

COMMUNE DE LEZIGNAN-LA-CEBE

Département de l'Hérault

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Phase d'approbation du PLU – Janvier 2017



SOMMAIRE

.AVANT PROPOS	3
LES PARTIS D'AMENAGEMENT RETENUS	5
1.1. Des orientations d'aménagement et de programmation permettant un développement urbain assurant le maintien de l'identité villageoise et méditerranéenne de Lézignan-la-Cèbe	6
1.1.1. Les secteurs définis :	6
1.1.2. Les orientations générales communes aux secteurs	8
L'AMENAGEMENT DES DIFFERENTS SECTEURS	9
1.2. Secteur stratégique de « la Pinède » : secteur prioritaire d'urbanisation à l'horizon du PLU.	10
1.2.1. Localisation du site	10
1.2.2. Le projet d'aménagement du site	11
1.3. Le secteur AUb du château d'Ormesson	15
1.3.1. Localisation du site	15
1.3.2. Le projet d'aménagement du site	16
1.4. Le secteur 2AU de l'Avenue du Stade	19
1.4.1. Localisation du site	19
1.4.2. Le projet d'aménagement du site	20
1.5. Le secteur Ub1 du lotissement du Bellevue	22
1.5.1. Localisation du site	22
1.5.2. Le projet d'aménagement du site	23
1.6. Le secteur Ub1 du chemin du petit pont	25
1.6.1. Localisation du site	25
1.6.2. Le projet d'aménagement du site	26

.AVANT PROPOS

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pour encadrer le développement des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU, la commune a choisi d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation, telles que prévues aux articles L 151-6 et L157-7 du Code de l'Urbanisme.

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune*
- *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces*
- *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants*
- *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager*
- *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

LES PARTIS D'AMENAGEMENT RETENUS

1.1. DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PERMETTANT UN DEVELOPPEMENT URBAIN ASSURANT LE MAINTIEN DE L'IDENTITE VILLAGEOISE ET MEDITERRANEENNE DE LEZIGNAN-LA-CEBE

Les orientations d'aménagements et de programmation définies dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune concernent quatre secteurs. Elles cherchent à garantir à la fois la qualité des aménagements réalisés dans le cadre du développement urbain, mais également la bonne intégration des nouvelles constructions au sein de l'environnement communal, dans un souci de préservation des qualités urbaines et d'intégration paysagère des quartiers:

1.1.1. Les secteurs définis :

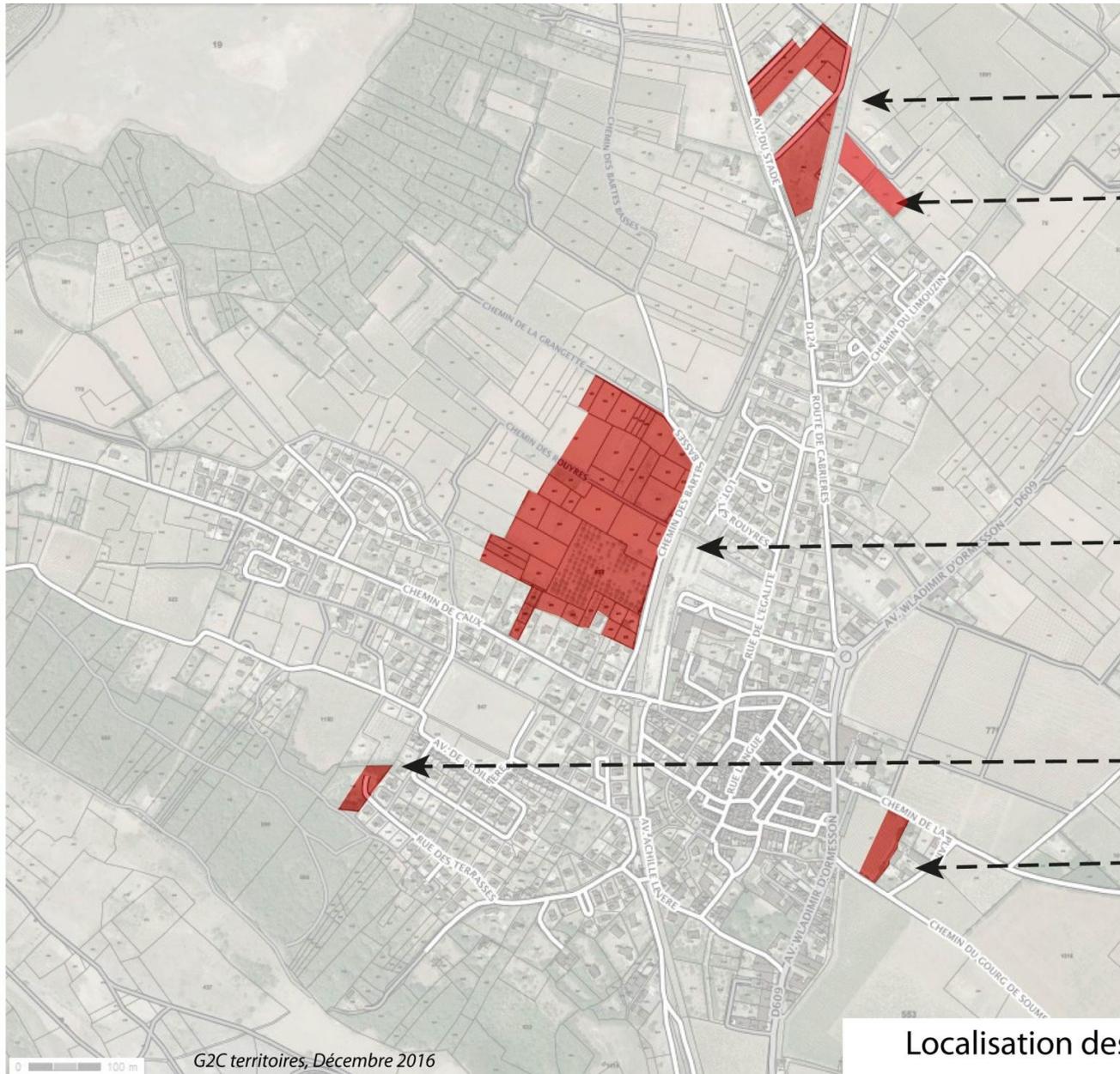
Les quatre secteurs soumis à OAP sont situés à proximité immédiate du village :

