

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
Commune de Lézignan La Cèbe
Zone d'Aménagement Concerté «La Pinède»

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC

PIÈCE 1 : RAPPORT DE PRÉSENTATION

PIÈCE 2 : PLAN DE SITUATION

PIÈCE 3 : PLAN DE DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DE ZAC

PIÈCE 4 : RÉGIME DE LA ZAC VIS À VIS DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

Octobre 2017
Montage du Dossier



LE MAIRE
Rémi BOUYALA



Commune de Lézignan La Cèbe
Rue de la Mairie
34 120 LEZIGNAN LA CÈBE



Maîtrise d'ouvrage :

Commune de Lézignan La Cèbe

Rue de la Mairie
34 120 LEZIGNAN LA CÈBE
Tel : 04 67 98 13 68

Document réalisé par :



Maîtrise d'oeuvre - études - conception :

BETU

La Courondelle - 58 allée John Boland
34 500 BEZIERS
Tel : 04 67 39 91 40

Contenu

CHAPITRE 1. L'OBJET ET LA JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION.....	7
I. LA LOCALISATION DU PROJET	8
1. Dans le sud-ouest héraultais.....	8
2. Au sein de la commune.....	9
II. L'OBJET DE L'OPÉRATION ET SES OBJECTIFS.....	10
CHAPITRE 2. LA DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	11
I. L'OCCUPATION DU SOL.....	13
II. LE CONTEXTE PAYSAGER.....	15
III. LE CONTEXTE ÉCOLOGIQUE	18
IV. L'HYDRAULIQUE PLUVIALE.....	22
1. Ruissellements	22
2. Cartographie des risques et prescriptions du PPRI	23
V. L'AMBIANCE SONORE	24
CHAPITRE 3. LE PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS À ÉDIFIER DANS LA ZONE.....	25
I. LE PROGRAMME DE LOGEMENTS.....	26
II. LES ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS	26
III. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	26
CHAPITRE 4. LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET FAISANT L'OBJET DU DOSSIER DE CRÉATION A ÉTÉ RETENU	27
I. AU REGARD DU CHOIX DES SECTEURS.....	28
II. AU REGARD DU PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU.....	28

III.	AU REGARD DES RÉGLEMENTATIONS SUPRA COMMUNALES.....	31
1.	Compatibilité avec la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.....	31
2.	Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du biterrois	31
3.	Compatibilité avec Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) Hérault Méditerranée	32
IV.	AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DES SERVITUDES.....	33
1.	Le Plan Local d'Urbanisme	33
2.	Les servitudes et contraintes réglementaires.....	33

Le présent dossier de création a été réalisé dans le cadre de l'urbanisation du projet de ZAC «La Pinède», développée sur la commune de Lézignan La Cèbe.

Conformément à l'article R*311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création de ZAC comporte :

- Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
 - Un plan de situation ;
 - Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
 - Le régime de la ZAC, consistant à préciser si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est ou non exigible dans la zone.

Le dossier de création ne comprend pas l'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement, car celle-ci n'est pas requise en application des articles R.122-2 et R. 122-3 du code de l'environnement. Le projet n'a pas fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas, car celle-ci n'est pas requise en application des mêmes articles.

En effet, l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, modifié par l'article 8 du Décret n°2017-1039 du 10 mai 2017, précise les catégories de projets soumis à évaluation environnementale et ceux soumis au cas par cas.

La catégorie numérotée 39 relative aux «Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté» est la catégorie qui concerne le projet de ZAC «La Pinède» sur Lézignan La Cèbe, et dont les caractéristiques dispense le projet d'être soumis à évaluation environnementale ou à l'examen au cas par cas. En effet, le projet :

- ne crée pas une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m², et
- ne couvre pas un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha.

Le présent rapport de présentation expose :

- L'objet et la justification de l'opération,
- Une description de l'état du site et de son environnement,
- Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,
- Les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;

