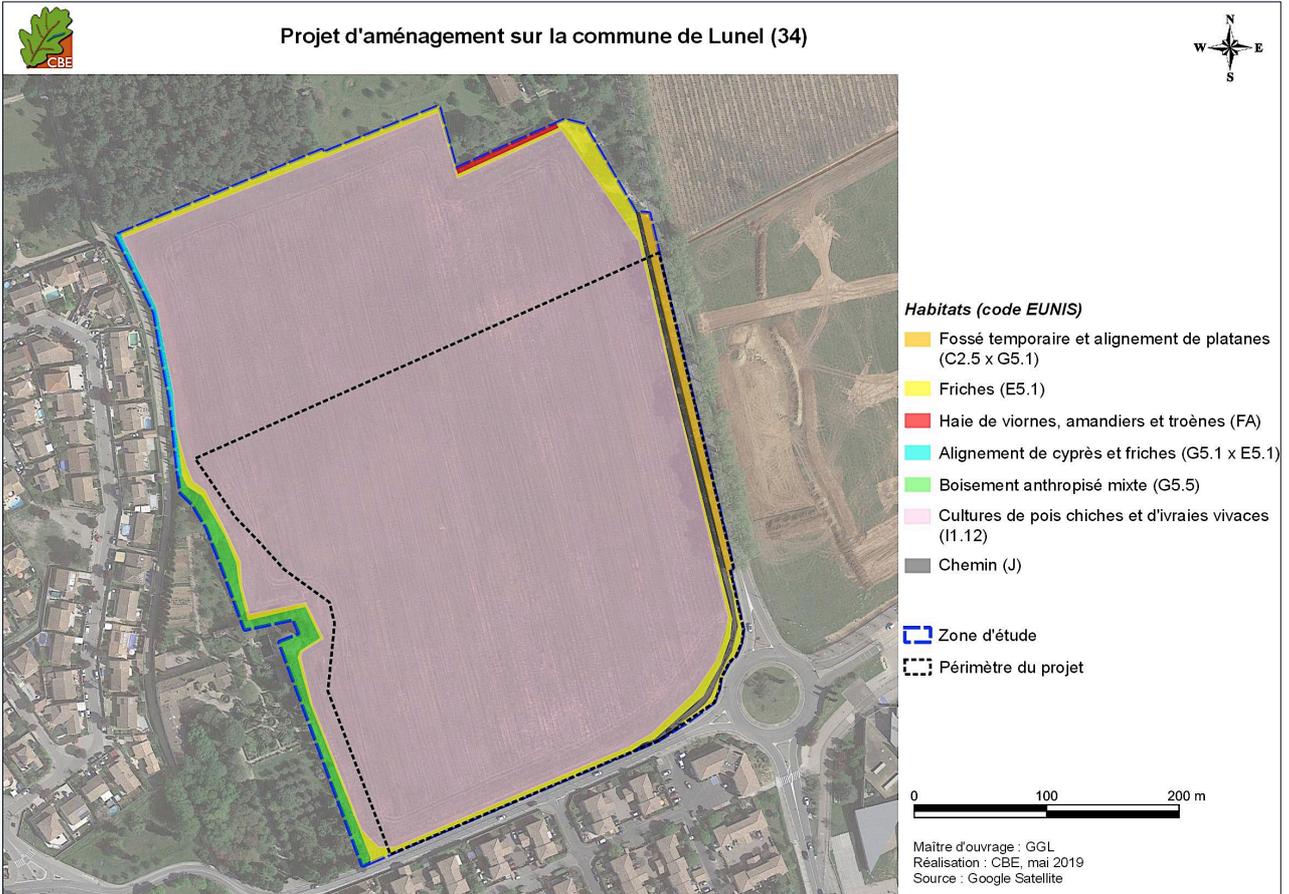
D'une superficie totale d'environ 6,6 ha et composé des deux parcelles CW 30 en totalité et CW 60 pour partie, il est délimité :

- à l'Est par l'Avenue du Maréchal Leclerc, axe principal d'entrée Nord de LUNEL ;
- au Sud par le Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue ;
- à l'Ouest par le Mas de Chambon et le Chemin de la Garrigue ;
- au Nord par des terres agricoles qui le sépare du Mas de Fourques et du bois abritant le parcours de santé Les Petits Pins.

1.2 – Caractéristiques du projet

Le projet prévu est composé de deux entités :

- au Sud, sur un secteur IIAUd1 d'environ 3,1 ha : la nouvelle caserne de gendarmerie de LUNEL regroupant les bâtiments de la gendarmerie proprement dite et une centaine de logements destinés aux gendarmes et à leurs familles ainsi qu'une salle commune.
- au Nord, sur un secteur IIAUd2 de 3,5 ha environ, un pôle séniors regroupant un nouvel EHPAD d'environ 80 lits (en remplacement de l'actuel EHPAD Les Meunières), une résidence services séniors d'environ 120 logements privés de types T2/T3 et une soixantaine de logements locatifs sociaux adaptés aux séniors non dépendants.



1.3 – Contexte et enjeux

1.3.1 - Contexte et enjeux écologiques du secteur de projet

Le secteur de projet ne fait l'objet d'aucune mesure de protection réglementaire (de type réserve naturelle, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, Réserve de chasse, site inscrit ou site classé.....).

Seuls deux zonages écologiques englobent le secteur de projet : le PNA Odonates d'une part, le PNA Lézard ocellé d'autre part. Ces deux zonages PNA concernent l'ensemble du territoire communal de LUNEL, sans identification d'un secteur particulier pour les espèces ciblées ; le secteur de projet est d'ailleurs peu propice à ces deux groupes d'espèces.

D'autres zonages sont également présents dans un rayon de quelques kilomètres autour du secteur de projet : ZNIFP de type I « Garrigues d'Ambrussum », ZNIEFF de type II « Vallée du Vidourle de Sauve aux étangs », Zone Spéciale de Conservation FR9101391 « Le Vidourle », 3 autres zonages PNA concernant les Chiroptères, la Pie-grièche méridionale et l'Outarde canepetière, des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques délimités par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et des parcelles délimitées au titre des mesures compensatoires liées à la réalisation de la LGV Nîmes-Montpellier.

La zone de projet, constituée principalement d'une culture de faible intérêt écologique, n'entretient aucun lien particulier avec les différents zonages recensés à l'échelle locale au regard de sa distance avec ces derniers et/ou de sa différence de milieux par rapport à ceux des périmètres identifiés (milieux de garrigues ou liés au cours d'eau essentiellement).

Bien que la culture centrale ne présente pas d'intérêt particulier pour la faune et la flore, certains secteurs environnants revêtent un attrait plus important. La friche périphérique à la culture est notamment favorable à la Couleuvre de Montpellier, au Gaillet à trois cornes et à deux autres orthoptères patrimoniaux attendus au sein de ce milieu. Par ailleurs, une entité boisée semi-naturelle propice à la présence de nombreuses espèces et notamment à certaines espèces patrimoniales d'oiseaux contactées telles que le Chardonneret élégant, le Serin cini ou la Tourterelle des bois est aussi présente dans la partie ouest de la zone d'étude. Enfin, le linéaire de platanes localisé à l'Est de la zone d'étude présente un intérêt pour plusieurs espèces de chiroptères et d'oiseaux pouvant gîter ou nicher dans les anfractuosités de certains sujets.

Des enjeux écologiques jugés modérés ont ainsi été définis pour les friches, le boisement ouest et le linéaire de platanes. Les autres milieux de la zone d'étude, fortement anthropisés, comportent des enjeux écologiques jugés faibles à très faibles.

En cas de mise en place du projet, l'intérêt écologique du secteur étudié devrait rester globalement similaire au regard de l'emprise et de la nature de l'aménagement qui préserve les milieux de plus grand intérêt. Dans le cas où le projet ne serait pas réalisé, seule une déprise agricole du secteur couplée à une absence d'urbanisation pourrait permettre de graduellement accroître l'intérêt écologique de la zone étudiée au fil des années.

1.3.2 – Enjeux paysagers

Le secteur de projet se présente comme un vaste espace cultivé ouvert, homogène, sans élément paysager particulier. Il est très largement perceptible depuis les deux axes majeurs qui le ceinturent :

- depuis le Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue au Sud,
- depuis l'Avenue du Maréchal Leclerc, l'alignement de platanes ne constituant qu'un filtre ponctuel.



Cette forte perception du secteur font de l'intégration paysagère de la future opération un enjeu fort.

Depuis le Chemin de la garrigue, qui longe le secteur de projet au Nord-Ouest, les vues sont par contre largement masquées par l'alignement de Cyprès planté le long du Chemin.

1.3.3 – Enjeux agricoles

Le secteur de projet est aujourd'hui exploité en cultures annuelles par un agriculteur dont le siège d'exploitation est basé à Lansargues.

Il présente un bon potentiel agronomique (indice de qualité des sols 12 et classe de potentialités agronomique de 3 sur une échelle de 7 à 1) ; il n'est toutefois pas desservi par le réseau d'eau brute BRL / irrigation, ni classé au titre des AOC.

1.3.4 – Enjeux patrimoniaux

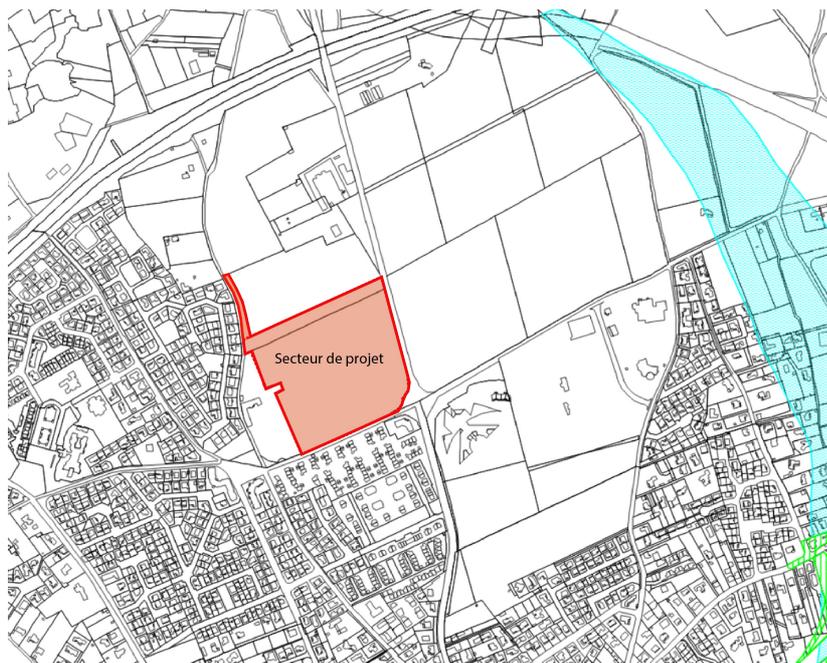
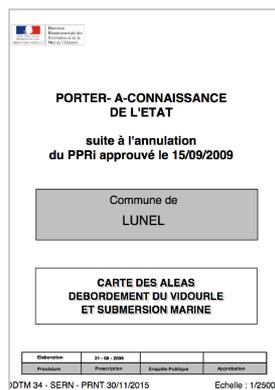
Le secteur de projet est inclus dans une des 12 zones de présomptions archéologiques délimitées sur la commune de LUNEL par l'arrêté préfectoral n°2163 du 18 février 2015 ; le projet sera donc soumis au Service Régional de l'Archéologie.

Il est situé hors périmètre de protection de tout monument historique protégé et hors de tout site classé ou inscrit.

1.3.5 – Risques et nuisances

Le secteur de projet est classé hors zone inondable par la carte d'aléa portée à la connaissance de la commune de LUNEL par le Préfet par courriers en date du 5 Août et 7 décembre 2015 et valant connaissance du risque inondation (dans l'attente de l'approbation future du PPRI)

Il n'est pas non plus identifié comme soumis à aléa feu de forêt.



LEGENDE :

- Aléa fort : Hauteur d'eau supérieure à 0.50 m (Vidourle)
- Aléa modéré : Hauteur d'eau inférieure à 0.50 m (Vidourle)
- Aléa résiduel
- Aléa marin fort : Hauteur d'eau comprise entre 1.50 et 2 m NGF (mer)
- Aléa marin modéré : Hauteur d'eau inférieure à 1.50 m NGF (mer)
- Dignes
- Indication des hauteurs d'eau recueillies par les témoignages (en mètre)
- PHE historique (septembre 2002) (Cote en mètre NGF)

Risque inondation, Porter à Connaissance du Préfet, 2015

Il est par contre classé en zone d'exposition forte au risque de retrait-gonflement des argiles, comme la totalité de la zone urbaine de LUNEL.

1.3.6 – Alimentation en eau potable

Le secteur de projet est desservi par le réseau de distribution d'eau potable existant sur le Chemin des Bœufs.

L'actualisation du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable de LUNEL (I.G.E.A.D.T. Ingénieur Conseil, Mai 2018) montre que la ressource actuelle de la commune de LUNEL (champ captant de Dassargues) est en mesure de répondre aux besoins en eau potable de la commune jusqu'à l'horizon 2040, date à laquelle la population communale atteindrait 32 289 habitants permanents et 36 479 habitants en pointe estivale.