Au sein des zones à urbaniser :

- Sur le secteur dédié au développement urbain, présent à l'ouest du cœur de village, sur le site de La Pinède, qui s'organisera en véritable quartier, dans la continuité de l'existant, avec une diversité d'enjeux, concernant la mixité fonctionnelle, sociale, l'intégration paysagère et éco-systémique de l'opération.
- Sur le secteur présent au nord de l'espace urbain, le long de l'avenue du stade, avec un principe de restructuration des espaces mités et d'affirmation des limites urbaines à moyen terme.
- Sur l'est du village, en zone AUb, à proximité du site du Château d'Ormesson, qui présente des enjeux paysagers et patrimoniaux importants, pour assurer un aménagement qualitatif et cohérent de la zone AU.

Au sein des zones urbaines :

- Sur le secteur du lotissement Bellevue, en zone Ub, afin d'assurer la réalisation d'une aire de retournement nécessaire à la sécurité du quartier en bout d'opération et la desserte de deux derniers lots.
- Au bout du chemin du Petit Pont au nord-est de la zone Ub, dont l'objectif est d'intégrer aux mieux la densification de la zone Ub, au contact de l'espace agricole.



Secteur 2AU
Avenue du Stade

Secteur Ub1
Chemin du Petit Pont

Secteurs AU1, AU2, 2AU
Quartier «la Pinède»

Secteurs Ub1
Lotissement du Bellevue

Secteurs AUb
Site du Château d'Ormesson

Localisation des secteurs soumis à OAP

Les choix retenus dans les orientations d'aménagement et de programmation reposent sur la volonté de développer ces secteurs en cohérence avec les tissus naturels et urbains existants. Ce parti pris s'oppose ainsi aux opérations de lotissement réalisées ces 30 dernières années, n'ayant pas fait l'objet de réflexions urbaines poussées, quant à leurs modalités d'intégration aux contextes bâtis, paysagers, écologiques ou fonctionnels.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de « la Pinède » et du secteur AUb sur le site du Château d'Ormesson, sera soumise à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, qui devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

1.1.2. Les orientations générales communes aux secteurs

Plusieurs grands partis d'aménagement ont été fixés, communs à l'ensemble des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :

- **Permettre un véritable parcours résidentiel des ménages.** L'objectif est ici d'encourager le développement de formes urbaines variées, respectant l'identité de la commune, avec des densités plus marquées à proximité du centre et une plus grande mixité sociale au sein des nouveaux quartiers
- **Assurer l'intégration des nouveaux quartiers au reste du village.** L'aménagement des différents secteurs suppose la reconfiguration du réseau de voirie existant ainsi que la création de voies nouvelles, afin d'assurer la liaison entre les nouvelles opérations et les autres quartiers du village. Un enjeu fort concerne le développement des cheminements doux qui assurera un maillage de l'espace urbain.
- **Préserver les qualités paysagères des différents secteurs.** L'intégration paysagère de ces secteurs est également prise en compte dans les orientations développées, à la fois au cœur des quartiers mais également au regard des espaces environnants.

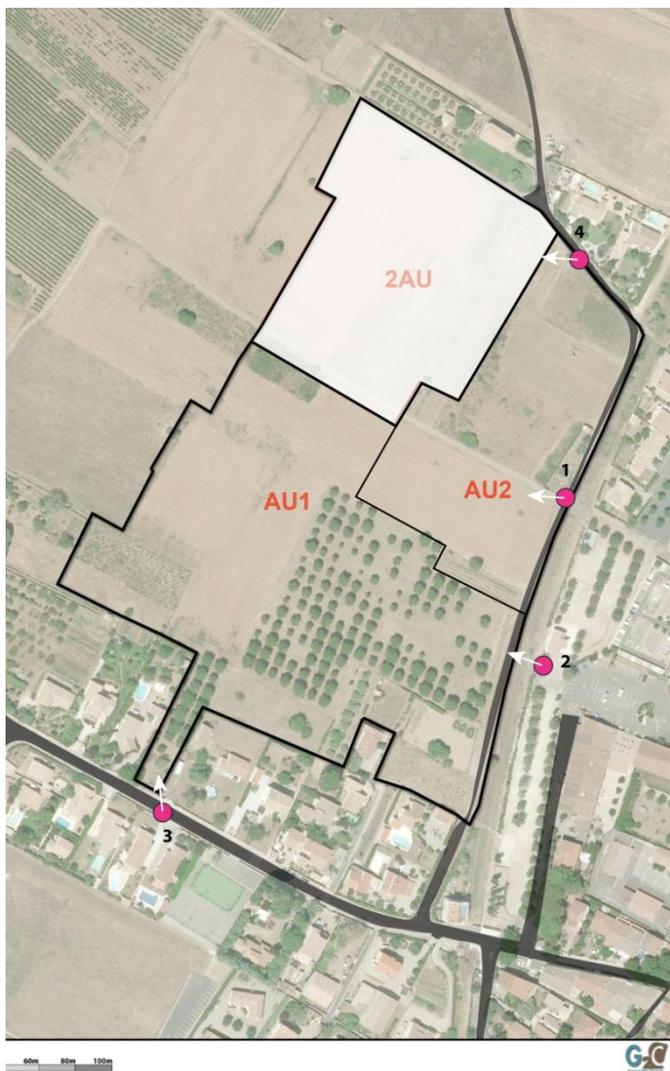
L'objectif commun à ces différents partis d'aménagement est de « réussir la greffe », des secteurs voués à être urbanisés, au reste du village. Ils visent à intégrer les secteurs aux entités urbaines et naturelles existantes, tout en différenciant les choix d'aménagement en fonction des différents contextes, afin de réussir un développement en cohérence avec l'existant. Les choix retenus, en vue d'aménager ces secteurs, visent à répondre à ces deux enjeux.