CHAPITRE 1. L'OBJET ET LA JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

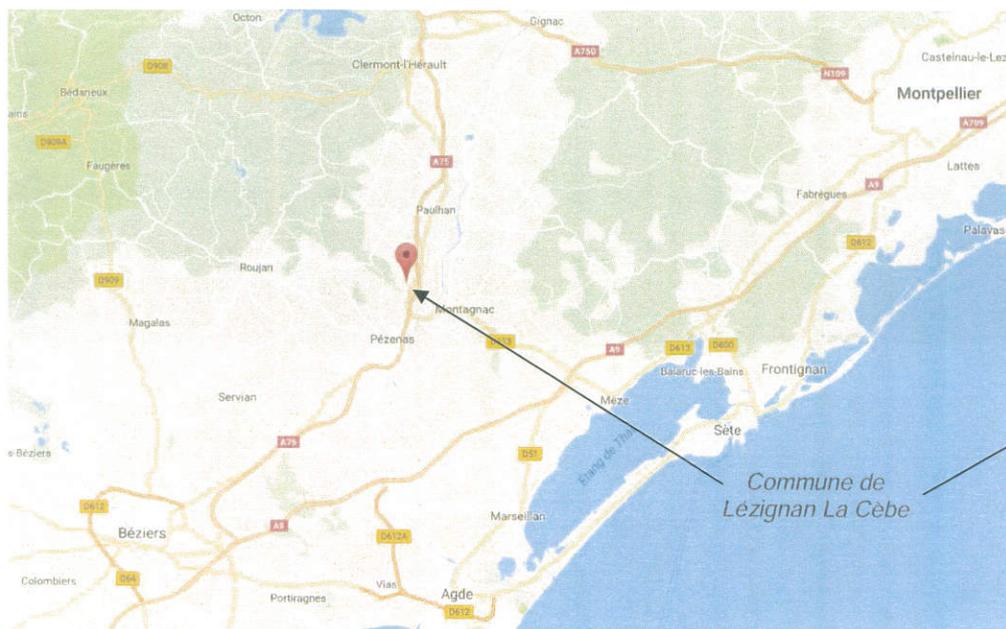
I. LA LOCALISATION DU PROJET

1. Dans le sud-ouest héraultais

Lézignan La Cèbe est une commune de l'Hérault. Elle s'étend sur une superficie de 6.13 km² et compte environ 1600 habitants. Elle se situe dans l'aire géographique de Béziers/Pézenas.

La commune est desservie principalement par la route départementale n°609 et par l'autoroute A 75 (sortie Pézenas Nord).

Le territoire communal est délimité au nord-ouest par le relief de la Coulée des Baumes, et au sud-est par le fleuve Hérault.



Localisation de la commune de Lézignan La Cèbe dans le département de l'Hérault, Source : Google map

2. Au sein de la commune

Le projet de ZAC «La Pinède» se situe en frange d'urbanisation au nord-ouest de la Commune, dans la continuité des équipements publics existants.

Sa superficie totale est de 3,45 hectares environ.



Localisation du projet de ZAC dans la commune de Lézignan La Cèbe, Source : Google map

II. L'OBJET DE L'OPÉRATION ET SES OBJECTIFS

La commune de Lézignan La Cèbe connaît depuis les années 2000 une croissance démographique significative.

Cette augmentation d'habitants s'est accompagnée d'une production de logements essentiellement sous forme d'habitat pavillonnaire destiné à une population permanente, qui a permis de rajeunir la population.

Cependant le phénomène de desserrement (baisse du nombre d'occupants par logements lié à l'augmentation de familles monoparentales), et l'augmentation de logements vacants, nécessitent la production de nouveaux logements pour maintenir la population en place.

Dans ce contexte, la commune a lancé la révision générale de son PLU. Celui-ci, approuvé en janvier 2017, a abouti à la création d'un secteur AU1. Il s'agit d'une zone d'urbanisation à court terme, à vocation d'habitat, aménageable sous forme d'opération d'ensemble, située à proximité d'équipements publics comme l'école, le city stade, la salle des Baumes, la pinède...

La commune a donc décidé de s'orienter vers une procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) pour aménager ce secteur, afin de s'assurer de pouvoir avoir la maîtrise foncière de l'ensemble de la zone, et de pouvoir garantir un aménagement cohérent et qualitatif du point de vue urbanistique, architectural, paysager et environnemental, offrant des espaces urbains et paysagers de qualité.

Par délibération du 10 juillet 2017, le conseil municipal a défini modalités de concertation conformément à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme et les objectifs poursuivis par cette procédure, qui sont les suivants :

- Création de logements neufs,
- Mixité urbaine et sociale de l'habitat (individuel et petit collectif, accession et logement social),
- Intégration du nouveau quartier au tissu existant, et développement de liaisons inter-quartiers (voies automobiles et voies douces),
- Mise en valeur et le développement des équipements existants (école, pinède, terrain multisports, voie douce...),
- Qualité urbaine et paysagère du futur quartier et de ses abords (noues paysagées, réaménagement de la pinède, plantations, voie partagée,...)