Afin de sécuriser l'alimentation en eau potable (en cas de dysfonctionnement ou de problème sur le site de Dassargues), un nouveau réservoir de 4 200 m³ va être réalisé sur le site de Mas de Blanc ; les travaux débuteront début 2023 pour une durée de un an environ.

1.3.7 – Assainissement

Le secteur de projet est desservi par le réseau d'assainissement existant sur le Chemin des Bœufs. Plusieurs secteurs situés sur le chemin de l'eau jusqu'à la station d'épuration présentent des problèmes de mises en charge ; les travaux de renforcement sont actuellement à l'étude.

La station d'épuration de LUNEL, de type boues activées en aération prolongée, offre une capacité de traitement de 33 000 EH et assure un traitement satisfaisant de la pollution tout au long de l'année.

Pour faire face à l'augmentation attendue de la population et des activités raccordées à l'horizon 2040, mais également réduire les rejets directs d'effluents non traités lors d'épisodes pluvieux intenses, des travaux de modernisation et d'extension de la station ont été engagés en juillet 2021 ; d'une durée estimée à 24 mois, ils devraient être achevés à l'été 2023.

1.3 – Analyse des incidences et mesures de réduction

1.3.1 - Incidences sur la biodiversité, la faune et la flore

Aucun lien particulier n'a été mis en évidence entre la zone de projet et les différents habitats, espèces et éléments fonctionnels recensés au travers des zonages écologiques recensés. Seules certaines espèces très mobiles présentes dans ces zonages pourraient ponctuellement s'alimenter sur les milieux de la zone d'étude. Trois espèces d'Odonates cités dans le Formulaire Simplifié de Données du site Natura 2000 « Le Vidourle » - la Cordulie à corps fin, le Gomphe de Graslin et la Cordulie splendide – pourraient ainsi chasser sur le secteur ; toutefois, la réalisation du projet n'aura qu'une incidence jugée négligeable sur ces trois espèces, au vu de son éloignement du Vidourle (à 3,5 km à l'Est) et de la faible surface urbanisée projetée par rapport aux vastes étendues situées aux abords directs du Vidourle et offrant des milieux plus favorables à leur alimentation.

Les incidences sur les zonages écologiques, la faune et la flore ont dès lors été considérées comme nulles à négligeables.

Aucune incidence notable n'est également attendue sur les trames vertes et bleues locales.

Les principales incidences concernent ici les risques liés à la destruction et/ou au dérangement d'individus d'espèces patrimoniales et/ou protégées lors de la réalisation des travaux.

Plusieurs mesures de réduction d'impact seront, donc, mises en place afin de diminuer les sensibilités identifiées ; elles concernent :

- La réalisation des travaux lourds à l'automne (période de moindre sensibilité pour la faune) ;
- Le balisage de l'emprise des travaux et son strict respect ;
- La mise en place d'un protocole adapté pour la coupe des platanes concernés ;
- La gestion préventive des espèces invasives.

Ces mesures seront encadrées par un suivi écologique de chantier.

Au regard des enjeux faibles à modérés localisés et tenant compte des mesures environnementales précitées, le projet n'aura que des incidences résiduelles faibles à très faibles sur les habitats, la flore, la faune, la fonctionnalité écologique et les zonages recensés. Aucun indicateur de suivi n'a donc été jugé nécessaire dans le cadre de la réalisation du projet.

1.3.2 - Incidences sur le paysage et les perceptions

Le projet va de fait modifier sensiblement les vues sur un secteur aujourd'hui cultivé et largement perceptible.

L'aménagement d'un espace de rétention paysagé le long de l'Avenue du Maréchal Leclerc, de part et d'autre à la voie d'accès au secteur de projet, et la mise à distance des premiers bâtiments du pôle seniors contribueront à en limiter l'impact paysager et à qualifier l'entrée de ville.

1.3.3 - Incidences sur le fonctionnement hydraulique

Le projet prévoit la réalisation de bassins de rétention paysagés dimensionnés selon la réglementation en vigueur et localisés :

- en frange Ouest ; cette coulée verte à vocation hydraulique sera le support d'un cheminement doux reliant le Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue au Bois des Petits Pins ;
- en frange Nord –Est, de part et d'autre de la voie donnant accès au projet à partir du giratoire à créer sur l'Avenue Maréchal Leclerc ;
- en limite Sud de la future Gendarmerie, le long du Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue au Sud.

Après régulation par les bassins de rétention, les eaux de ruissellement seront collectées par le réseau pluvial communal enterré existant Avenue du Maréchal Leclerc et Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue.

Un fossé d'interception au Nord, dimensionné pour un débit de $1,8xQ_{100}$, sera créé en limite Nord venant intercepter les eaux du bassin versant amont.

1.3.4 – Incidences sur la ressource en eau potable et l'assainissement

Le programme de l'opération « Mas de Fourques » va accueillir au total quelques 760 habitants (entre l'EHPAD d'une capacité de 82 lits, la résidence services seniors et la résidence locative sociale qui regrouperont 180 logements environ au total, la centaine de logements de gendarmes).

L'apport de population nouvelle lié à la création de ce nouveau quartier est estimé, en hypothèse haute, à environ 680 personnes, considérant que l'ensemble des logements de la zone IIAUd seront occupés soit par de nouveaux ménages extérieurs à la commune (ce qui pourra vraisemblablement être le cas d'une partie des résidents de l'EHPAD ainsi que d'une partie des personnes âgées en résidence service seniors ou en logement locatif social dédié), soit par des ménages résidant d'ores et déjà sur LUNEL (ce qui est notamment le cas des familles de gendarmes logés dans le parc privé diffus) dont les logements actuels ainsi libérés pourront accueillir de nouveaux habitants extérieurs à la commune.

Nous ne prenons par contre pas en compte dans cette estimation, l'éventuel réinvestissement de l'actuel EHPAD, en l'absence de projet identifié à ce stade.

La réalisation du nouveau quartier « Mas de Fourques » est compatible avec les projections du Schéma Directeur d’Alimentation en Eau Potable de LUNEL actualisé en 2018 qui montre que la ressource en eau potable de la commune est suffisante à l’horizon 2040 (Schéma basé sur un taux de croissance annuel moyen de la population de 1% sur la période 2017-2040, soit 5 827 habitants permanents supplémentaires attendus entre 2020 et 2040).

Même en hypothèse haute, l’augmentation de population liée à la création du « Mas de Fourques » - soit 680 habitants supplémentaires - ne représente en effet que 11,7% de l’augmentation totale de population attendue sur la commune à l’horizon 2040.

Le planning de réalisation de l’opération (livraison fin 2024) est en outre compatible avec :

- le planning de renforcement de la capacité des réservoirs de la commune (livraison du nouveau réservoir prévu début 2024) ;
- le planning d’extension et de modernisation de la station d’épuration de la commune (achèvement des travaux prévu à l’été 2023).

1.3.5 - Incidences sur les flux de circulation

La répartition des flux de véhicules entre le nouveau giratoire à aménager sur l’Avenue du Maréchal Leclerc (résidents et usagers du pôle séniors d’une part, véhicules de gendarmes d’autre part) et le Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue (familles des gendarmes) contribuera à la fluidité de la circulation.

Le giratoire prévu sur l’Avenue du Maréchal Leclerc aura en outre pour effet de ralentir les véhicules en entrée de ville et de sécuriser les conditions de circulation.

Le secteur sera par ailleurs desservi par la ligne 1a du bus intramuros de LUNEL avec l’aménagement d’un arrêt supplémentaire le long du Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue (accessible par le cheminement doux empruntant la coulée verte).

2 – Méthodes utilisées pour l'évaluation environnementale

2.1 – Recueil des données

Pour le recueil des données existantes, CBE a élargi ses recherches à l'échelle d'une zone écologiquement cohérente (souvent dénommée zone d'étude ou une entité plus large), voire à l'échelle communale ou intercommunale selon la configuration paysagère du secteur.

La première étape de ce recueil passe par la caractérisation des zonages écologiques connus sur ou à proximité du projet ; a par ailleurs été consultée la base de données interne de CBE SARL, issue des différents inventaires réalisés dans la région (Lunel, Lunel-Vieil, Marsillargues, Aigues-Vives....).

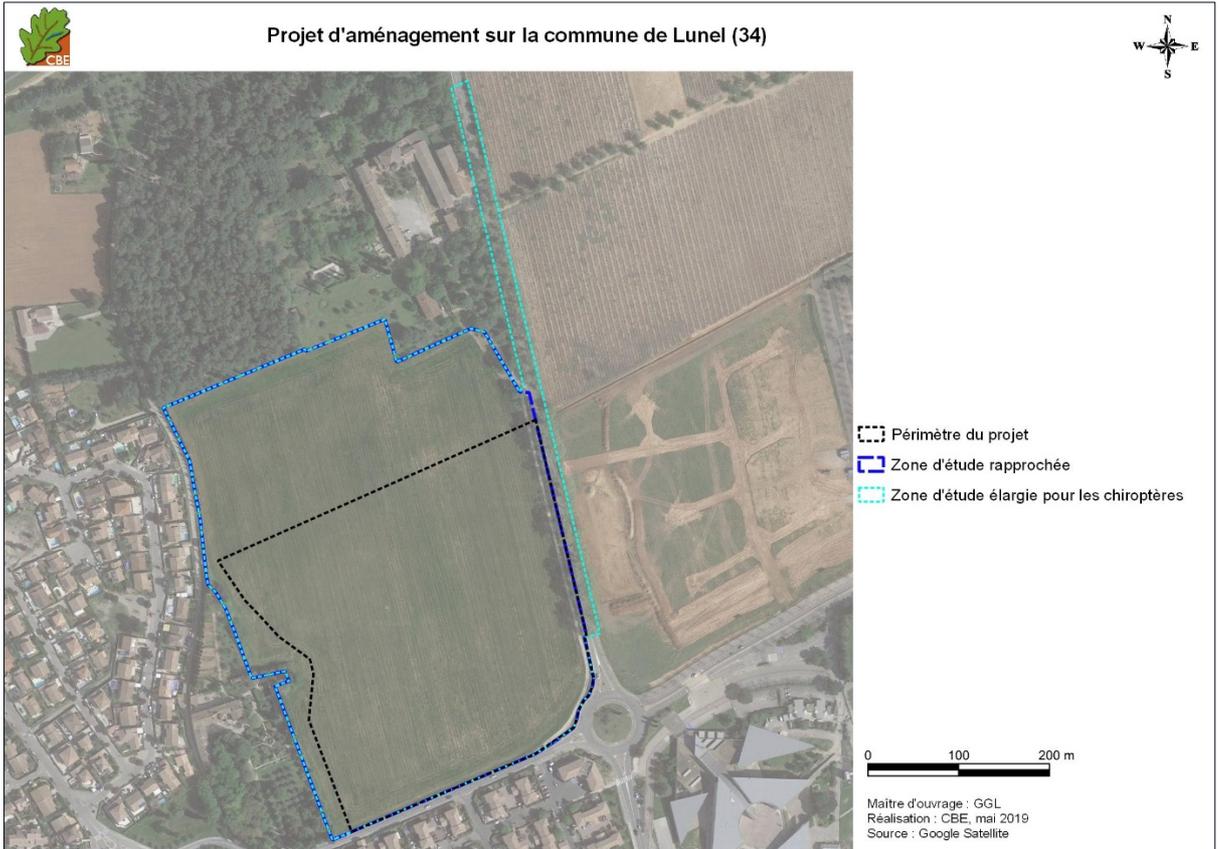
L'objectif est, ensuite de recueillir l'ensemble des documents concernant le site ou ses alentours proches afin de compiler les données naturalistes disponibles : articles scientifiques, données d'atlas, bases de données en ligne, ouvrages liés au secteur, etc. Les ouvrages consultés sont listés à la fin du présent document.

Enfin, la bibliographie est complétée par une phase de consultation, auprès des associations locales et de personnes ressources ; cette dernière phase permet de compléter les informations obtenues précédemment en ayant des données plus précises au niveau de la zone de projet.

Les organismes ou personnes contactés et les sites internet consultés pour cette étude sont listés dans le tableau suivant.

Organismes et structures contactées pour l'étude

Structure	Personne contactée	Données demandées	Résultat de la demande
DREAL-Occitanie	Site internet	Périmètres des zonages écologiques + données faune-flore	Données récupérées
Conservatoire des Espaces Naturels en Languedoc-Roussillon (CEN-LR)	Mathieu Bossaert	Donnes faune –flore	Données récupérées
Conservatoire Botanique National méditerranéen de Porquerolles	Site internet Silene	Données flore	Données récupérées (échelle communale)
Site Faune-LR	Site internet	Données communales sur la faune	Données récupérées
Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)	Site internet	Données communales sur la faune et la flore	Données récupérées
Observatoire Naturaliste des Ecosystèmes Méditerranéens (ONEM)	Site internet	Données insectes + Lézard ocellé	Données récupérées



Zone prospectée par rapport au projet d'aménagement

Atlas des papillons de jour et des libellules de Languedoc-Roussillon	Site internet	Données insectes	Donnés récupérées
OPIA	Stéphane Jaulin	Données insectes	Donnés récupérées
Ecole Pratique des Hautes Etudes (EPHE) - Equipe Biogéographie et Ecologie des Vertébrés	Philippe Geniez	Données herpétofaune	Données récupérées
Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM)	Site internet	Présence de cavités aux alentours de la zone d'étude	Donnés récupérés
GCLR (Groupe Chiroptères Languedoc-Roussillon)	Site Internet	Données chiroptères	Donnés récupérés
Atlas de France des écureuils	Site Internet	Données sur l'Ecureuil roux	Donnés récupérés
Système d'Information sur la Nature et les Paysages	Eric Bruno	Données faune-flore	Donnés récupérés

2.2 – Inventaires et repérages de terrain

Trois prospections de terrain ont été réalisées au printemps 2019. Elles avaient pour objectif de dresser un premier inventaire, non exhaustif, de la faune et de la flore présentes sur les parcelles objets de la déclaration de projet. Cette approche a notamment permis de mettre en évidence les enjeux écologiques avérés et potentiels sur le secteur d'étude.