La production urbaine projetée et les densités affichées dans les OAP intègrent les espaces publics, réseaux et voiries.

L'AMENAGEMENT DES DIFFERENTS SECTEURS

1.2. SECTEUR STRATEGIQUE DE « LA PINEDE » : SECTEUR PRIORITAIRE D'URBANISATION A L'HORIZON DU PLU.

1.2.1. Localisation du site



La zone de la Pinède se situe à proximité immédiate du coeur du village. Le site est localisé sur des espaces en friche agricole pour les parcelles les plus proche de l'espace bâti. Plus à l'ouest, on retrouve des parcelles viticoles et céréalières. Le site est bordé sur ses fronts sud, est et nord par des constructions existantes. Ainsi, les $\frac{3}{4}$ des limites de la zone s'inscrivent en continuité des espaces bâtis existants.

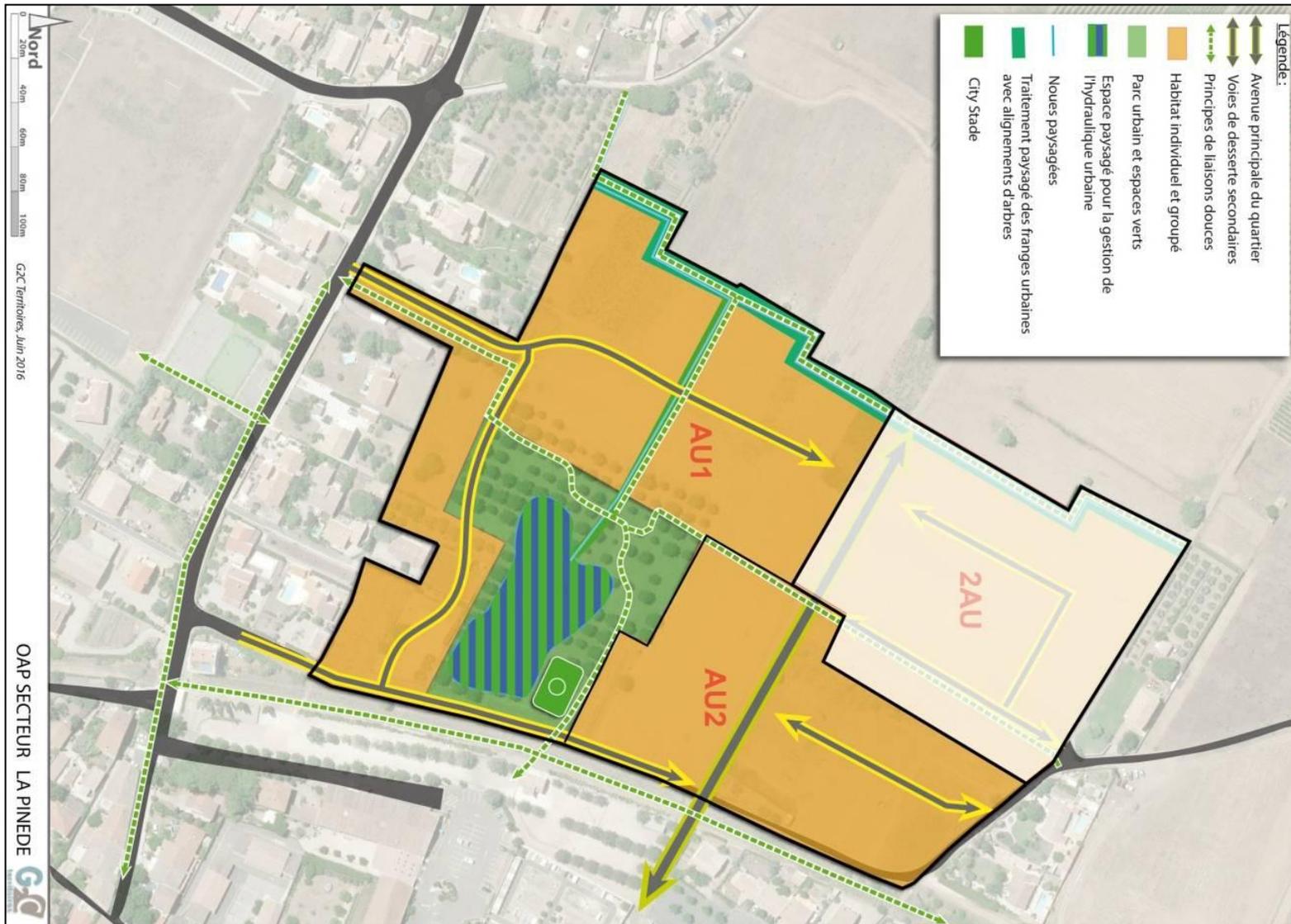
Photos du site :

1 & 2 : vue sur la pinède depuis le chemin des Bartes

3 : future desserte du quartier depuis le chemin de Caux

4 : point de vue sur la zone AU2 et 2AU depuis le chemin de la grangette

1.2.2. Le projet d'aménagement du site



1.2.2.1. Un véritable quartier dans la continuité du village

L'opération a été pensée afin d'offrir en cœur de village, à proximité immédiate des équipements publics et des services existants, de nouveaux logements au sein d'un quartier mixte, mêlant espaces résidentiels avec habitat individuel et groupé, de gestion de l'hydraulique urbaine et la rétention de l'eau, de nature et parc urbain et d'équipements publics de loisirs (city-stade). Quelques commerces pourront être implantés dans le quartier, le règlement de la zone AU le permettant, si les activités sont compatibles avec l'habitat.