CHAPITRE 2. LA DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

I. L'OCCUPATION DU SOL

Sur le périmètre du projet de ZAC

Le périmètre comprend des parcelles en friche et des parcelles sur lesquelles une pinède a été implantée.

Un City stade a été récemment installé dans cette pinède afin de renforcer son attractivité.

Le site est actuellement desservi depuis le chemin de Caux, par le chemin des Bartes Basses.

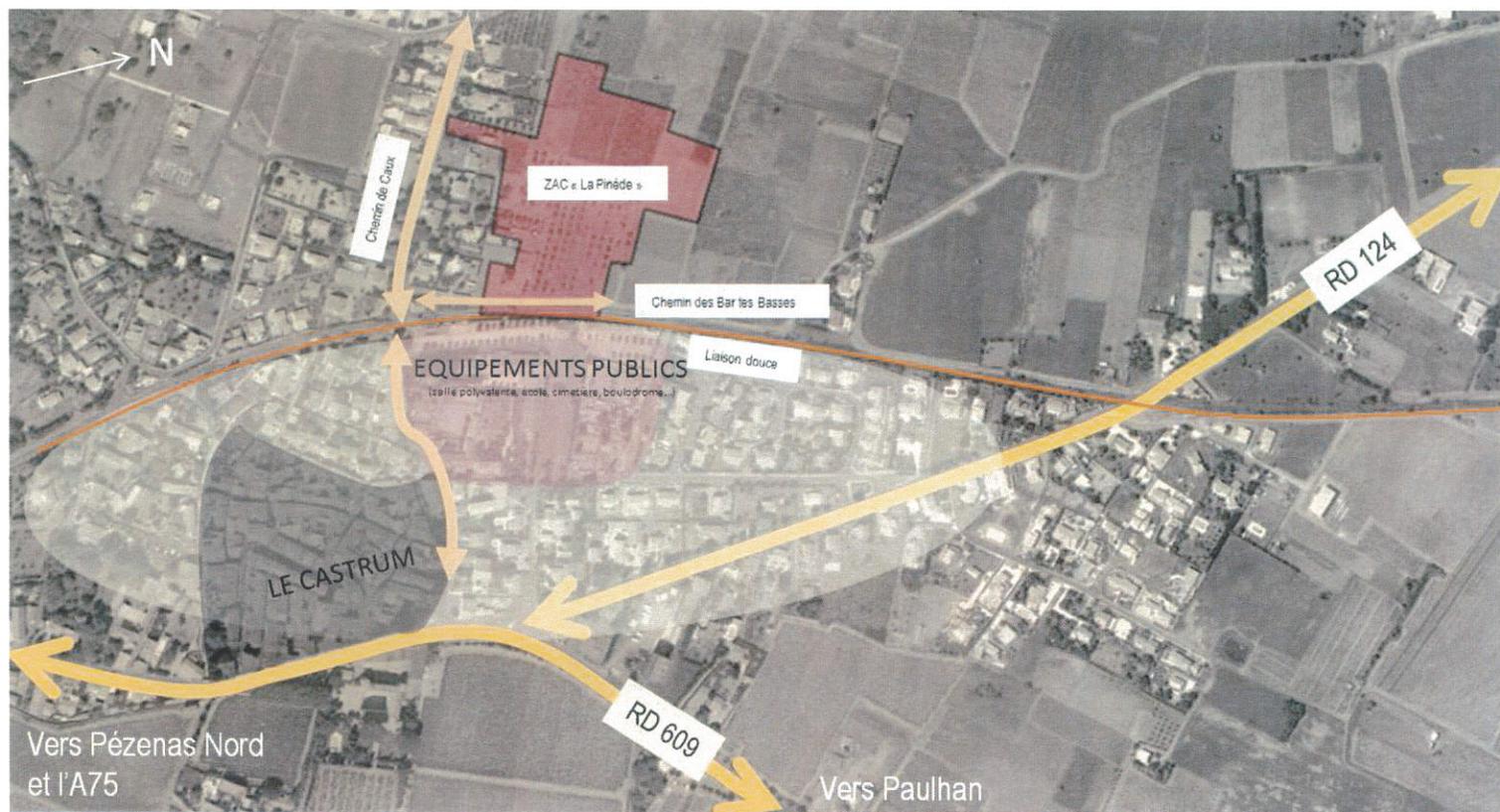
En périphérie

Au sud-est du projet, l'ancienne voie de chemin de fer, réaménagée en voie douce, sépare le projet du pôle d'équipements publics, comprenant notamment l'école. Cette voie ferrée constituait une coupure au niveau communal. Seul le franchissement au niveau du chemin de Caux permettait de desservir le projet. La requalification en voie douce permet de faciliter les liaisons piétonnes entre le projet et les équipements publics du village.