Les parcelles concernées par le projet couvrent environ 6 ha. Etant relativement ceinturées par des éléments urbains (routes, urbanisation), les prospections se sont concentrées sur les parcelles et sur les éléments arborés la bordant. Chaque expert de terrain a, alors, ciblé les zones potentiellement les plus propices aux espèces qu'ils recherchaient. La carte suivante illustre la zone d'étude prospectée par chaque expert (zone d'étude rapprochée) et celle, élargie, prise en compte pour les chiroptères.

2.2.1 - Les habitats naturels et la flore

Une journée de prospection a été réalisée le 15 mai 2019.

Dans un premier temps, l'analyse des photographies aériennes a permis de définir des entités homogènes. Des inventaires floristiques ont été réalisés dans les différentes entités ainsi délimitées. Les espèces rares, menacées ou présentant un statut juridique de protection ont été activement recherchées sur le terrain et dans la bibliographie. Les habitats naturels ont également été identifiés et caractérisés en recoupant les observations de terrain et l'observation de photographies aériennes. Ainsi, chaque habitat a été affilié à un code EUNIS et ce pour une précision d'au moins deux décimales, lorsque la nomenclature EUNIS le permet. L'état de conservation des habitats a été évalué sur le terrain sur la base de critères propres à chaque habitat, définis à dire d'expert (typicité de la flore, taux de recouvrement de chaque strate, présence ou non d'espèces rudérales ou invasives...).

L'analyse par photo-interprétation et les observations de terrain ont permis la réalisation d'une cartographie des habitats sous SIG (logiciel QGIS v.2.14) à une échelle de 1 : 1 500^{ème}.

2.2.2 – La faune

Pour la faune, les inventaires ont été réalisés dans une période biologique favorable à la détection de nombreuses espèces, à savoir le printemps. L'objectif était ici d'estimer les espèces patrimoniales attendues sur le secteur à l'étude et, dans la mesure du possible, d'identifier la manière dont ces espèces peuvent utiliser ce secteur (alimentation, reproduction, transit).

Le secteur a donc été parcouru à pied, à pas lent, à la recherche de tout contact d'espèces faunistiques visuel, auditif ou au travers de traces et indices (plume d'oiseaux, mues de reptiles, empreinte de mammifères...). Les éventuelles pierres, branches ou autres supports ont été soulevés à la recherche d'individus cachés (amphibiens, reptiles, arthropodes).

Les habitats d'espèces ont également été appréhendés pour les groupes taxonomiques suivants : insectes, reptiles, amphibiens, mammifères (dont chiroptères) et oiseaux.

2.2.3 – Les limites de l'étude

La nature et les objectifs de l'étude ne prétendent pas à la réalisation d'inventaires floristiques et faunistiques complets. Il n'est donc pas exclu que certaines espèces patrimoniales présentes n'aient pas été observées mais CBE a, quoiqu'il en soit, cherché à évaluer leur potentialité de présence dans notre analyse.

2.2.4 - Les experts mobilisés

Le tableau suivant présente les différents experts ayant participé aux inventaires de terrain pour cette étude. La dernière colonne précise si les inventaires ont été réalisés dans de bonnes conditions de détection, ou non, des espèces suivant les conditions météorologiques notamment.

Experts de terrain sur l'étude

Intervenants	Groupe ciblé	Dates des prospections	Conditions d'observations
Morgan Peyrard	Habitats, flore + insectes	15 mai 2019	Conditions favorables : beau temps, vent faible
Jérémy FEVRIER	Avifaune + reptiles + insectes	21 mai 2019	Conditions favorables : beau temps, vent faible
Justine ETIENNE	Chiroptères	13 juin 2019	Conditions favorables : ciel voilé, vent très faible



Commune de Lunel

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU

2 - Règlement (extrait avant / après)

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration PLU			28/03/2007
1 ^{ère} révision simplifiée			28/03/2012
1 ^{ère} modification			18/07/2012
1 ^{ère} modification simplifiée			29/06/2016
2 ^{ème} modification	20/12/2016		27/09/2017
2 ^{ème} modification simplifiée	26/07/2019		11/12/2019
1 ^{ère} mise en compatibilité	12/02/2020		07/04/2021
2 ^{ème} mise en compatibilité	17/02/2021		

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Lunel

240 Avenue Victor Hugo
CS 30403
34 403 LUNEL Cedex
Tel : 04 67 87 83 00
mairie@ville-lunel.fr
Site Internet : www.lunel.com

Les modifications et compléments apportés au règlement du PLU par la mise en compatibilité sont surlignées en jaune

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Lunel.

ARTICLE 2 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dérogations

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation autre que celles prévues par les articles L. 152-4 et L. 152-5 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article L. 152-4, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Dans ces cas, l'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

En application de l'article L. 152-5, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Cet article n'est pas applicable :

- aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du Titre II du Livre VI du Code du Patrimoine ;
- aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même Code ;
- aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit Code ;
- aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (immeubles bâtis ou non bâtis à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ou la déclaration de travaux ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 3 – RAPPELS REGLEMENTAIRES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L.421-1 et R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les zones UA1 et UA2 (délibération du Conseil municipal en date du 25 septembre 2007). Les démolition affectant le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les travaux non soumis au régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un des éléments de paysage identifiés aux documents graphiques en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- Les zones soumises à débroussaillage sont soumises aux exigences prévues par l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

ARTICLE 4 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Outre les dispositions des articles 11 du présent règlement de PLU, il est rappelé que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-27 du Code de l'urbanisme).

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, il est rappelé que les permis de construire sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, qui peut appliquer des règles plus restrictives que celles édictées dans le corps du présent règlement de PLU.

ARTICLE 5 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES SOUMISES AUX RISQUES D'INONDATION

Quatre zones de risque ont été identifiées suite aux crues des 8 et 9 septembre 2002 et qui sont reportées sur les plans de zonage :

- Zones « BU » : zones inondables urbanisées exposées à des risques moindres (champs d'expansion des crues où les hauteurs d'eau pour la crue de référence sont inférieures à 0,50 m) ;
- Zones « RU » : zones inondables densément urbanisées soumises à un aléa fort (zones d'écoulement principal ou champs d'expansion des crues où les hauteurs d'eau pour la crue de référence sont supérieures à 0,50 m) ;

- Zones « RU2 » : zones inondables densément urbanisées soumises à un aléa fort (zones d'écoulement principal ou champs d'expansion des crues où les hauteurs d'eau pour la crue de référence sont supérieures à 0,50 m) correspondant à la première ceinture du centre ancien ;
- Zones « R » : zones inondables naturelles, peu ou non urbanisées, d'aléa indifférencié.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE BLEUE « BU » :

SONT INTERDITS :

- Tous travaux de quelque nature qu'ils soient, et notamment :
 - les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue ;
 - les constructions à caractère vulnérable telles que : écoles, crèches, établissement sanitaires, installations classées.... ;
 - la création et l'extension de surfaces de quelque nature qu'elles soient, en dessous de la cote de PHE ;
 - les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs,
 à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, intitulé « SONT ADMIS »

UTILISATIONS DU SOL

- Les dépôts de matériaux susceptibles d'être emportés en cas de crue ;
- Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements ;
- Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants ;
- Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines....) en dehors du 15 mars au 15 septembre et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques.

SONT ADMIS :

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfections de toitures, peintures....).
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.
- Les modifications de constructions même avec changement de destination, sous réserve que les travaux envisagés aillent dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité du bâtiment lui-même ou d'une amélioration de la sécurité des personnes (travaux intérieurs, création d'ouvertures ...)
- La création de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve que la surface des planchers soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.
Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités ou de garages si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux....).

- En zone UA1 et/ou pour les bâtiments dont les façades donnent sur le Bd de Strasbourg et le Bd Louis Blanc

Les changements de destination de surfaces vers des surfaces d'activités ou de garage, sans fixation de cote minimale de plancher (PHE + 0,30 m), sous réserve de mesures particulières telles que :

- mise hors d'eau des installations électriques ;
- mise en œuvre de matériaux hydrofuges ou insensibles à l'eau :

- que le stockage de fournitures sensibles à l'eau soit situé à une cote minimale supérieure ou égale à la PHE + 0,30 m

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX

- La création de constructions nouvelles sous réserve :
 - que la sous-face du premier plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;
 - de ne pas créer de surfaces de garages ou pièces annexes en-dessous du niveau de la cote de PHE ou du terrain naturel lorsque la PHE n'a pas été définie, sauf contraintes architecturales imposées par le présent règlement.
- Les piscines implantées au niveau du terrain naturel ; un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les équipements d'intérêt général lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter, visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.
- Les forages A.E.P.
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- La création ou modification de murs de clôtures sous réserve qu'au moins 10% de la superficie situées en dessous de la cote de PHE soit transparente aux écoulements (portails ajourés, grillages, barbacanes...)
- Les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et règlementés à partir d'un dispositif d'annonce de crues.
- L'extension des bâtiments d'habitations, d'activités, publics, industriels ou agricoles, sous réserve :
 - que la sous-face du 1^{er} plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;
 - de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;
 - que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.
 Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités ou de garages si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux....).

CAMPINGS EXISTANTS

- L'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les règlementent.
- L'implantation d'H.L.L. dans les campings peut être autorisée sous réserve que le niveau de la sous-face du plancher soit au minimum à l'altitude de la PHE lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.

Dans les campings sont en outre admis les travaux d'aménagement et d'entretien strictement liés à l'amélioration de la qualité d'accueil sous réserve qu'ils ne créent pas d'incidence sur l'écoulement des crues.

TERRASSEMENTS

- Les terrassements, après étude hydraulique qui en définirait la conséquence amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et de préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.
- La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues .
- La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ROUGE « RU »

SONT INTERDITS :

- Tous travaux de quelque nature qu'ils soient, et notamment :
 - les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue ;
 - les constructions nouvelles ;
 - les constructions à caractère vulnérable telles que : écoles, crèches, établissement sanitaires, installations classées.... ;
 - la création d'ouvertures en-dessous de la cote de PHE ;
 - la création et l'extension de surfaces de quelque nature qu'elles soient, en dessous de la cote de PHE ;
 - les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs,
 - la création de logement, dans un bâtiment existant, en dessous de la cote de PHE

à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, intitulé « SONT ADMIS »

UTILISATIONS DU SOL

- Les dépôts de matériaux susceptibles d'être emportés en cas de crue ;
- Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements ;
- Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants ;
- Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines....) en dehors du 15 mars au 15 septembre et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques.

SONT ADMIS :

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS

- La reconstruction d'un bâtiment sous réserve :
 - que la sous-face du 1^{er} plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;
 - que la surface du plancher des annexes soit calée à la cote de PHE ;
 - que la hauteur totale du bâtiment nouvellement créé n'excède par R+2 et 9 m de hauteur.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfections de toitures, peintures....).
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.
- Les modifications de constructions même avec changement de destination, sous réserve que les travaux envisagés aillent dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité du bâtiment lui-même ou d'une amélioration de la sécurité des personnes (travaux intérieurs, création d'ouvertures ...)

- La création de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve que la surface des planchers soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.
Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...).

- En zone UA1 et/ou pour les bâtiments dont les façades donnent sur le Bd de Strasbourg et le Bd Louis Blanc

Les changements de destination de surfaces vers des surfaces d'activité ou de garage, sans fixation de cote minimale de plancher (PHE + 0,30 m), sous réserve de mesures particulières telles que :

- mise hors d'eau des installations électriques ;
- mise en œuvre de matériaux hydrofuges ou insensibles à l'eau ;
- que le stockage de fournitures sensibles à l'eau soit situé à une cote minimale supérieure ou égale à la PHE + 0,30 m

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX

- Les piscines implantées au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les équipements d'intérêt général lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter, visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.
- Les forages A.E.P.
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- La création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à l'alinéa précédent tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériel, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation et sous réserve :
 - que la sous-face des planchers soit calée à la cote PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;
 - que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables.
- La création ou modification de murs de clôtures sous réserve qu'au moins 10% de la superficie situées en dessous de la cote de PHE soit transparente aux écoulements (portails ajourés, grillages, barbacanes...)
- Les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et règlementés à partir d'un dispositif d'annonce de crues.

CAMPINGS EXISTANTS

- L'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les règlementent.
- Dans les campings sont en outre admis les travaux d'aménagement et d'entretien strictement liés à l'amélioration de la qualité d'accueil sous réserve qu'ils ne créent pas d'incidence sur l'écoulement des crues.