1.2.2.2. Le phasage retenu :

Un phasage a été défini afin de garantir une certaine cohérence dans l'aménagement du site et d'assurer une desserte en réseaux optimale du quartier :

- **Court terme** : le secteur AU1 sera ouvert à l'urbanisation immédiatement, une fois le PLU approuvé. Les réseaux sont présents à proximité immédiate de la zone. Ils desserviront le secteur depuis le chemin de Caux.
- **Court et moyen terme** : le secteur AU2 ne pourra être urbanisé qu'une fois l'urbanisation du secteur AU1 achevée, afin de desservir de façon optimale le secteur AU2 en équipements et réseaux.
- **Moyen et long terme** : le secteur 2AU accueillera l'urbanisation à plus long terme de la commune. Une modification du document d'urbanisme sera nécessaire pour permettre son urbanisation.

1.2.2.3. La programmation urbaine sur le secteur :

Le quartier de la Pinède devrait accueillir à terme plus de 60% de la programmation urbaine totale définies dans le cadre du PLU

Secteur	Surface	Programmation urbaine
AU1	3,4 ha	48 logements
AU2	1,5 ha	21 logements
2AU	1,7 ha	23 logements
Secteur « la Pinède »	6,6 ha	Environ 90 logements Densités moyennes de 14 logts / ha

Les typologies de logements s'inscriront dans la continuité de celles observées sur les quartiers environnants : maisons individuelles, maisons mitoyennes, maisons en bande... Les gabarits ne dépasseront pas deux niveaux (R+1).

L'opération devra intégrer la production de logements sociaux : 25% des logements produits, soit à titre indicatif, environ 17 logements sociaux au sein des secteurs AU, et environ 5 logements sociaux au sein de la zone 2AU.

Chacun des secteurs AU1 et AU2 devra respectivement faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1.2.2.4. Les principes urbains :

Le réseau viaire :

Afin de desservir de façon cohérente le nouveau quartier, les dessertes prendront appui sur les voiries existantes qui assureront les liens vers les quartiers environnants.

L'aménagement de ces voies de desserte s'inscrit dans l'échéancier établi pour phaser l'urbanisation du quartier :

- Un accès sera aménagé depuis le chemin de Caux afin de desservir facilement le secteur AU1
- Le chemin des Bartes, longeant le quartier sur sa partie est, sera requalifié. Il desservira le secteur AU1 et AU2, ainsi que les équipements et espaces publics qui seront aménagés : *parc urbain, le city-stade...*
- En prenant appui sur le chemin des Rouyres, une avenue principale sera aménagée entre le nord et le sud du quartier. Sa réalisation interviendra lors de l'aménagement du secteur AU2, et se poursuivra à long terme, afin de desservir la zone 2AU, une fois le PLU modifié, permettant son ouverture. Ses abords devront être aménagés avec un traitement paysager, assurant une perspective urbaine qualitative.
- La connexion des voies de desserte de la zone AU2, au chemin des Bartes Basses et de la Grangette au nord du quartier, devra être recherchée.

L'ensemble du quartier sera maillé par des cheminements doux qui permettront de parcourir le secteur du chemin de la Grangette au chemin de Caux. Les liens devront également être recherchés entre le pôle d'équipement présent à l'est de la voie ferrée, et les espaces publics qui seront aménagés au sein de quartier (*bassin de rétention paysagé, pinède, city-stade...*).

En vue du futur aménagement de la voie ferrée en voie douce, le projet urbain cherchera à intégrer l'ancienne ligne ferroviaire au fonctionnement urbain du nouveau quartier. Son positionnement à l'interface entre les équipements publics et le nouveau quartier nécessite des aménagements qualitatifs afin qu'elle soit perçue comme un lien entre ces deux secteurs et non un élément fracturant du territoire.

La frange urbaine ouest sera également le support de déplacements doux, avec l'aménagement d'une voie douce associée au traitement paysager dont elle fera l'objet.

La gestion environnementale du quartier :

La pinède présente sur le secteur sera aménagée en véritable parc urbain, au cœur du nouveau quartier. Cet espace public assurera la gestion de l'hydraulique urbaine, par l'aménagement d'un bassin de rétention paysagé, espace de respiration dans le tissu urbain, support de pratiques récréatives (loisirs, promenades...). Cet aménagement sera couplé à un réseau de noues qui assurera la rétention de l'eau, et la perméabilité écologique du quartier, favorable à la biodiversité.

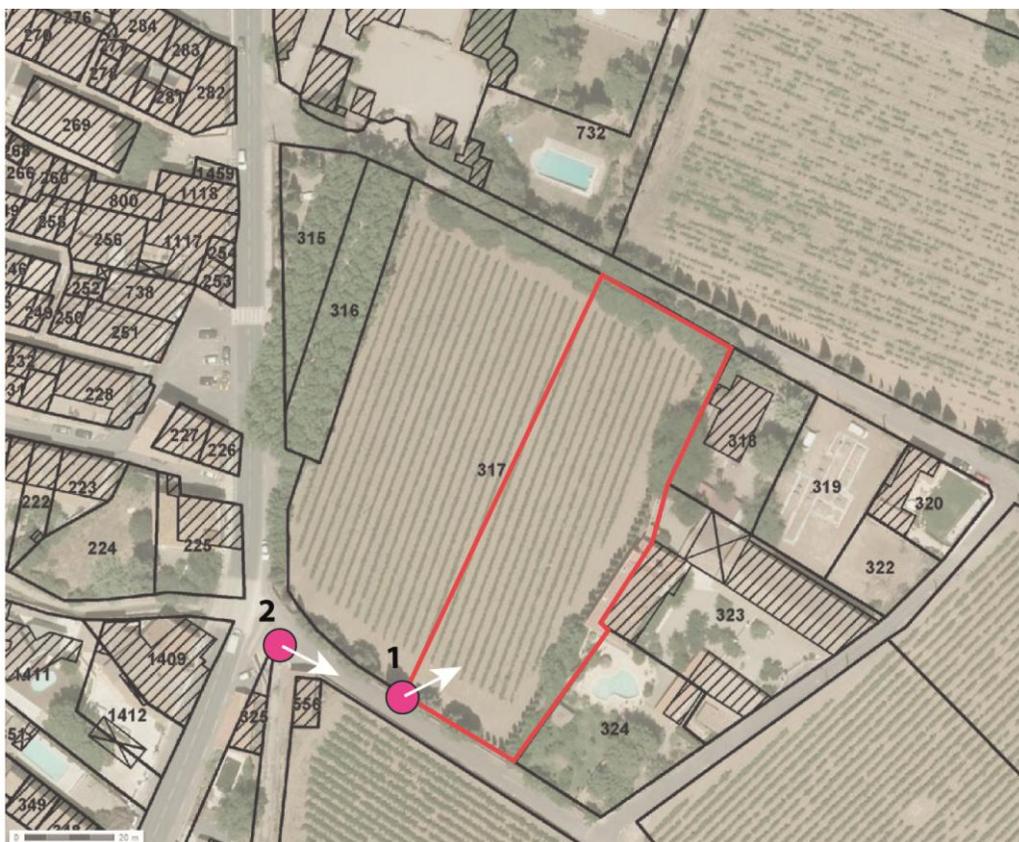
Afin d'intégrer le quartier à l'environnement, une attention particulière devra être portée à la frange urbaine ouest. Cet espace en limite de zone devra être arboré, avec la plantation de haies et d'arbres de hautes tiges, limitant les conflits d'usages éventuels entre l'espace résidentiel et l'activité agricole présente à sa périphérie : *nuisances sonores, visuelles, liées aux traitements agricoles...* Une noue sera associée à la mise en place de cet espace naturel afin de gérer les phénomènes liés à l'écoulement de l'eau.