Au nord-est, le terrain est bordé par des terrains en friche destinés à être urbanisés à moyen ou long terme.

Au nord-ouest, des terrains agricoles s'étendent sur 350m environ, puis le relief boisé de la Coulée des Baumes vient fermer le paysage.

Enfin, sur la frange sud, le projet vient s'appuyer sur une urbanisation pavillonnaire existante.





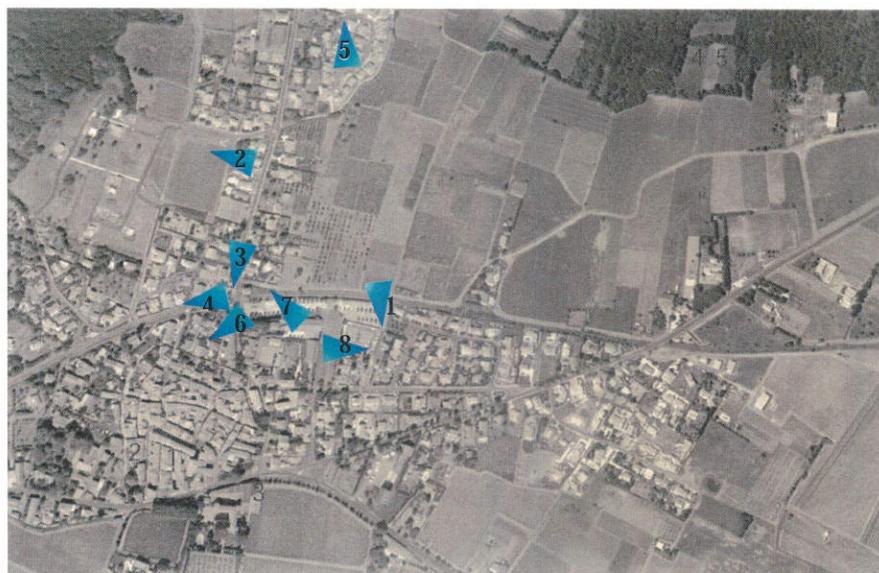
1/Voie douce – pinède – terrains agricoles – coulée des Baumes



8/Ecole



2/accès depuis Chemin de Caux



7/Salles des Baumes



3/Chemin de Caux



6/Voie douce



4/Voie douce - Pinède



5/Vue depuis Coulée des Baumes

II. LE CONTEXTE PAYSAGER

Les perceptions paysagères depuis le site



Le projet s'inscrit en partie ouest de la commune au pied de la coulée des Baumes et du plateau de l'Arnet (carrière de basalte).

Les parcelles de terre encore cultivées sont occupées en majorité par de la vigne, où par des cultures de plein champ (oignon, prairie, etc.), d'autres sont laissées en jachère et se présentent à l'état de friches.

Les avants monts sont couverts par une végétation endogène peuplant l'ensemble des pentes, formant une coulée verte naturelle, refermant le village sur sa partie ouest sans discontinuité.

Ce massif boisé représente un atout majeur dans l'environnement du site, il peut servir à terme, de limite et d'appui à l'extension urbaine.

L'intérêt paysager, qu'il représente implique la préservation totale de l'ensemble du massif et des lisières.

Le vignoble (parcelles toujours en exploitation) et la forêt (Chênes) représentent sur ce site deux éléments forts du patrimoine régional décrits dans le SCoT comme paysages identitaires du Biterrois.

La végétation marquante du site du projet est représentée par :

- LES ALIGNEMENTS de feuillus sur l'esplanade (Tilleuls/Platanes)
- LA PINEDE

Le boisement de Pins parasols sur une partie du projet, du fait de sa position et de l'option de préservation, va être déterminant dans la structuration de la future ZAC et de l'articulation avec le cœur du village.

- LA HAIE QUI ACCOMPAGNE LA VOIE FERREE

Les abords de l'ancienne voie ferrée, requalifiée en voie verte, sont accompagnés par une haie champêtre continue (plurispécifique)



Double alignement d'arbres devant la salle des Baumes



Pinède, Plaine agricole en friche et coulée des Baumes en arrière plan



Haie accompagnant la voie douce



Les chemins et les voiries



Chemin de Caux



Chemin des Bartes Basses



Accès depuis le Chemin de Caux

Le projet est situé en frange nord-est du Chemin de Caux qui est sa principale voie de desserte, permettant un accès rapide à la RD609.