TERRASSEMENTS

- Les terrassements, après étude hydraulique qui en définirait la conséquence amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.
- La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues .
- La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ROUGE « RU2 »

SONT INTERDITS :

- Tous travaux de quelque nature qu'ils soient, et notamment :
 - les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue ;
 - les constructions à caractère vulnérable telles que : écoles, crèches, établissement sanitaires, installations classées.... ;
 - la création et l'extension de surfaces de quelque nature qu'elles soient, en dessous de la cote de PHE ;
 - les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs,à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, intitulé « SONT ADMIS »

UTILISATIONS DU SOL

- Les dépôts de matériaux susceptibles d'être emportés en cas de crue ;
- Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements ;
- Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants ;
- Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines....) en dehors du 15 mars au 15 septembre et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques.

SONT ADMIS :

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfections de toitures, peintures....).
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.
- Les modifications de constructions même avec changement de destination, sous réserve que les travaux envisagés aillent dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité du bâtiment lui-même ou d'une amélioration de la sécurité des personnes (travaux intérieurs, création d'ouvertures ...)
- La création de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve que la surface des planchers soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.
Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités ou de garages si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux....).

- Pour les bâtiments dont les façades donnent sur le Bd de Strasbourg et le Bd Louis Blanc

Les changements de destination de surfaces vers des surfaces d'activité ou de garage, sans fixation de cote minimale de plancher (PHE + 0,30 m), sous réserve de mesures particulières telles que :

- mise hors d'eau des installations électriques ;
- mise en œuvre de matériaux hydrofuges ou insensibles à l'eau ;
- que le stockage de fournitures sensibles à l'eau soit situé à une cote minimale supérieure ou égale à la PHE + 0,30 m

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX

- La création de constructions nouvelles sous réserve :
 - que la sous-face du premier plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;
 - de ne pas créer de surfaces de garages ou pièces annexes en-dessous du niveau de la cote de PHE ou du terrain naturel lorsque la PHE n'a pas été définie, sauf contraintes architecturales imposées par le présent règlement.
- Les piscines implantées au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les équipements d'intérêt général lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter, visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.
- Les forages A.E.P.
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- La création ou modification de murs de clôtures sous réserve qu'au moins 10% de la superficie situées en dessous de la cote de PHE soit transparente aux écoulements (portails ajourés, grillages, barbacanes...)
- Les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et règlementés à partir d'un dispositif d'annonce de crues.
- L'extension des bâtiments d'habitations, d'activités, publics, industriels ou agricoles, sous réserve :
 - que la sous-face du 1^{er} plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;
 - de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;
 - que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.
 Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités ou de garages si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux....).

CAMPINGS EXISTANTS

- L'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les règlementent.
- L'implantation d'H.L.L. dans les campings peut être autorisée sous réserve que le niveau de la sous-face du plancher soit au minimum à l'altitude de la PHE lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.

Dans les campings sont en outre admis les travaux d'aménagement et d'entretien strictement liés à l'amélioration de la qualité d'accueil sous réserve qu'ils ne créent pas d'incidence sur l'écoulement des crues.

TERRASSEMENTS

- Les terrassements, après étude hydraulique qui en définirait la conséquence amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.
- La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues.
- La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ROUGE « R »

SONT INTERDITS :

- Tous travaux de quelque nature qu'ils soient, et notamment :
 - les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue ;
 - les constructions nouvelles et les créations de logements ;
 - les créations d'ouvertures en dessous de la cote de PHE lorsqu'elle a été définie ;
 - la création et l'extension de surfaces de quelque nature qu'elles soient, en dessous de la cote de PHE ;
 - les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leur capacité ;

à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, intitulé « SONT ADMIS »

UTILISATIONS DU SOL

- Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.
- Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés.
- Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants ;
- Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines....) en dehors de la période du 1^{er} mai au 31 août et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques.

SONT ADMIS :

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfections de toitures, peintures...).
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.
- Les modifications de constructions sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et des personnes (et notamment sans création de logement supplémentaire) et sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux (travaux intérieurs, créations d'ouvertures...)

- L'extension des bâtiments d'habitations existants dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (une seule fois), sous réserve :
 - que la sous-face du 1^{er} plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;
 - de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;
 - que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux.
- L'extension à l'étage des bâtiments d'habitation, sans limite de surface, en respectant l'alinéa précédent.
- L'extension des bâtiments d'activités, industries ou agricoles, jusqu'à 30% de l'emprise au sol (une seule fois), sous réserve :
 - que la sous-face du 1^{er} plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;
 - de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues, que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;
 - que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.
 Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux....).
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré, sauf si la cause du sinistre est l'inondation. Dans ce cas, la reconstruction ne sera autorisée qu'à condition que la sous-face du 1^{er} plancher aménagé et la surface des annexes soient calées à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel/

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX

- Les forages A.E.P.
- Les équipements d'intérêt général lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter, visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.
- Les piscines s au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- La création ou modification de clôtures légères (3 fils ou grillagées à mailles larges) sur mur de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 0,20 m.
- Les parcs de stationnement des véhicules, non imperméabilisés, sous réserve qu'ils soient organisés et règlementés à partir d'un dispositif d'annonce de crues.
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- La création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à l'alinéa précédent tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériel, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation et sous réserve :
 - que la sous-face des planchers soit calée à la cote PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;
 - que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables.

Dans les mas à vocation agricole, toute extension de bâtiment sera soumise à une mise en conformité globale de l'exploitation, à savoir :

- acquisition d'un système de communication radio ne dépendant pas des réseaux filaires ou GSM classiques ;
- possession d'un groupe électrogène stocké hors d'eau ;
- stockage des récoltes dans une zone hors d'eau ;
- mise en œuvre pour les sites d'élevage d'une zone hors d'eau.

CAMPINGS EXISTANTS

- L'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les règlementent.

TERRASSEMENTS

- Les terrassements, après étude hydraulique qui en définirait la conséquence amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.
- La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues.
- La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

MODES CULTURAUX

- Les modes cultureux, la constitution de haies vives, dont les conséquences peuvent être le ralentissement des écoulements ou l'augmentation de la capacité de stockage des eaux, sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage.
- Les serres nécessaires à l'activité agricole, qu'il s'agisse de serres tunnel sur arceaux ou de serre en verre à ossature métallique, sous réserve :
 - que leur largeur n'excède pas 20 m (3 chapelles) ;
 - que la plus grande dimension soit dans le sens du courant ;
 - qu'elles soient pourvues de dispositif permettant le libre écoulement des eaux dans les serres en cas de crues ;
 - qu'un espace minimal de 7 m sépare les serres dans le sens de la largeur et 10 m dans le sens longitudinal (sens du courant).

Il est conseillé de planter des arbres à l'amont pour protéger des corps flottants.

ZONES NON AEDIFICANDI AUX ABORDS DES COURS D'EAU

Chaque cours d'eau permanent ou temporaire de la commune est affecté d'une zone non aedificandi dans laquelle l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux est interdit.

Ces zones non aedificandi sont des bandes de terrains ainsi instituées :

1 – Cours d'eau faisant l'objet de dispositions spécifiques :

- Le Vidourle : inscrit par décret du 29.09.62 sur la liste des cours d'eau soumis aux dispositions du décret n°56-1053 du 13.01.56 ;
- Le Gazon (en zone naturelle) : largeur de la bande : 30 m, soit 15 m de part et d'autre de l'axe du cours d'eau.

2 – Autres cours d'eau permanentes ou temporaires : sauf indication contraire sur les documents graphiques, largeur de la bande : 4 m minimum de part et d'autre des berges, sauf ouvrage hydraulique public.

ARTICLE 6 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE « RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES »

Le risque « retrait gonflement des argiles » a été étudié par le BRGM à l'initiative de l'Etat.
La cartographie ainsi que les mesures constructives liées à l'aléa sont jointes en annexe du PLU.

ARTICLE 7 – SECTEURS DE BRUIT

Les bâtiments nouveaux à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'établissements d'enseignement et d'établissements de santé implantés dans les secteurs de bruit délimités par arrêtés préfectoraux de part et d'autre de la LGV, de la ligne SNCF, de l'A9, de la RN 113, des RD 24, RD34 et RD 61 sont soumis à des normes d'isolement acoustiques conformément aux dits arrêtés.

ARTICLE 8 – DEFINITION

Constructions individuelles : opérations tendant à la réalisation de locaux destinés à former une seule unité de logements ou plusieurs logements dont les accès se font sans utiliser des parties communes.

Immeuble collectif : immeuble dans lequel sont superposés, même partiellement, deux logements distincts ou plus desservis par des parties communes bâties.

Pièce principale : pièce devant obligatoirement être munie d'ouverture donnant à l'air libre au sens du règlement sanitaire départemental (article 40.1).

Annexe ou construction annexe :

L'annexe est un bâtiment de faibles dimensions, séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste non exhaustive : abri à bois, abri de jardin, local piscines, local technique, abri ou garage pour véhicule...). Les constructions à destination agricole, les piscines ne sont pas des constructions annexes.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

IIAU

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones IIAU correspondent à des secteurs à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat et d'équipements collectifs.

Elle comprend quatre types de zones :

- IIAUa, IIAUb et IIAUc : zones à vocation principale d'habitation et pouvant accueillir divers services, commerces et équipements, desservies en réseaux et destinées à être urbanisées sous forme d'opérations d'ensembles en intégrant l'aménagement en espace paysager de la surface de rétention inscrite au document graphique.
- IIAUd : zone à vocation principale d'habitation et d'équipements publics ou d'intérêt collectif située lieu-dit Mas de Fourques, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement composée de deux secteurs distincts :
 - le secteur IIAUd1 destiné à recevoir la nouvelle Gendarmerie (équipement public et d'intérêt collectif) et les logements qui lui sont rattachés ;
 - le secteur IIAUd2 destiné à recevoir un Etablissement Public d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (équipement public et d'intérêt collectif) et un ensemble de logements à destination des séniors.
- IIAUs, à vocation principale d'équipements collectifs publics ou privé (notamment lycée au Nord et pôle santé au Sud).
- IIAIs1 réservé à l'implantation d'un centre de secours des sapeurs pompiers comprenant une tour de manœuvre.
- IIAUe, à vocation principale d'activités.

Les nouveaux projets devront répondre aux objectifs de développement urbain définis par le PADD, et notamment viser à augmenter l'offre de logements de taille familiale. A ce titre, la présente zone comprend des secteurs dans lesquels les programmes de plus de 3 logements neufs doivent compter au moins 2/3 de logements d'une surface de plancher au moins égale à 60 m². Cette disposition ne s'applique pas à la zone IIAUd.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article IIAU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- en IIAUa,b,c, et s, les constructions destinées à l'industrie, l'artisanat, l'exploitation agricole ou à la fonction d'entrepôt ;
- en IIAUd, les constructions à destination d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'artisanat, de commerce, de bureau, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt ;
- en IIAUe, les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'exploitation agricole ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances ;
- le stationnement de caravane, l'installation de résidence mobile de loisir ou l'implantation d'habitation légère de loisir ;
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ;
- dans les zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions définies dans le titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement ;
- les antennes sur mât quand elles ne sont pas directement utiles aux constructions érigées sur la parcelle.

ARTICLE IIAU- 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve du respect des dispositions générales du règlement (titre 1), sont admis :

- L'ouverture à l'urbanisation des zones IIAU est conditionnée à la réalisation d'opérations d'ensemble en intégrant l'aménagement en espace paysager de la surface de rétention inscrite aux documents graphiques, hormis :
 - pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - en IIAUs ;
 - en IIAUd ;
 - en IIAUe.
- En IIAUs, les constructions destinées à l'habitation sont autorisées si elles sont liées aux équipements et activités autorisées ou existantes sur la zone.
- En IIAUe, l'extension des constructions existantes destinées à l'habitation est autorisée dans la limite de 20% de la surface de plancher (et une seule fois).
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAUd est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant aux activités autorisées sur chaque type de zone sont admises, à condition :
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
 - que par leur volume et leur aspect, elles soient compatibles avec l'environnement bâti.
- les aires de stationnement ouvertes au public et les aires de jeux ou de sport, sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et que, par leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la tranquillité du quartier ;
- les affouillements et exhaussements de sol, hors zone inondable, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone et qu'ils ne soient pas susceptibles, en entravant le libre écoulement des eaux ou en modifiant leur débit, de rendre inondables des terrains ou d'en majorer l'inondabilité ;
- les affouillements et exhaussements de sol, même en zone inondable, à condition qu'ils soient de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues et à condition qu'il s'agisse de projets d'intérêt général ;
- les éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres sous réserve d'une bonne insertion et d'une prise en compte des nuisances ;
- lorsqu'elles peuvent être admises au regard de l'article 1, les antennes sur mâts, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, hors IIUAd1 où sont autorisées sans conditions les antennes et antennes sur mâts liées au fonctionnement de la Gendarmerie.

Dans les secteurs délimités au document graphique et hors zone IIAUd, au moins 2/3 des logements des programmes d'habitat collectif comportant plus de 3 logements neufs, doivent avoir une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m².