Les espaces publics :

Les espaces publics tiennent une place importante dans le projet urbain. Ils devront être aménagés qualitativement, en accordant une place importante à la présence du végétal. Les liens entre le parc urbain et l'esplanade présente à l'est de la voie ferrée seront recherchés, à la fois fonctionnels (cheminements, traversés de la voie ferrée...) et visuels (essences végétales utilisées, principes de continuités paysagères...). Le city-stade sera implanté à proximité du parc urbain, permettant de compléter le pôle d'équipements et de services présents autour de l'école.

1.3. LE SECTEUR AU_B DU CHATEAU D'ORMESSON

1.3.1. Localisation du site



La zone AU_B correspond à une large dent creuse présente à proximité immédiate du village, sur le site patrimonial du Château d'Ormesson localisé au nord du secteur. La parcelle est aujourd'hui occupée par un champ de vigne à l'abandon, en cours d'enfrichement.

La zone est bordée sur sa partie est par un ensemble bâti qui s'est consolidé par

l'implantation de nouvelles constructions au cours des 10 dernières années.

1.3.2. Le projet d'aménagement du site



1.3.2.1. Une opération s'inscrivant dans un projet de valorisation du site du Château d'Ormesson

La zone AUB a vocation à permettre l'aménagement d'une partie de la parcelle 317, aujourd'hui occupée par une vigne, sur le domaine du château d'Ormesson. L'aménagement de ce secteur a fait l'objet d'une réflexion urbaine poussée, en partenariat avec les Architectes des Bâtiments de France, afin de s'assurer de l'intégration de l'opération au site. Le projet s'inscrit dans une logique de valorisation du château d'Ormesson, élément patrimonial d'entrée de village. La commune souhaite préserver une partie de la vigne présente sur la parcelle, qui est aujourd'hui à l'abandon. Un emplacement réservé a été défini sur les parcelles 315 et 316 présentes le long de l'Avenue d'Ormesson afin d'aménager un espace publics donnant à voir le Château et ses abords, aujourd'hui peu mis en valeur.

La parcelle 317 forme aujourd'hui une large dent-creuse enclavé par le bâti.

1.3.2.2. Les principes urbains

Le projet urbain cherche à valoriser ce site en entrée de ville, en permettant l'aménagement d'une opération qualitative de taille limitée, sur la partie est de la parcelle viticole, dans la continuité du bâti existant.

Les deux tiers de la parcelle seront conservés en vigne sur la partie ouest, afin de préserver le caractère patrimonial du site. Une réflexion de valorisation des abords du site est à l'étude par la municipalité, qui souhaite mettre en valeur le château, ses alignements de platanes et les portails remarquables présents le long de la RD 609. L'ensemble des éléments patrimoniaux sont préservés à ce titre.

Sur les 8000 m² que compte la parcelle 317, 3500 m² sont ouverts à l'urbanisation sur sa partie est, dans la continuité de l'existant.

Les principes de desserte :

La desserte de l'opération se fera depuis le chemin du Gourg de Soume, présent au sud de la parcelle, d'un gabarit adapté à cette desserte locale. L'orientation d'aménagement prévoit une ouverture du mur d'enceinte présent en limite de parcelle. Il conviendra de préserver au maximum le mur en pierre en fonction des contraintes techniques liées à l'aménagement du site.

La gestion environnementale du quartier :

Des prescriptions particulières ont été définies afin de préserver au maximum le site et ses éléments patrimoniaux. Le mur d'enceinte présent en limite parcellaire devra être strictement conservé sur la partie nord, en face du parc du château. Les arbres présents en fond de parcelle sur la partie nord sont également à conserver : ils permettront d'intégrer visuellement les nouvelles constructions.

De plus, la limite entre la zone AUB et la vigne devra faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif, assurant l'intégration paysagère des constructions, par la plantation d'une haie vives aux essences locales et strates variées.

Des jardins prendront place à l'arrière des constructions. Ils devront être en partie végétalisés pour garantir la perméabilité des sols, afin de prendre en compte le coefficient de « pleine terre » de 30% défini dans le règlement écrit.

Les espaces publics :

Un espace public sera présent à l'entrée de l'opération, permettant d'assurer la gestion des containers dédiés aux ordures ménagères, et proposera quelques places de stationnement.