Depuis le chemin de Caux, le chemin des Bartes Basses permet d'accéder au sud-est de l'opération. Néanmoins ce chemin est d'un gabarit très limité et se rétrécit rapidement.

Plus à l'ouest, il existe une emprise foncière permettant d'accéder à la partie haute de la pinède, mais aucune voie n'est aménagée à ce niveau.

L'ancienne voie ferrée a créé une véritable coupure limitant les accès transversaux. En dehors du chemin de Caux, il n'y a donc pas de voie d'accès depuis l'est de la commune et l'école.

La requalification récente de la voie ferrée en voie douce permet désormais d'envisager des liaisons piétonnes transversales.

Enfin au nord, l'opération est bordée par le chemin des Rouyres. Il s'agit d'un chemin en terre, qui après aménagement notamment au niveau de son intersection avec l'ancienne voie ferrée, pourrait se prolonger plus à l'est en direction de l'urbanisation existante.

III. LE CONTEXTE ÉCOLOGIQUE

- **Les ZNIEFF**

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, sont des sites présentant un intérêt écologique par la richesse de leurs écosystèmes ou la présence d'espèces rares et menacées. Sans portée réglementaire, ces zones permettent d'améliorer la connaissance scientifique du patrimoine français.

Deux types de ZNIEFF sont distinguées: les Znieff de type I, secteurs de superficie généralement réduite, abritant au moins une espèce ou un habitat caractéristique, remarquable ou rare, à forte valeur patrimoniale; les Znieff de type II, ensembles naturels plus étendus, riches et peu artificialisés, pouvant englober des zones de type I.

Aucune ZNIEF n'est recensée au niveau du projet.

- **Le Réseau Natura 2000**

Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites européens identifiés pour la rareté ou la vulnérabilité des espèces animales et/ou végétales qu'ils accueillent, ou des habitats qui s'y développent. La mise en place de ce réseau, en application des directives européennes Oiseaux et Habitats, a pour objectif de préserver et de valoriser le patrimoine naturel, en tenant compte des préoccupations économiques et sociales. Afin de préserver les habitats naturels, des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) sont définies au niveau national, tandis que des Zones de Protection Spéciale (ZPS) sont désignées pour la protection des oiseaux. La désignation d'un site Natura 2000 s'accompagne de la rédaction d'un Document d'Objectifs (DOCOB), définissant les orientations de gestion du site.

Même s'il n'est pas dans un périmètre de site Natura 2000, un projet peut avoir des répercussions sur des sites plus éloignés, par le déplacement d'espèces ou par la diffusion de pollutions. Typiquement, l'aire d'influence dans laquelle des interactions sont possibles avec un site Natura 2000, comprend deux zones tampon de 2.5km et 5km autour du projet.

Le projet n'est pas situé dans un site Natura 2000 mais deux zones se situent à proximité de la commune :

-La **Zone Spéciale de Conservation « Aqueduc de Pézenas »**, issue de la Directive Habitats Faune Flore, située à 4 km au sud-ouest de la commune et dont les enjeux sont principalement liés aux **chiroptères**,

-La **Zone de Protection Spéciale « Plaine de Villeveyrac-Montagnac »**, issue de la Directive Oiseaux, située à 3.8 km à l'est de la commune et dont les enjeux sont principalement liés à l'**avifaune**.

-La **Zone Spéciale de Conservation « Aqueduc de Pézenas »**,

Il s'agit d'un site de la directive Habitat. Le site proposé est centré sur les galeries que constituent les vestiges de l'aqueduc de Pézenas : les recherches menées par le "groupe chiroptères du Languedoc-Roussillon" ont en effet montré l'intérêt majeur de cette galerie comme gîte de reproduction et d'hivernage pour certaines espèces de chauves-souris d'intérêt communautaire. Le site comprend également des habitats potentiellement favorables à l'alimentation des chauves-souris, notamment des jeunes en début de nuit : essentiellement des vignes, mais aussi des lambeaux de garrigue et de pelouses sèches.

D'après les derniers recensements effectués en 2004 par le "Groupe Chiroptères Languedoc-Roussillon", l'aqueduc de Pézenas est un lieu de reproduction du Minoptère de Schreibers (2400 individus), du Petit Murin (560) et du Grand Murin (90). C'est également un lieu d'hivernage pour le Grand Rhinolophe (1-5) et pour le Murin de Capaccini (1-5). Les lieux favorables à ces chauves-souris étant rares en Languedoc-Roussillon, ce site est d'un grand intérêt pour l'étude et le maintien de ces espèces.