En secteur IIAUd2, 30% au moins de l'ensemble des logements - hors établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes - doivent être réservés à des logements locatifs sociaux.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU-3 ACCES ET VOIRIE

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies de desserte internes aux immeubles collectifs ou groupes d'habitation auront des caractéristiques et dimensions propres à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules ayant vocation à les utiliser.

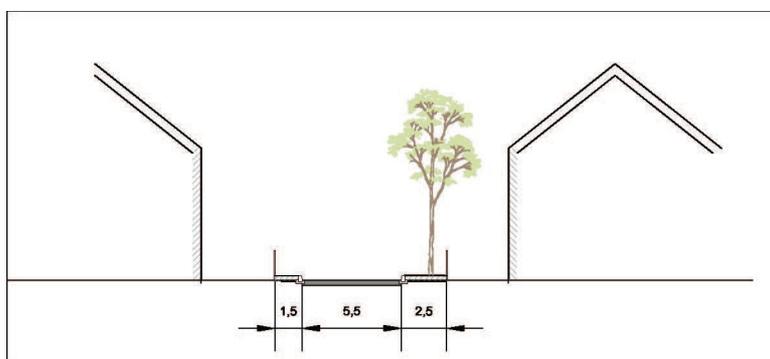
En tout état de cause, elles devront présenter au moins les caractéristiques suivantes, **exception faite en zone IIAUd**. Ces dispositions s'appliquent non seulement aux voiries à créer desservant des opérations de constructions nouvelles, mais également aux voiries existantes dans le cas d'une construction nouvelle ou de l'extension d'une construction existante, exception faite lorsque la dite extension ne crée pas de logement supplémentaire ; dans ce cas, le seuil de surface de plancher à prendre en compte est la surface de plancher totale desservie par la voie après nouvelle construction ou extension.

1 – Voirie desservant au total + de 1 000 m² de surface de plancher

Ces voies devront avoir une largeur minimale de 9,50 mètres et comporter :

- une chaussée de 5,50 mètres,
- un trottoir de 1,50 mètres de largeur minimum,
- des places de stationnement longitudinal de 2,50 m de largeur minimum.

En cas de sens unique, la chaussée pourra être de 3,50 mètres et donc la largeur totale de la voirie de 7,50 m.



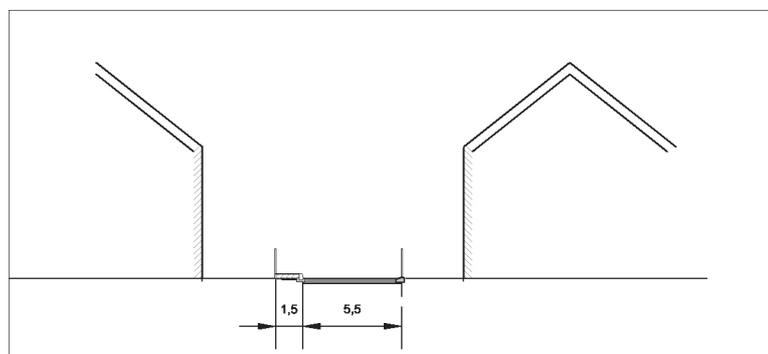
2 – Voirie desservant au total entre 400 et 1 000 m² de surface de plancher

Ces voies devront avoir une largeur minimale de 7 mètres et comporter :

- une chaussée de 5,50 mètres,
- un trottoir de 1,50 mètres de largeur minimum.

Si les places à réaliser à l'extérieur des parcelles privées au titre de l'article 12 du règlement de la zone, sont réalisées sous forme de stationnement longitudinal, elles devront avoir une largeur de 2,50 mètres minimum.

En cas de sens unique, la chaussée pourra être de 3,50 mètres et donc la largeur totale de la voirie de 5 mètres



3 – Voirie desservant au total moins de 400 m² de surface de plancher

Ces voiries devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et au stationnement sur voirie.

A moins que l'importance de l'opération ne justifie la création de plusieurs accès sur la voie, il n'est autorisé qu'un seul accès par opération.

Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les voies express.

Cas particulier : accès aux voies comportant des alignements d'arbres repérés aux documents graphiques en tant qu'éléments de paysage identifié au titre de l'article L. 151-19 : les lotissements et groupes d'habitation devront être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur ces voies. Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitation pourra être raccordée à cette voie par un carrefour unique, exceptionnellement deux carrefours pour les lotissements ou groupement d'habitation important. Ces carrefours devront être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité technique, l'abattage d'un arbre au maximum pourra être autorisé.

ARTICLE IIAU – 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers...)

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Si l'immeuble dispose d'une ressource en eau autonome (puits, forage, source...), les installations privées ou intérieures ne doivent en aucun cas permettre l'interconnexion, même accidentelle, avec le réseau public.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les constructions à usage autre que d'habitation qui rejettent des eaux grasses ou chargées en hydrocarbure ou produits toxiques devront être équipées d'un dispositif (bac de dégraissage, de déshuilage...) assurant le traitement des eaux avant rejet dans le collecteur public.

L'évacuation des effluents, traités ou non, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

2.2 Eaux pluviales

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs publics d'écoulement des eaux pluviales existants.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En l'absence de réseau ou dans le cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute autorisation pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages publics.

En zone IIAUd, les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront conçus et dimensionnés à l'échelle de chacun des secteurs IIAUd1 et IIAUd2, conformément aux prescriptions de la MISE actuelles (à savoir ratio minimum de 120 l/ m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha) ou en vigueur à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, ou aux prescriptions qui seront imposées dans le cadre des études hydrauliques à réaliser dans le cadre du permis d'aménager si elles leur sont supérieures. Cette rétention prendra la forme de bassins ou de noues peu profonds, traités en espaces verts plantés à faibles pentes, intégrés au plan de composition de l'opération d'ensemble.

3. Electricité – Téléphone – Réseaux câblés TV

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

4. Déchet ménagers et assimilés

Hormis pour les opérations comportant un seul logement, le projet doit justifier de sa compatibilité avec le type de collecte retenu (caractéristiques de la voirie interne ou de l'emplacement à containers).

ARTICLE IIAU-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE IIAU-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement de la voie publique ou privée à usage collectif lorsque le projet s'insère dans un ensemble construit implanté à l'alignement ;

- ou dans une bande d'implantation délimitée par l'alignement respectif des constructions voisines, sauf pour les annexes (garages, abri de jardin...) qui pourront être implantés au delà de la bande d'implantation ;
- en l'absence de construction de part et d'autre, les constructions doivent être implantées à une distance minimale :
 - de 5 m à compter de l'alignement des voies publiques (hors cheminements piétonniers et cheminements doux) ; ce recul est porté à 4 m en secteur IIAUd1 ;
 - de 3 m à compter de l'alignement des voies internes des lotissements, hors zone IIAUd ;
 En outre, les constructions réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble devront rechercher une cohérence urbaine, en privilégiant l'alignement des bâtiments des uns par rapport aux autres ; cette disposition n'est pas applicable en zone IIAUd.

Cas particuliers :

Chemin des Bœufs: les constructions devront être implantée à une distance minimale de 6 m de l'alignement de la voie.

Cours d'eau :

- Les constructions doivent être implantés en respectant le recul minimal indiqué sur les plans de zonage ;
- à défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées en respectant le recul minimal décrit à l'article 5 du titre 1 du règlement (dispositions générales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux affectés aux déchets ménagers ou assimilés, à condition qu'ils ne soient pas librement accessibles depuis l'espace publics ;
- aux locaux techniques nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables ;
- aux locaux destinés au stationnement des vélos en application de l'article IIAU-12, dès lors qu'ils sont dissociés du bâtiment d'habitation ou de bureaux dont ils dépendent ;
- aux boîtes aux lettres.

Les piscines visées à l'article R. 421-9 du code de l'urbanisme doivent respecter un recul de 1 mètre minimum.

ARTICLE IIAU-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures, avec un minimum :

- de 3 m en IIAUs ;
- de 5 m en IIAUe

En IIAUa, IIAUb et IIAUc, les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures, avec un minimum de 3 m, lorsqu'elles ne comportent pas d'ouvertures éclairant des pièces principales
- la hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures, avec un minimum de 3 m, lorsqu'elles comportent des ouvertures éclairant des pièces principales

En zone IIAUd les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures, avec un minimum de 3 m ;
- en secteur IIAUd1, 7 m par rapport à la limite Nord avec le secteur IIAUd2 ;
- en secteur IIAUd2 :
 - o 8 m par rapport à la limite Sud avec le secteur IIAUd1 ;
 - o la hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures avec un minimum de 3 m par rapport à la limite Nord du secteur IIAUd2.

En cas de division foncière, les bâtiments existants sur le fond initial devront respecter une distance à la limite séparative nouvellement créée au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m en IIAUa, IIAUb, IIAUc, IIAUs, IIAUd et de 5 m en IIAUe.

En IIAUs1, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale des limites fixée à 3 mètres.

Toutefois, **et hors zone IIAUd**, une implantation en limite est possible :

- pour les garages dont (conditions cumulatives) le faîtage est perpendiculaire à la limite, la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 3,8 m et la longueur à 8 m ;
- ou pour les annexes dont (conditions cumulatives) la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 2,50 m et la longueur à 5 m ;
- ou s'il existe en limite une construction existante, sous réserve, entre la limite et le retrait visé ci-dessus, de ne pas dépasser la longueur de ladite construction et de respecter un gabarit de hauteur sensiblement identique ;
- ou à l'intérieur de projets d'ensemble présentant une cohérence urbaine.

Les piscines visées à l'article R. 421-9 du Code de l'urbanisme doivent respecter un recul de 1 mètre minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux affectés aux déchets ménagers ou assimilés ;
- aux locaux techniques nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables ;
- aux boîtes aux lettres.

ARTICLE IIAU-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 4 m.

Les garages et annexes des bâtiments d'habitation dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3,8 m pourront être édifiés à une distance moindre. Cette distance devra être au minimum égale à la hauteur de l'annexe ou du garage concerné.

ARTICLE IIAU-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En IIAUa, IIAUb et IIAUc, IIAUd1 et IIAUd2, elle ne devra pas dépasser 50% de la superficie du terrain.

En IIAUs et IIAUe, elle ne devra pas dépasser 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE IIAU-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures **ou à l'acrotère des toitures terrasses.**

Dans les zones soumises aux risques d'inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être mesurée à partir de la côte du premier plancher résultant de l'application de l'article 5 du titre 1 (zones soumises aux risques d'inondation).

En IIAUa, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser R+3 et 13 m, sous réserve que la hauteur de la construction reste inférieure ou égale à la largeur de la voie augmentée du retrait d'implantation par rapport à l'alignement.

En IIAUb et IIAUs, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser R+2 et 10 m, sous réserve que la hauteur de la construction reste inférieure ou égale à la largeur de la voie augmentée du retrait d'implantation par rapport à l'alignement.

En IIAUc, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser R+1 et 7 m, sous réserve que la hauteur de la construction reste inférieure ou égale à la largeur de la voie augmentée du retrait d'implantation par rapport à l'alignement.

En IIAUe, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser R+3 et 13 m, sous réserve que la hauteur de la construction reste inférieure ou égale à la largeur de la voie augmentée du retrait d'implantation par rapport à l'alignement.

En IIAUd, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser R+3 et 13 m.

Dans les zones IIAUa, b, c et s, pour les constructions à usage d'équipements collectifs publics ou privées et les constructions liées à ces équipements, la hauteur maximale autorisée est fixée à 14 m

En IIAUs1, la hauteur maximale autorisée des constructions est fixée à 15 mètres par rapport au terrain naturel, hors ouvrage technique spécifique dont la hauteur maximale est fixée à 30 mètres par rapport au terrain naturel.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, **y compris en secteur IIAUd1 pour les antennes liées au fonctionnement de la Gendarmerie.**

ARTICLE IIAU-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au paysage urbain et au site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les modifications apportées aux bâtiments existants doivent tenir compte des caractéristiques de la construction d'origine et veiller à assurer sa mise en valeur.

Les murs séparatifs, les murs pignons, les bâtiments annexes doivent s'harmoniser avec le bâtiment principal.

Les murs mitoyens, murs pignons ou murs aveugles apparents et visibles depuis la voirie doivent faire l'objet d'un traitement esthétique approprié.

Sont interdits, sauf en IIAUs1, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, briques creuses...) ainsi que les imitations de matériaux et les constructions d'architecture typique étrangère à la région.

Les enduits doivent avoir une granulométrie fine, sans relief. L'enfuit façon « rustique » est interdit. Les peintures d'aspect vinyliques sont interdites.

Les couleurs d'enduits seront prises dans la palette des teintes naturelles des pierres, terres ou sables que l'on trouve sur les sols environnants. D'autres couleurs peuvent être apportées, si la construction le permet, par des badigeons sur des petites façades.

Sont en outre autorisés en secteur IIAUd1, les façades métalliques

En IIAUa, b, c et s1 :

- Les toitures doivent être en pente (entre 25 et 40%).
- Les toitures seront couvertes en tuiles canal de terre cuite ou similaire, de couleur claire.
- Pour les annexes, la pente de la toiture doit être tournée vers l'intérieur de la parcelle.
- Les tuiles translucides, flammées ou vieilles sont interdites.
- En cas de reprise partielle de couverture existante réalisée dans un autre matériau, l'emploi de ce matériau pourra être toléré.
- Les toitures terrasses non techniques et accessibles peuvent être admises ponctuellement.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour les équipements collectifs publics ou privés ;
- en cas d'extension d'une toiture terrasse existante.