1.3.2.3. La programmation urbaine sur le secteur :

Avec une densité moyenne de 15 logements / hectare, le site accueillera environ 5 à 6 logements. Afin de s'inscrire en cohérence avec l'organisation urbaine du village, le bâti devra être implanté à l'alignement de la voirie, sous la forme de maisons en bande. Les arrières seront réservés aux espaces extérieurs privatifs. La production de logements sociaux sur ce site sera recherchée afin de respecter la part de 25% de logements sociaux et aidés dans les zone AU (soit à titre indicatif, environ 1 logement).

Secteur	Surface	Programmation urbaine
AUb	0,35 ha	Environ 5 à 6 logements

L'urbanisation de la zone AUb est conditionnée par la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1.4. LE SECTEUR 2AU DE L'AVENUE DU STADE

1.4.1. Localisation du site



Photos du site :

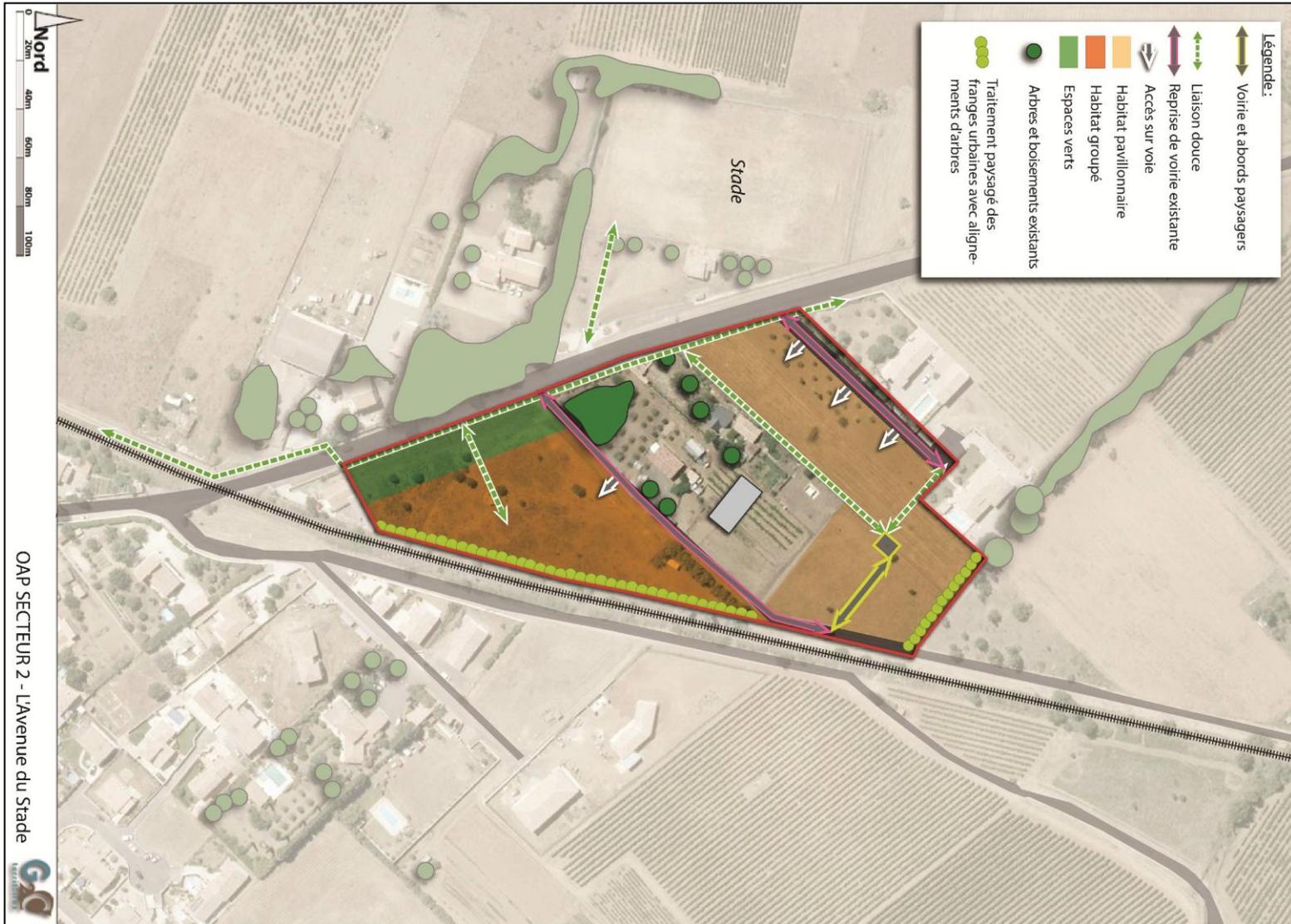
1 : Vue depuis l'avenue du stade -

2 : Vue depuis la desserte existante au coeur de la zone 2AU

3 : Vue sur la parcelle sud

Ce secteur correspond à un ensemble foncier d'environ 1,6 hectare, sur l'extrême nord de l'espace urbain, le long de la RD 124. Ce secteur de la commune présente des enjeux assez importants en matière de gestion des espaces présents à l'interface entre le village et la campagne.

1.4.2. Le projet d'aménagement du site



1.4.2.1. Les principes urbains

Même si l'ouverture à l'urbanisation du secteur est soumise à modification du PLU, une réflexion urbaine a été développée sur la zone afin d'anticiper l'évolution du nord du village, en s'inscrivant en cohérence avec le projet urbain communal.

En effet ce secteur a connu au fil des années l'implantation de nouvelles constructions au gré des opportunités foncières, qui ont contribué à un mitage de l'espace. Or, l'Avenue du Stade, qui forme l'entrée nord de Lézignan-la-Cèbe, n'est pas très qualitative, partagée de part et d'autre entre espaces résidentiels déstructurés et équipements publics.

Le parti retenu pour l'aménagement de ce secteur prévoit une gestion différenciée des densités bâties, entre sa partie nord et sa partie sud. Le principe étant de pouvoir affirmer l'entrée de ville, en prévoyant une opération relativement dense, sur les parcelles situées au sud du secteur, à proximité de la voie ferrée.