-La **Zone de Protection Spéciale « Plaine de Villeveyrac-Montagnac »**,

Le site de Villeveyrac-Montagnac est une vaste plaine cultivée essentiellement de vignes bordée d'une succession de contreforts et de collines occupés par la garrigue.

Les zones de cultures ponctuées de petits bois et de haies, la garrigue et les escarpements rocheux constituent une mosaïque de milieux particulièrement favorables à de nombreuses espèces d'oiseaux à forte valeur patrimoniale. Pour certains de ces oiseaux, le Languedoc-Roussillon a une forte responsabilité, accueillant une part importante de leur effectif national : Pie-grièche à poitrine rose, Faucon crécerellette, notamment.

La recolonisation spontanée de ce territoire par le Faucon crécerellette, dont la population est globalement en croissance sur le site, témoigne d'une bonne qualité globale des milieux.

La disparition progressive des grands arbres d'alignement, notamment des platanes au bord des routes, constitue une menace pour les sites de nidification de la Pie-grièche à poitrine rose.

La nidification du Faucon crécerellette dans les toits des édifices des villages (St Pons-de-Mauchiens, en particulier) devra être prise en compte dans les restaurations de bâtiments traditionnels.

Le développement des centrales éoliennes en bordure du causse d'Aumelas, qui constitue la limite nord de la ZPS, devra faire l'objet d'une attention particulière.

L'installation spontanée du Faucon crécerellette et le maintien de l'un des derniers noyaux de population de Pie-grièche à poitrine rose témoignent que les efforts entrepris notamment par les viticulteurs locaux pour raisonner les traitements de la vigne portent leurs fruits.

Impact du projet sur les sites Natura 2000:

Le projet ne va pas entraîner de destruction directe d'habitat d'intérêt communautaire ou d'habitat d'espèces à l'intérieur d'un site du réseau européen. De plus il s'inscrit en continuité de l'aire urbaine de Lézignan La Cèbe. Ainsi, aucune incidence n'est prévisible en termes de destruction d'habitat dans le périmètre d'un site Natura 2000.

De plus le projet situé à environ 4kms des sites Natura 2000 est en dehors de la zone de tampon rapprochée.

Par ailleurs, les chauves-souris utilisent les couloirs de déplacement formés par les haies, ripisylves et lisières forestières. Le projet n'entraînant pas de destruction de ces espaces naturels, il ne portera pas atteinte aux couloirs de déplacement des chiroptères. Le seul impact est la réduction des terrains de chasse en milieux ouverts. Dans la mesure où les zones de chasse des chauves-souris peuvent atteindre 15kms de rayon, on peut considérer que l'emprise du projet représente une emprise négligeable à l'échelle de la superficie globale du terrain de chasse.

En ce qui concerne la Zone de Protection Spéciale « Plaine de Villeveyrac-Montagnac », elle porte principalement sur la préservation des sites de nidification. Le projet n'aura donc pas d'impact à ce niveau.

Aussi, aucune incidence significative n'est à donc prévoir sur les sites Natura 2000.



Localisation des sites Natura 2000

- **Les Plans Nationaux d'Actions**

Les plans nationaux d'actions constituent un des axes de la politique française en matière de préservation de la biodiversité. Ils visent à la protection des espèces considérées comme particulièrement menacées.

Chaque PNA fait l'objet d'un document présentant la biologie de l'espèce concernée, son statut en France, les menaces identifiées et les actions les plus appropriées pour favoriser sa conservation.

Le document s'accompagne de cartes, reprises sur le serveur du Ministère de l'Environnement, qui n'ont pas de valeur réglementaire, mais indiquent quelles sont les zones sur lesquelles les actions de préservation doivent être engagées en priorité.

Ces actions sont financées par l'état avec l'aide d'autres partenaires comme les Régions ou les Départements.