En IIAUe :

- Une harmonie de constructions situées dans un même secteur sera recherchée dans le traitement de gabarit des couvertures.
- Les teintes des toitures seront prises dans la gamme des tons mats et foncés. Le blanc, les couleurs vives ou brillantes sont interdites.
- Les toitures terrasses peuvent être admises.
- Une attention particulière devra être portée à l'organisation et à l'aspect des dispositifs techniques situés en toiture. les ouvrages techniques importants devront systématiquement être habillés.
- Les couvertures de type tôle ondulée et l'utilisation de tout matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire sont interdites.

En zone IIAUd :

Sont autorisées :

- les toitures en tuiles canal de terre cuite ou similaire de pente comprise entre 25 et 40% ;
- les toits terrasses.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée par des chéneaux et descentes d'eaux pluviales de parcours simples ; les pissettes ou gargouilles en surplomb du domaine public sont interdites.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils soient correctement intégrés à la toiture et accordés au volume et à l'esthétique de la construction et en IIAUa, b et c, à condition qu'ils soient limités à 50% de la surface de la toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés en zone IIAUd, à condition qu'ils soient posés en substitution ou en surimposition de la couverture dans le cas de toitures tuiles ou en retrait d'un mètre de la façade dans le cas de toitures terrasses.

Clôtures

1) Hors zone IIAUd

- Sur les voies et emprises publiques ou privées communes, les clôtures seront traitées :
 - soit en mur plein de 1,8 m maximum ;
 - soit en mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical, la hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 2 m.
 - soit en IIAUe, en grilles à barreaudage vertical ou grillage rigide à maille verticale de coloris brun ou vert foncé. La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 m.

Les clôtures pourront être doublées ou non d'une haie végétale.

L'alignement des hauteurs des murs, murets et grilles avec les clôtures voisines sera recherché.

- Sur les limites privatives intérieures, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les bâtiments ou équipements collectifs publics ou privés, notamment afin de permettre le respect des règles spécifiques de sécurité.

Dans les zones inondables, des prescriptions spécifiques pourront être imposées.

En zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des crues.

2) En zone IIAUd

- En secteur IIAUd1, sur les voies et emprises publiques ou privées communes et sur les limites séparatives intérieures, les clôtures seront traitées :
 - soit en mur plein de 2,60 m de hauteur maximum (incluant le cas échéant les dispositifs de sécurité de type pics) ;
 - soit en mur bahut de 0,60 m surmonté d'une clôture, la hauteur totale ne pouvant excéder 2,60 m de hauteur maximum (incluant le cas échéant les dispositifs de sécurité de type pics).

- En secteur IIAUd2 :

- Sur les voies et emprises publiques ou privées communes, les clôtures seront traitées :
 - soit en grillage à mailles rigides doublé d'une haie végétale ;
 - soit barreaudage métallique doublé d'une haie végétale ;
 - soit en mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'un grillage à mailles rigides ou d'un barreaudage métallique, doublé d'une haie végétale.

En secteur IIAUd2, sur les limites séparatives intérieures les clôtures seront traitées en grillage à mailles rigides.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m, exception faite le long de la limite séparative entre les deux secteurs IIAUd1 et IIAUd2 où la clôture devra être constituée d'un mur plein de 2,60 m de hauteur maximum (incluant le cas échéant les dispositifs de sécurité de type pics)

Les antennes et paraboles :

Les antennes et paraboles doivent être implantées et regroupées en toiture des immeubles d'habitation collective.

Pour les autres constructions, leur implantation sur les façades, murs et balcons, vus depuis le domaine public, est interdite.

Les antennes de radiotéléphonie mobile :

Leur implantation doit justifier :

- du respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publique ;
- de la sauvegarde du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ;
- de la protection du paysage naturel ou urbain.

Ces conditions ne s'imposent pas en secteur IIAUd1, concernant les antennes liées au fonctionnement de la Gendarmerie.

ARTICLE IIAU-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement, est de 25 m².

Il est exigé au minimum :

- **Hors zone IIAUd :**
 - pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 places de stationnement par logement, exception faite des logements locatifs sociaux pour lesquels il ne peut être exigé plus de 1 place de stationnement par logement. Le total des places est arrondi au chiffre supérieur ;
 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement ;
 - pour les opérations d'ensemble de logements de plus de 400 m² de surface de plancher, il est exigé en outre des places supplémentaires à l'usage du public ou des visiteurs, au nombre de ¼ des places obligatoires (arrondi à l'entier supérieur) et réalisées pour les groupes d'habitations à l'extérieur des parcelles privatives ou lots, sous forme de stationnement sur voirie, à morceler en groupe d'emplacement n'excédant pas une dizaine d'unités.
- **En zone IIAUd :**
 - Secteur IIAUd1 : 1,5 place de stationnement par logement ;
 - Secteur IIAUd2 : 1 place de stationnement par logement ; 1 place de stationnement pour 3 lits en EHPAD.
- **Sur l'ensemble de la zone IIAU :**
 - pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 30 m² de surface de plancher.
 - pour les constructions à usage d'industrie, artisanat, entrepôt, bureau : 1 place par 60 m² de surface de plancher.
 - pour l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par 15 m² de salle de restaurant ;
 - pour les équipements collectifs publics ou privés, le nombre de places à créer sera fonction des besoins générés par la nature de l'équipement ;
 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique.

Lorsque le pétitionnaire ne peut réaliser sur son terrain les places exigées, il pourra être quitte de ces obligations en réalisant ou acquérant les places de stationnement demandées sur un autre terrain situé dans un rayon de 150 m de l'opération concernée.

Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs.

Dans les immeubles collectifs comportant une surface de plancher d'au moins 300 m², il est imposé la réalisation d'un local de garages à vélos d'une surface minimale de 10 m² (à supprimer cas non conforme au Code de l'Urbanisme)

Les surfaces suffisantes aux besoins générés par l'opération doivent en outre être réservés pour les conteneurs d'ordures ménagères.

Obligations en matière de stationnement des vélos

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément à l'article R. 113-13 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément à l'article R. 113-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos, conformément à l'article R. 113-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code de Commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos, conformément à l'article R. 113-17 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos peut être réalisé soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le ou les bâtiments.

Dans le cas de bâtiments neufs à usage principal d'habitation, l'espace réservé au stationnement des vélos doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ; Il présentera une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

Dans le cas de bâtiments neufs à usage de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos doit être surveillé ou comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ; il présentera une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

Dans le cas de bâtiments neufs accueillant un service public, l'espace réservé au stationnement des vélos doit comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ; il présentera une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

Dans le cas bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Cod du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, l'espace réservé au stationnement des vélos doit comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

ARTICLE IIAU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 et suivants et R. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques (alignements d'arbres, plantations, cônes de vue à l'entrée nord autour de la RD34....) devront être préservés.

Les aires de stationnement devront être plantées. Il est exigé un arbre de haute tige :

- pour 2 places de stationnement en IIAUa, IIAUb et IIAUc ;
- pour 4 places de stationnement en IIAUs, IIAUe et IIAUd

Toute nouvelle construction doit posséder un taux d'espace libre laissé en pleine terre au minimum de :

- 25% en IIAUa, IIAUb, IIAUc, IIAUe et zone IIAUd
- 20% en IIAUs ;
- 10% en IIAUs1.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé



Commune de Lunel

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU

3 - Zonage (extrait avant / après)

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration PLU			28/03/2007
1 ^{ère} révision simplifiée			28/03/2012
1 ^{ère} modification			18/07/2012
1 ^{ère} modification simplifiée			29/06/2016
2 ^{ème} modification	20/12/2016		27/09/2017
2 ^{ème} modification simplifiée	26/07/2019		11/12/2019
1 ^{ère} mise en compatibilité	12/02/2020		07/04/2021
2 ^{ème} mise en compatibilité	17/02/2021		

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Lunel

240 Avenue Victor Hugo
CS 30403
34 403 LUNEL Cedex
Tel : 04 67 87 83 00
mairie@ville-lunel.fr
Site Internet : www.lunel.com



Limites de zones



Emplacements réservés



Et voies à élargir

10

Numéro de l'emplacement réservé ou des voies à élargir



Espaces Boisés Classés



Arbres isolés classés

Plus hautes eaux observées (en m) crues 8 et 9 sept 2002



6,80

Cote NGF

0,50

Hauteur relative sur le repère

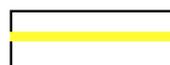
Éléments du paysage identifiés L 123.1.7



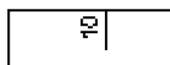
Arbres d'alignement ou groupements d'arbres



Cône d'espace vert en entrée de ville



Axes commerçants à conforter



Recul minimal du bâti



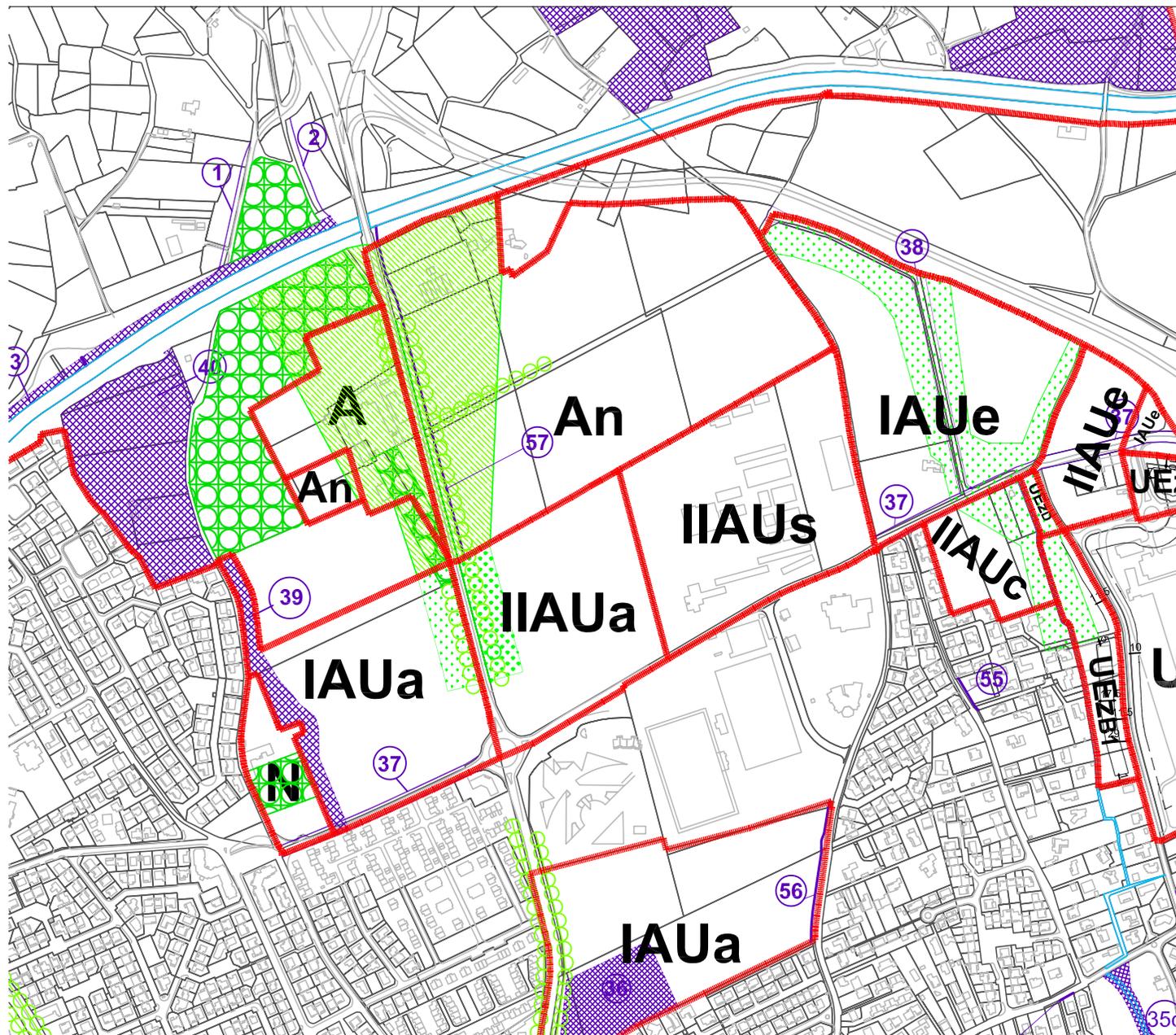
Zone non aedificandi autour du ruisseau de la Laune