Sur sa partie nord, le principe est de pouvoir consolider l'organisation urbaine existante, en urbanisant les parcelles formant des dents creuses au milieu des constructions existantes avec des densités moins élevées et des typologies de type pavillonnaire.

Les principes de desserte :

Le maillage du quartier s'appuiera sur la requalification des voies de desserte existantes, actuellement inadaptées aux usages projetés. Même si un bouclage routier n'est pas envisagé, des cheminements piétons permettant de rejoindre aisément le centre de Lézignan et également le stade qui est l'équipement principal du secteur, sont prévus.

La gestion environnementale du quartier :

Les haies présentes en limites parcellaires doivent être préservées au maximum afin de maintenir à la fois les continuités écologiques et faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions sur le secteur.

1.4.2.2. La programmation urbaine sur le secteur

Les principes retenus dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation permettent d'envisager la production d'une vingtaine de logements. L'opération devra intégrer la production de logements sociaux : 25% des logements produits, soit à titre indicatif, environ 5 logements sociaux.

Les réseaux étant en capacité insuffisante sur ce secteur, ***l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à modification du plan local d'urbanisme au regard de l'article L153-38 du code de l'urbanisme.***

Secteur	Surface	Programmation urbaine
2AU	1,6 ha	Environ 20 logements

1.5. LE SECTEUR Ub1 DU LOTISSEMENT DU BELLEVUE

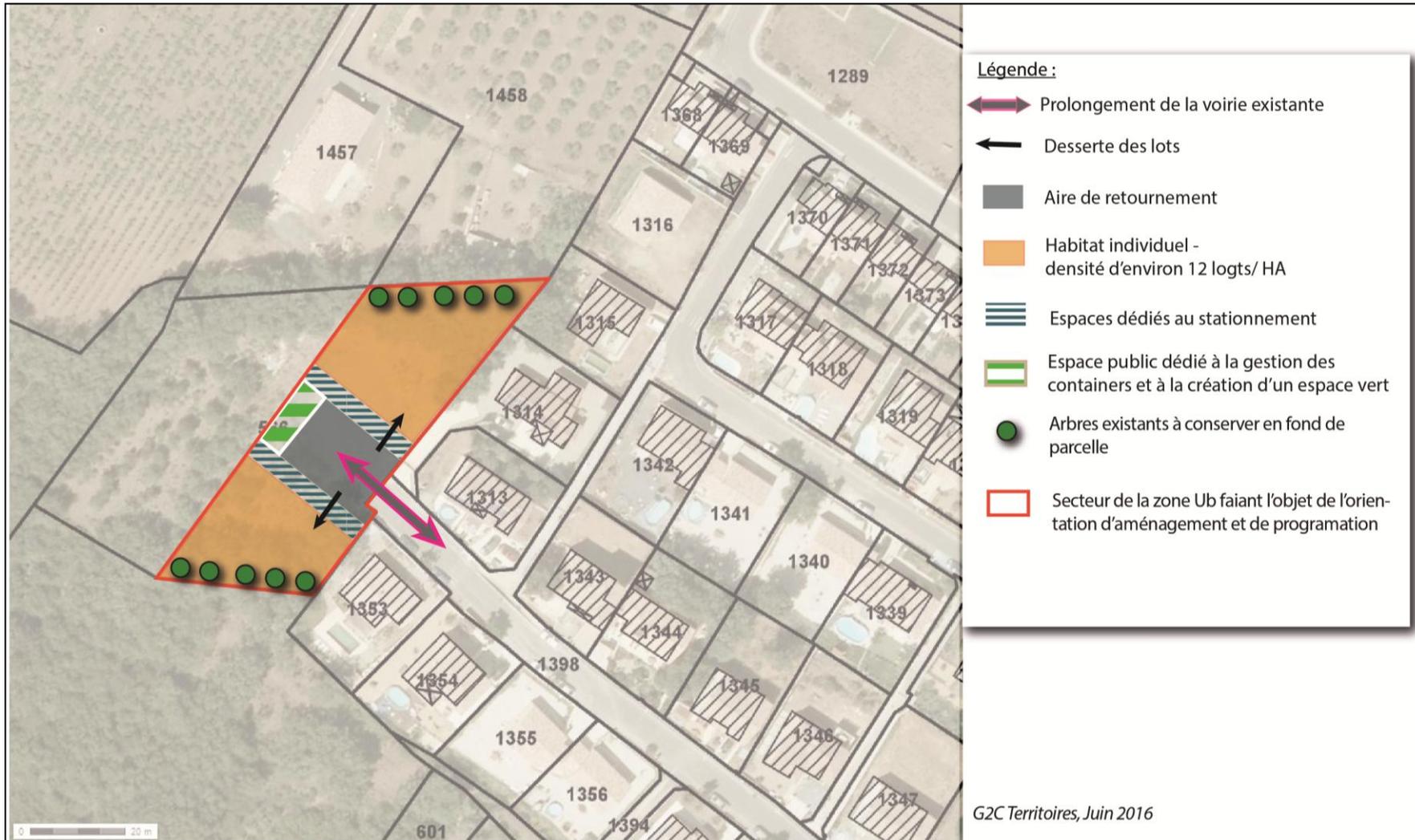
1.5.1. Localisation du site



Le site est présent en marge de l'espace urbain de la zone Ub, au bout du lotissement du Bellevue.

Ce dernier urbanisé au cours des années 2000 nécessite l'aménagement d'une aire de retournement dans le prolongement de la rue des terrasses, sur un terrain aujourd'hui en friche présentant une voirie dégradée et peu fonctionnelle.

1.5.2. Le projet d'aménagement du site



1.5.2.1. Les principes urbains

Afin de s'assurer de la qualité de l'aménagement qui doit être réalisé sur ce secteur, l'orientation d'aménagement et de programmation définit les principes de desserte prévus sur le site.