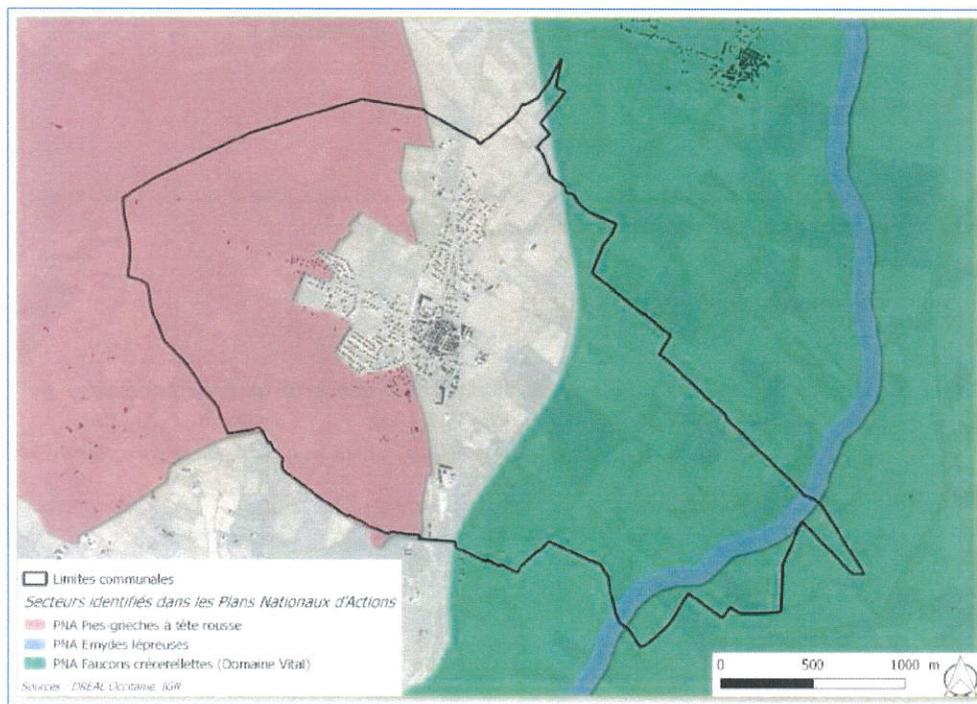
La bibliographie fait mention de trois espaces répertoriés au titre des PNA à proximité du secteur.:

-La zone « **Salagou** » du **PNA Pies-grièches** concernant plus particulièrement la Pie-grièche à tête rousse (*Lanius senator*),

-La zone « **Hérault** » du **PNA Emyde lépreuse** (*Maumerys leprosa*) qui est associée à une sensibilité faible,

-La zone « **Centre Hérault** » du **PNA Faucon crécerellette** (*Falco naumanni*) dont le dortoir « Causse Aumelas » est située à 3,5 km au nord-est de la commune.

L'emprise du projet n'est néanmoins pas concernée.



• **Trame Verte et Bleue: Les continuités écologiques**

La Trame verte et bleue, un des engagements du Grenelle de l'environnement vise à maintenir et à reconstituer les continuités écologiques entre les milieux naturels. Elle a pour but de:

- diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et des habitats d'espèces,
- relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques,
- développer le potentiel écologique des cours d'eau et masses d'eau et leurs abords,
- améliorer la qualité et la diversité des paysages,
- permettre les migrations d'espèces sauvages dans le contexte du changement climatique,
- contribuer à faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces indigènes, de la faune et de la flore.

La trame verte comprend des espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité, les corridors écologiques et les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier ces espaces naturels.

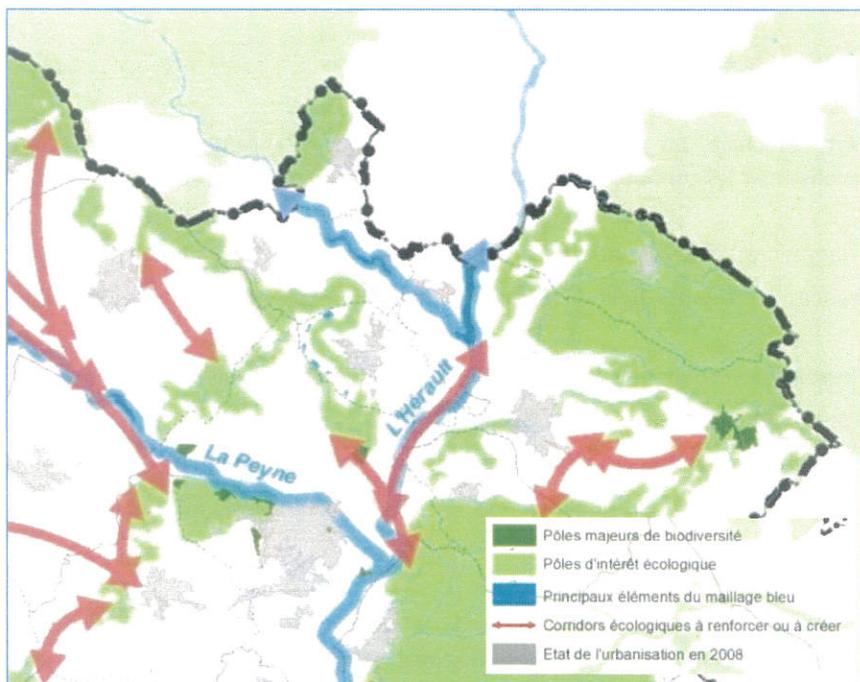
La trame bleue comprend quant à elle des cours d'eau, canaux et tout ou partie de zones humides.