Bande indicative de la déviation RN113



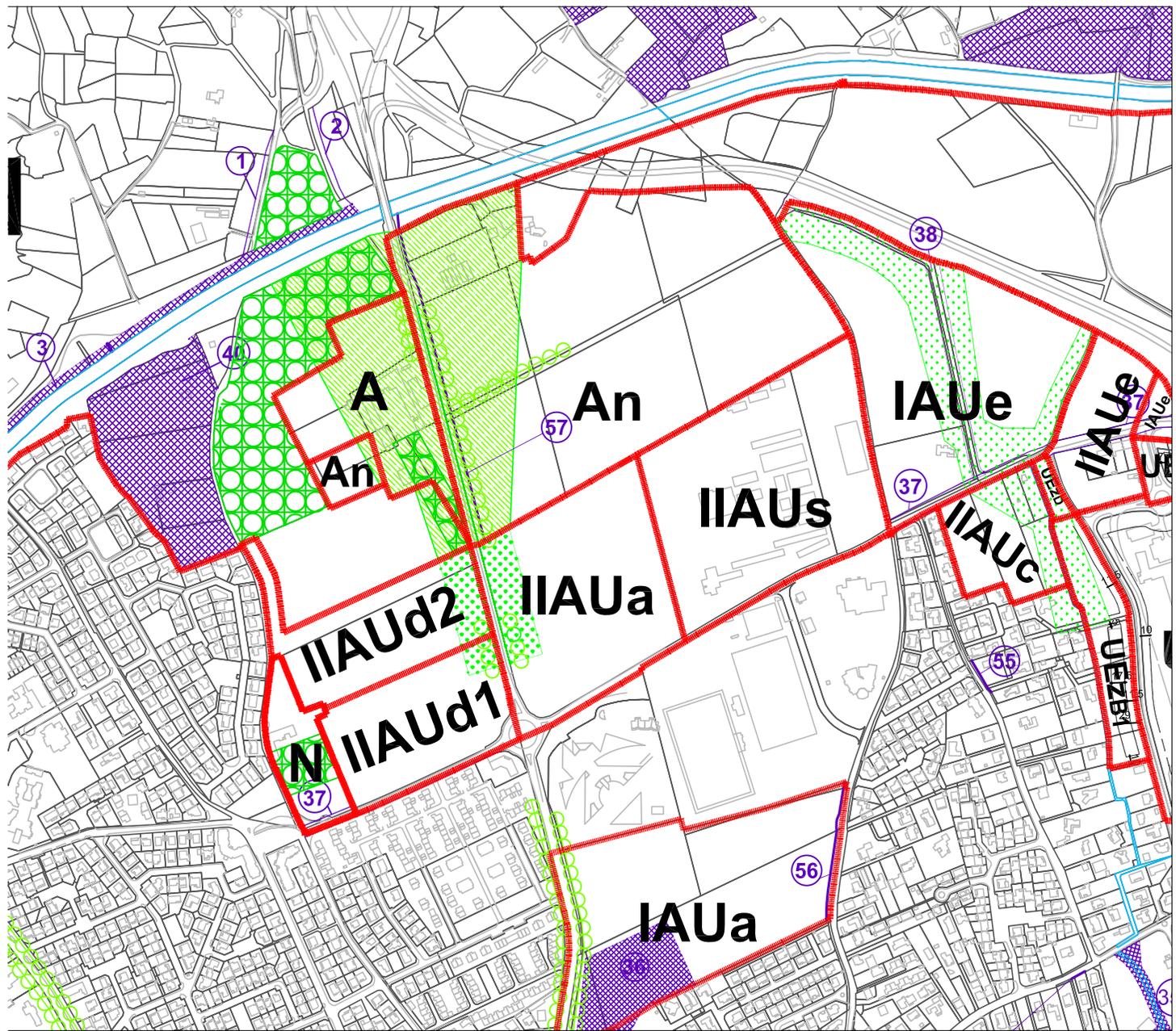
Secteurs délimités en application de l'article L 151-15 (ex L123-15 15e) dans lesquels les programmes de logement doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale fixée par le règlement (voir le zoom en bas à droite)



PLU Lunel

Mise en compatibilité n°2

Extrait de zonage avant



PLU Lunel

Mise en compatibilité n°2

Secteur Mas de Fourques

Extrait de zonage après



Commune de Lunel

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU

4 – Orientation d'Aménagement et de Programmation

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration PLU			28/03/2007
1 ^{ère} révision simplifiée			28/03/2012
1 ^{ère} modification			18/07/2012
1 ^{ère} modification simplifiée			29/06/2016
2 ^{ème} modification	20/12/2016		27/09/2017
2 ^{ème} modification simplifiée	26/07/2019		11/12/2019
1 ^{ère} mise en compatibilité	12/02/2020		07/04/2021
2 ^{ème} mise en compatibilité	17/02/2021		

Urbanis

Agence de Nîmes

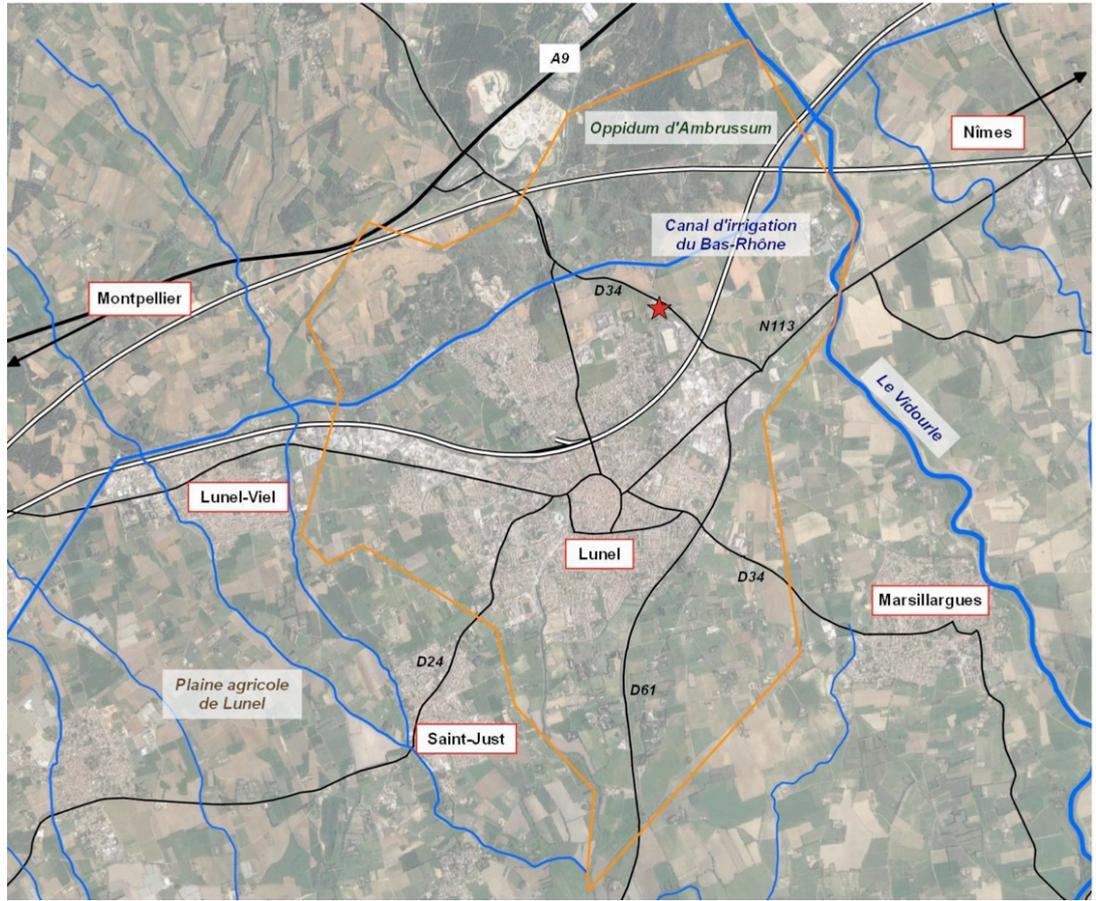
188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Lunel

240 Avenue Victor Hugo
CS 30403
34 403 LUNEL Cedex
Tel : 04 67 87 83 00
mairie@ville-lunel.fr
Site Internet : www.lunel.com

Sommaire

Orientation d'aménagement	5
1 - Localisation et emprise du secteur de projet.....	5
2 - Programme	7
3 - Principes d'aménagement	8



Localisation du secteur de projet dans son environnement géographique élargi



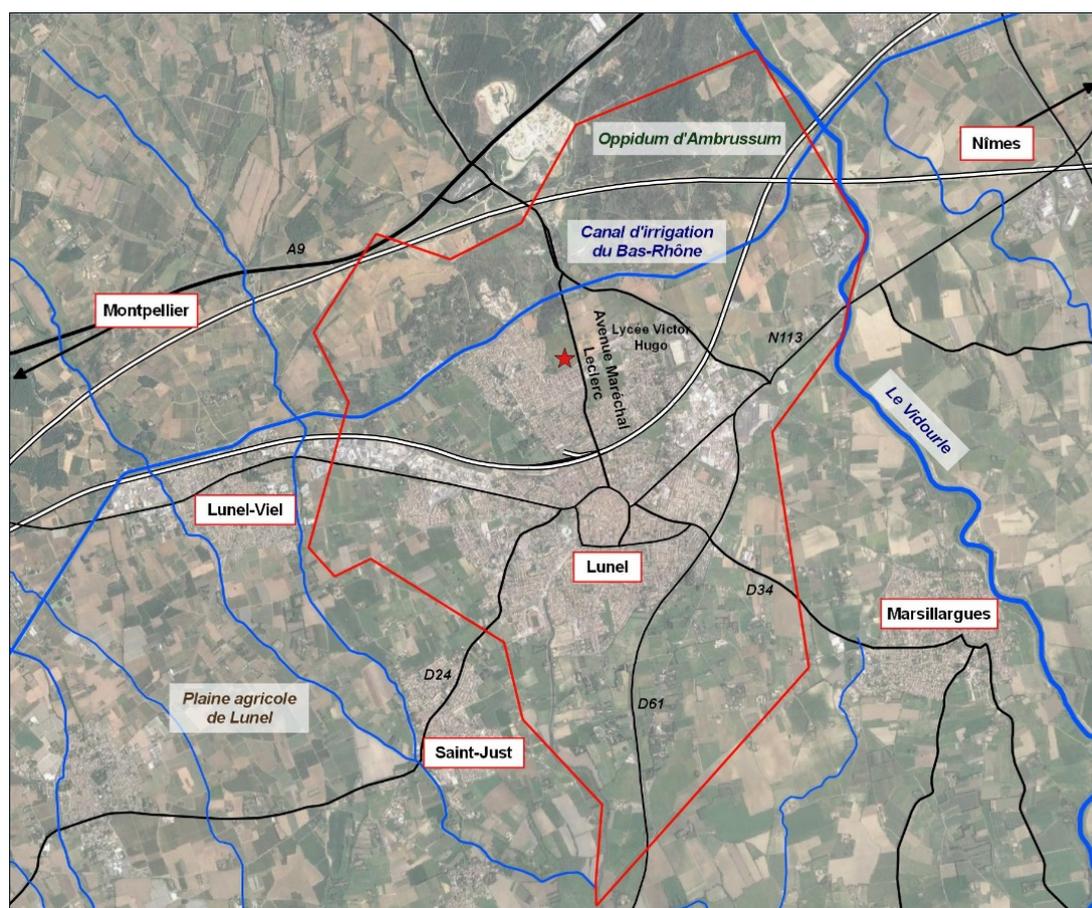
Localisation du secteur de projet à l'échelle communale

Orientation d'aménagement zone IIAUd « Mas de Fourques »

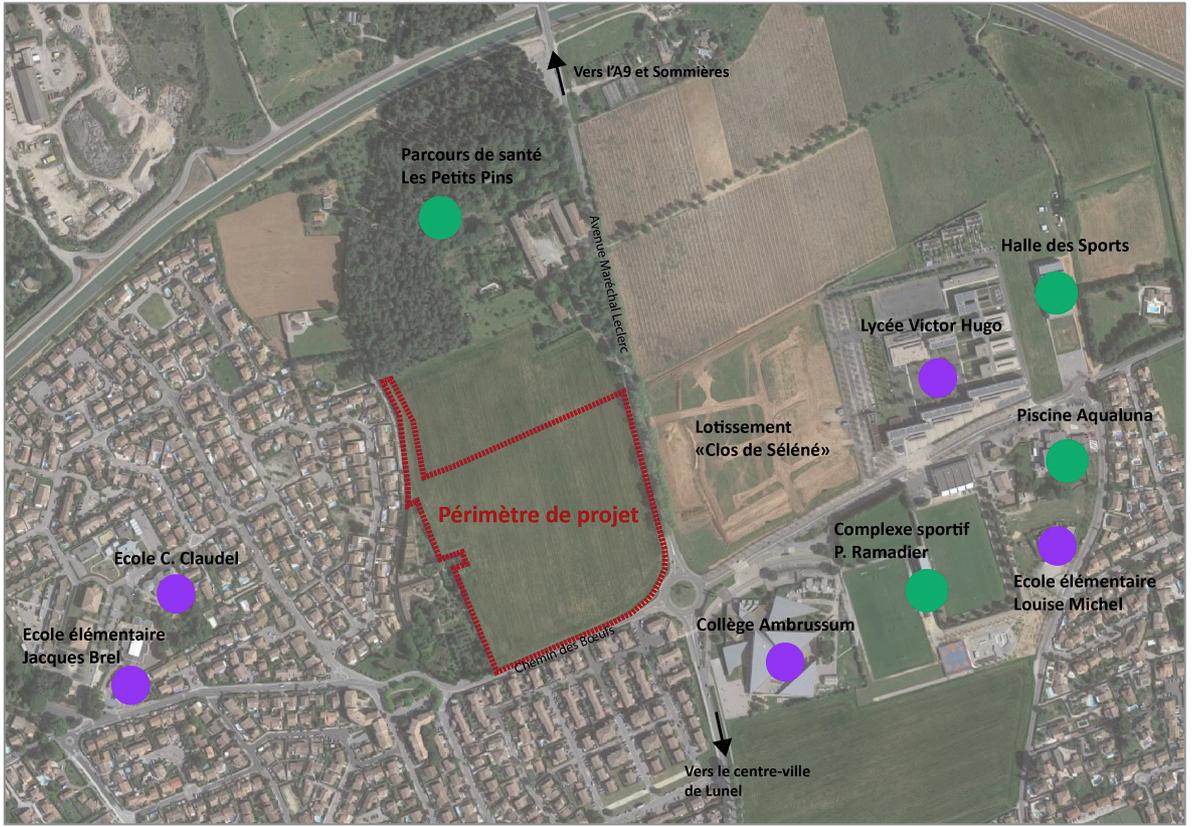
1 – Localisation et emprise du secteur de projet

La commune de LUNEL est située en frange Est du département de l'Hérault, en limite du département du Gard.