Le prolongement de la rue des terrasses permettra l'aménagement d'une aire de retournement nécessaire aux services de secours en cas d'incident dans le quartier.

Elle sera confortée par l'aménagement d'un espace commun permettant de gérer les containers dédiés aux ordures ménagères, agrémenté d'un petit espace vert paysagé. Aux abords de l'aire de retournement, des espaces dédiés au stationnement sont envisagés.

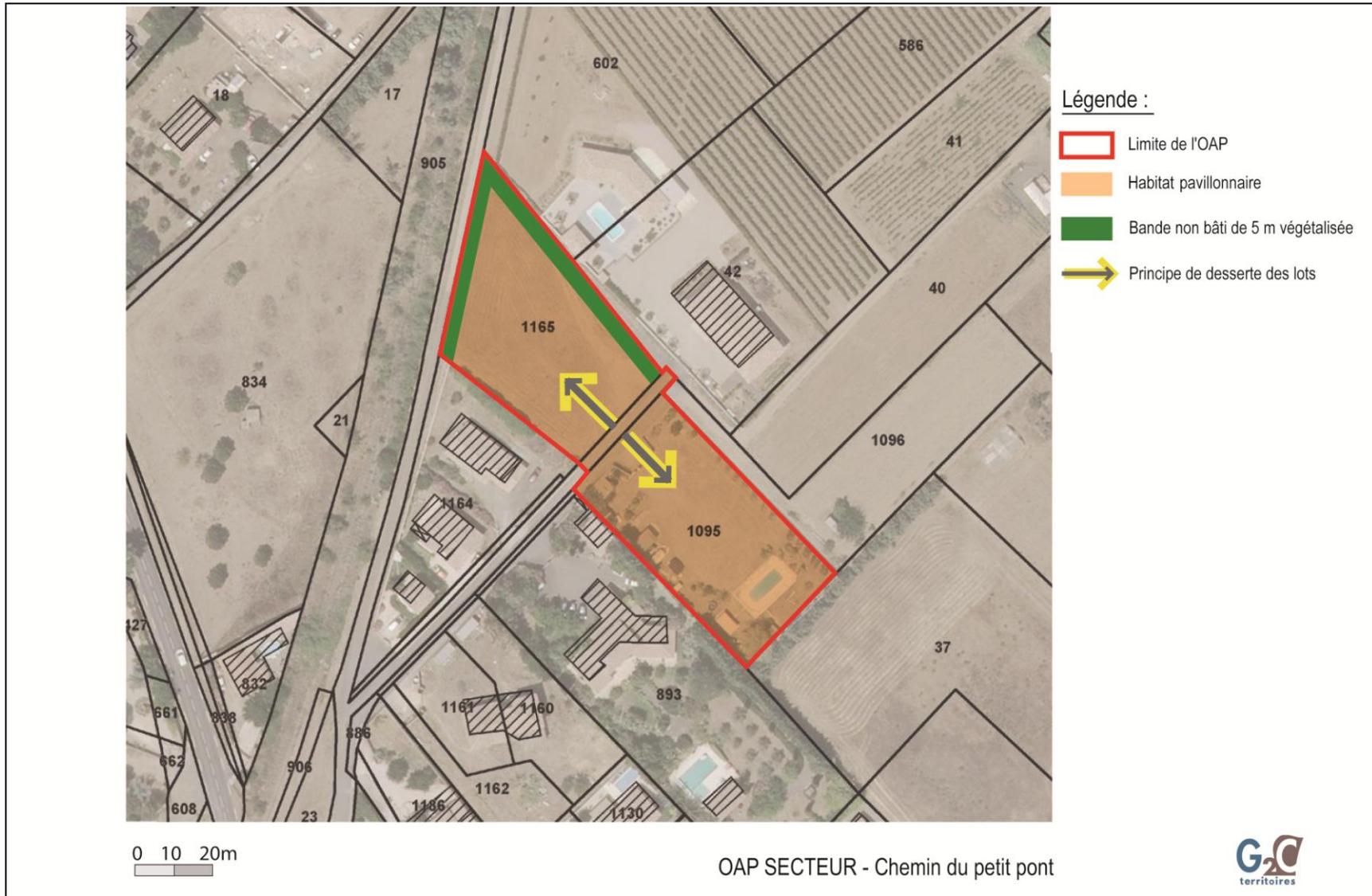
Les arbres présents en fond de parcelle devront être préservés en raison de leur intérêt paysager et du fait qu'ils permettent de mieux gérer l'intégration des nouvelles constructions sur le site, ainsi que les franges urbaines.

1.5.2.2. La programmation urbaine sur le site

Ces aménagements permettront également de desservir deux lots de part et d'autre de la rue, dont les densités devront s'inscrire dans la continuité des tissus urbains existant, prenant la forme de maisons individuelles (densité de 12 logements à l'hectare)

Secteur	Surface	Programmation urbaine
Ub1	0,22 ha	Environ 2 logements

1.6.2. Le projet d'aménagement du site



1.6.2.1. Les principes urbains

Afin d'assurer la qualité des aménagements qui doivent être réalisés sur ce secteur, l'orientation d'aménagement et de programmation définit les principes de desserte des lots prévue sur le site. La desserte de ce secteur s'effectuera depuis le chemin du Petit Pont qui permet l'accès aux parcelles situées de part et d'autre.

Une bande non bâtie de cinq mètres devra être préservée afin de créer une zone tampon entre l'espace urbain et le milieu agricole permettant de prévenir tout conflit d'usage, sur la parcelle 1165. Ce principe devra également être tenu sur la limite de zone ouest du secteur Ub1.

1.6.2.2. La programmation urbaine sur le site

Le tissu urbain de ce secteur s'inscrira dans la continuité des tissus urbains existants, prenant la forme de maisons individuelles. La densité devra approcher les 14 logements par hectare afin de respecter les densités prescrites par le SCoT.

Secteur	Surface	Programmation urbaine
Ub1	0,46 ha	Environ 6 à 8 logements