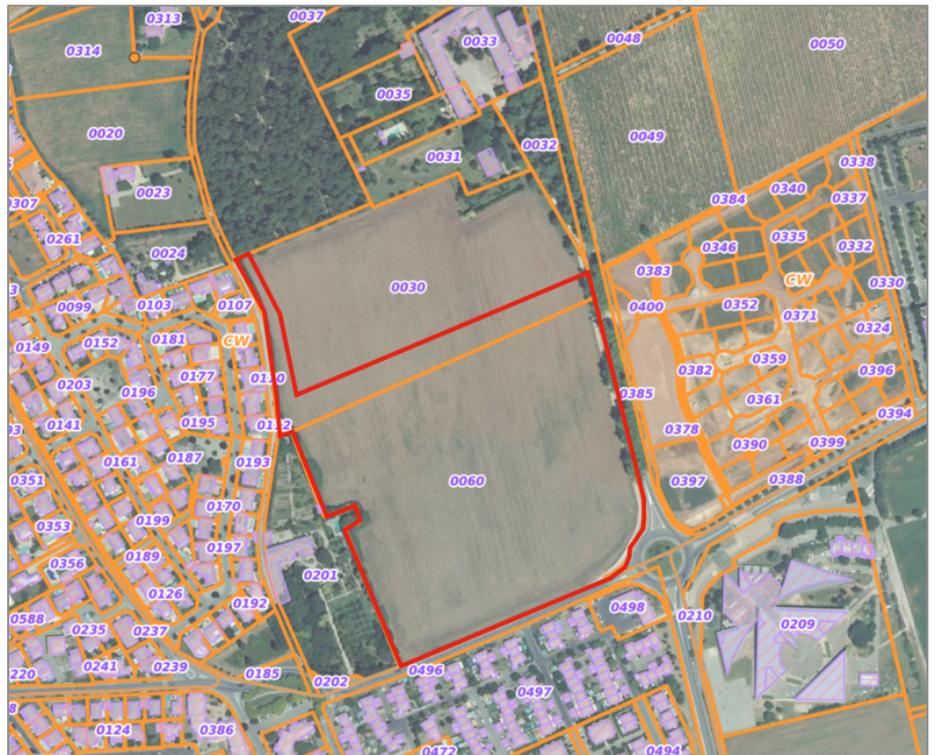
Le secteur de projet (secteur faisant l'objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU) est situé en limite Nord de la zone urbaine de LUNEL, lieu-dit « Mas de Fourques ».



Localisation du secteur de projet dans son environnement géographique élargi



Localisation du secteur de projet dans son environnement urbain rapproché



Délimitation cadastrale du secteur de projet

D'une superficie totale d'environ 6,6 ha le secteur de projet correspond à l'emprise de la zone IAUA figurant au PLU approuvé ; il est délimité :

- à l'Est par l'Avenue du Maréchal Leclerc, axe principal d'entrée Nord de LUNEL depuis l'autoroute A9 et depuis Sommières par la RD 34 ; l'Avenue du Maréchal Leclerc sépare le secteur de projet du lotissement « Le Clos de Séléne » en cours d'achèvement ;
- au Sud par le Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue ;
- à l'Ouest par le Mas de Chambon et le Chemin de la Garrigue ;
- au Nord par des terres agricoles qui le sépare du Mas de Fourques et du bois abritant le parcours de santé Les Petits Pins.

Les parcelles concernées sont les parcelles CW 60 en totalité et CW 30 pour partie.

2 – Programme

La zone IIAUd correspondant à l'emprise du secteur de projet est destinée à accueillir :

- au Sud – secteur IIAUd1 d'une superficie d'environ 3,1 ha - la nouvelle caserne de gendarmerie de LUNEL composée
 - d'une zone dite « de service et technique » regroupant les bureaux de la Gendarmerie et les espaces associés, les garages pour les véhicules de services et les locaux techniques ; l'effectif de cette gendarmerie sera d'environ 120 personnes ;
 - une zone dite de « logements et hébergements » regroupant une centaine de logements destinés aux gendarmes et à leurs familles, ainsi qu'une salle commune.
- au Nord – secteur IIAUd2 d'une superficie d'environ 3,5 ha - un pôle séniors regroupant :
 - un nouvel Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) d'environ 80 lits, dont une trentaine de lits en unité d'hébergement pour résidents atteints de la maladie d'Alzheimer ;
 - une résidence services séniors d'environ 120 logements privés de types T2/T3 destinés à un public de séniors autonomes et disposant d'espaces et de services collectifs ;
 - une soixantaine de logements locatifs sociaux adaptés aux séniors non dépendants.

L'ensemble de la zone IIAUd accueillera ainsi quelques 280 logements dont :

- une centaine de logements liés à la gendarmerie ;
- et environ 180 logements à destination de séniors autonomes dont un tiers environ de logements locatifs sociaux.

Les secteurs IAUD1 et IAUD2 intègrent par ailleurs des aménagements supplémentaires nécessaires au fonctionnement général de la zone à urbaniser et notamment des bassins de rétention paysagés, en compensation de l'imperméabilisation générée.

**Schéma d'illustration des Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur IIAUd
« Mas de Fourques »**



3 – Principes d'aménagement

> Composition et typologie bâtie

Sur le secteur Sud IIAUd1, le bâtiment de la Gendarmerie est implanté au droit du giratoire Julius Estève (au croisement de l'Avenue du Maréchal Leclerc et du Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue) ; sa hauteur ne dépassera pas deux niveaux (R+1).

La centaine de logements réservés aux gendarmes et à leurs familles, implantés sur la partie Ouest du secteur, sont quant à eux répartis entre plusieurs petits immeubles collectifs en R+2 / R+3, séparés par des espaces végétalisés, évitant tout effet de barre.

Sur le secteur Nord IIAUd2, le pôle seniors se décompose en deux entités :

- au Sud-Ouest, l'EHPAD, ouvert sur un espace central paysagé se « prolongeant » visuellement à l'Ouest vers la coulée verte reliant le Bois des Petits Pins au Nord au Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue ;
- au Nord et à l'Est, en limite de l'espace paysagé à fonction hydraulique aménagé le long de l'Avenue Maréchal Leclerc, la résidence services seniors et les logements locatifs sociaux adaptés aux seniors non dépendants.

Sur ce secteur Nord IIAUd2, les hauteurs bâties seront comprises entre 1 et 3 niveaux (RDC et R+2) pour le bâtiment de l'EHPAD, entre 2 et 4 niveaux (R+1 et R+3) pour les immeubles de logements et résidence service, le R+3 étant réservé au cœur d'îlot. Cet épannelage permet à la fois de dynamiser l'opération d'ensemble par un jeu sur les gabarits et formes architecturales et de faire le lien avec le tissu urbain existant, tout en libérant de généreux espaces verts et des espaces de stationnement suffisants.

Globalement, les bâtiments ou partie de bâtiments en R+3 ne pourront excéder 30% de l'emprise au sol totale bâtie de chacun des secteurs IIAUd1 et IIAUd2.

> Accès et desserte

L'accès principal à l'opération se fera à partir d'un nouveau giratoire à créer sur l'Avenue du Maréchal Leclerc, qui donnera accès à la fois :

- à la zone dite « de service et technique » de la Gendarmerie au Sud et au secteur EHPAD/ résidence service et logements sociaux seniors au Nord ;
- au Mas de Fourques au Nord ;
- et côté Est, au lotissement « Le Clos de Séléné »

Seuls les logements de gendarmes, situés sur la partie Ouest du secteur IIAUd1, bénéficieront d'un accès direct sur le Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue.

La desserte interne du secteur Nord IIAUd2 est assurée par une voie principale Est-Ouest venant séparer l'EHPAD au Sud des logements réservés aux seniors autonomes (résidence service et logements locatifs sociaux dédiés) au Nord et dotée à son extrémité d'une aire de retournement, dimensionnée pour les véhicules de secours et les bus de ville.

Le gabarit de chaussée de la voie de desserte principale Est-Ouest du secteur IIAUd2, entre le giratoire d'accès sur l'Avenue du Maréchal Leclerc et l'aire de retournement, ne pourra être inférieur à 5,50 m pour permettre la circulation des bus de ville.

> Stationnement

Le principe général retenu est de limiter au maximum la circulation au sein des groupes d'immeubles et donc de localiser les places de stationnement en périphérie, de part et d'autre des voies de desserte :

- voie de desserte Est-Ouest sur le secteur Nord IIAUd2 ;
- voie de desserte circulaire des immeubles de logements des gendarmes et de leurs familles sur le secteur Sud IIAUd1.

Sur le secteur IIAUd2, une partie des places de stationnement dues au titre du règlement et dont l'usage à vocation à foisonner – au moins 40 places concernées – seront gérées par l'ASL (Association Syndicale Libre) à constituer entre les opérateurs immobiliers notamment du secteur IIAUd2.

> Modes doux

En complément des trottoirs longeant les voies de desserte interne, un cheminement doux sera aménagé au sein de la coulée verte prévue en frange Ouest de l'opération, reliant le Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue au Sud au Bois des Petits Pins au Nord.

Le Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue fera l'objet d'un aménagement au droit de l'opération comprenant la création d'un cheminement doux, d'un arrêt de bus et de quelques places de stationnement.

> Aménagements paysagers et gestion des eaux de ruissellement

Les espaces de rétention, traités en espaces plantés de faible pente, sont localisés en frange du secteur de projet, assurant une transition paysagère de qualité avec les espaces bâtis périphériques et assurant un cadre de vie de qualité aux habitants et aux résidents de l'EHPAD.

A l'Ouest, une coulée verte est ainsi aménagée depuis le Chemin des Bœufs Quartier de Bellevue jusqu'au Bois « Les Petits Pins ».

En frange Est, un espace paysagé de rétention vient longer l'Avenue Maréchal Leclerc, au droit du nouveau giratoire et de part et d'autre de la voie d'accès à l'opération ; cet espace vert contribue à qualifier l'entrée de ville et met à distance les premiers bâtiments.

Enfin, au sud, le long du Chemin des Bœufs et du giratoire Julius Estève au Sud, un espace paysagé de rétention est également aménagé entre la voirie et la clôture de la Gendarmerie.

> Mesures visant à limiter les incidences sur l'environnement

Le projet intègre plusieurs mesures visant à limiter les incidences potentielles du projet sur l'environnement naturel qui feront l'objet d'un engagement du Maître d'Ouvrage :

- Balisage de la zone de chantier sur l'emprise de projet et localisation des éventuels stockages de terre temporaires et circulations d'engins à l'intérieur du périmètre ainsi délimité.

- Adoption d'un calendrier d'intervention adapté pour les travaux lourds : coupe des platanes, nécessaire à l'aménagement du nouveau giratoire sur l'Avenue du Maréchal Leclerc, à l'automne et engagement des travaux sur l'emprise de projet proprement dite à la suite.
- Respect d'un protocole pour l'abattage des platanes : confirmation par un écologue désigné par l'aménageur de la présence avérée ou potentielle d'individus de chiroptères au sein des platanes concernés ; en cas de suspicion d'utilisation d'une ou plusieurs anfractuosités par des individus de chiroptères, mise en place, dans la mesure des possibilités techniques, d'un système anti-retour, après la sortie de gîte des individus ; abattage « en douceur » des platanes (coupe bien au-dessus et largement en-dessous des anfractuosités identifiées, pose délicate au sol de la portion de tronc abritant les cavités) ; inspection des troncs débités par l'écologue et maintien des troncs comportant des cavités au sol pendant au moins 24 heures, à distance de la route, les anfractuosités étant tournées vers le ciel, afin de permettre la fuite des éventuels individus encore présents dans l'arbre.
- Gestion préventive des espèces invasives : limitation voire interdiction des apports de terre allochtone ; exclusion de toute plantation d'espèces invasives (validation de la liste d'essences retenues pour les plantations par un botaniste).
- Encadrement de la phase chantier par un écologue.