On distingue les réservoirs, milieux riches en biodiversité où les espèces effectuent tout ou partie de leur cycle de vie, et les corridors écologiques, voies de passage qui relient les réservoirs entre eux.

Des zones tampons et des zones à restaurer peuvent également être définies.

La TVB est intégrée à plusieurs niveaux, et notamment au niveau du Schéma de Cohérence Territoriale.

Dans son Document d'orientations Générales, le Scot identifie les éléments du maillage écologique du territoire. Le site du projet n'est pas concerné par les enjeux identifiés au niveau de la trame verte et bleue. Selon le SCOT, les sites à enjeux concernent l'Hérault et la Coulée des Baumes.



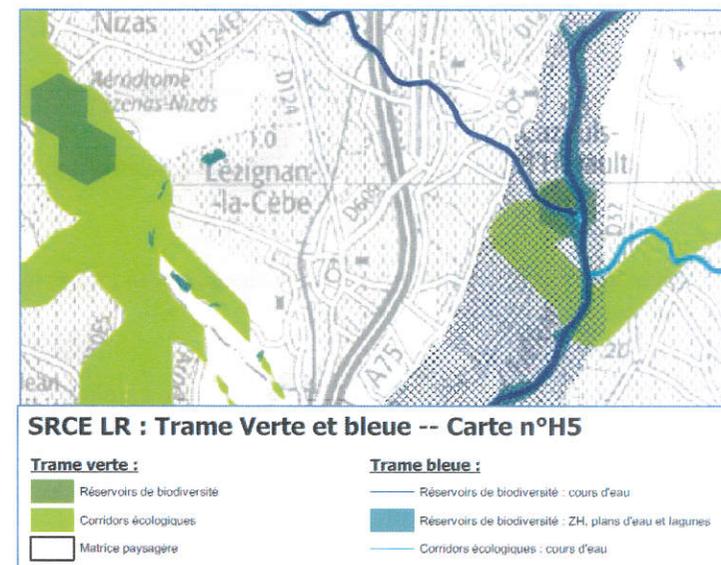
Trame Verte et Bleu (TVB): Localisation des enjeux

- **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) du Languedoc Roussillon**

Le SRCE est en France un nouveau schéma d'aménagement du territoire visant la protection de certaines ressources naturelles (biodiversité, réseau écologique, habitats naturels) et l'atteinte du bon état écologique de l'eau imposé par la Directive Cadre sur l'Eau. Il constitue l'outil régional de la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue.

Ce document doit comporter une cartographie au 1/100 000 des continuités écologiques à enjeu régional, opposable aux documents d'urbanisme, et un plan d'action. Il est copiloté par le préfet de Région et le président du Conseil Régional.

Il a mis en avant un certain nombre de zones ayant un rôle de réservoirs de biodiversité ou de corridors écologiques. Cependant aucune zone n'a été identifiée au niveau du projet.



3. Etude faune flore

Une étude faune flore a été réalisée par le cabinet CBE en 2012. Elle a conclu que le site présentait des enjeux faibles, et que le projet aurait un impact négligeable.

4. Bilan des enjeux écologiques actuels

Dans la mesure où le site du projet n'est directement concerné par aucun espace de protection, compte tenu de son éloignement relativement important des sites les plus proches, et dans la mesure où il n'a été recensé que des enjeux faibles sur le site, le projet apparaît sans impact notable sur le milieu écologique.

IV. L'HYDRAULIQUE PLUVIALE

1. Ruissellements

Sur le site

Le site s'inscrit dans un bassin versant unique s'écoulant en direction de l'ancienne voie ferrée, qu'il longe avant de s'écouler vers le Chemin de Caux, où il est capté par un réseau gravitaire avant de rejoindre le Caval Ferrant, affluent de l'Hérault.

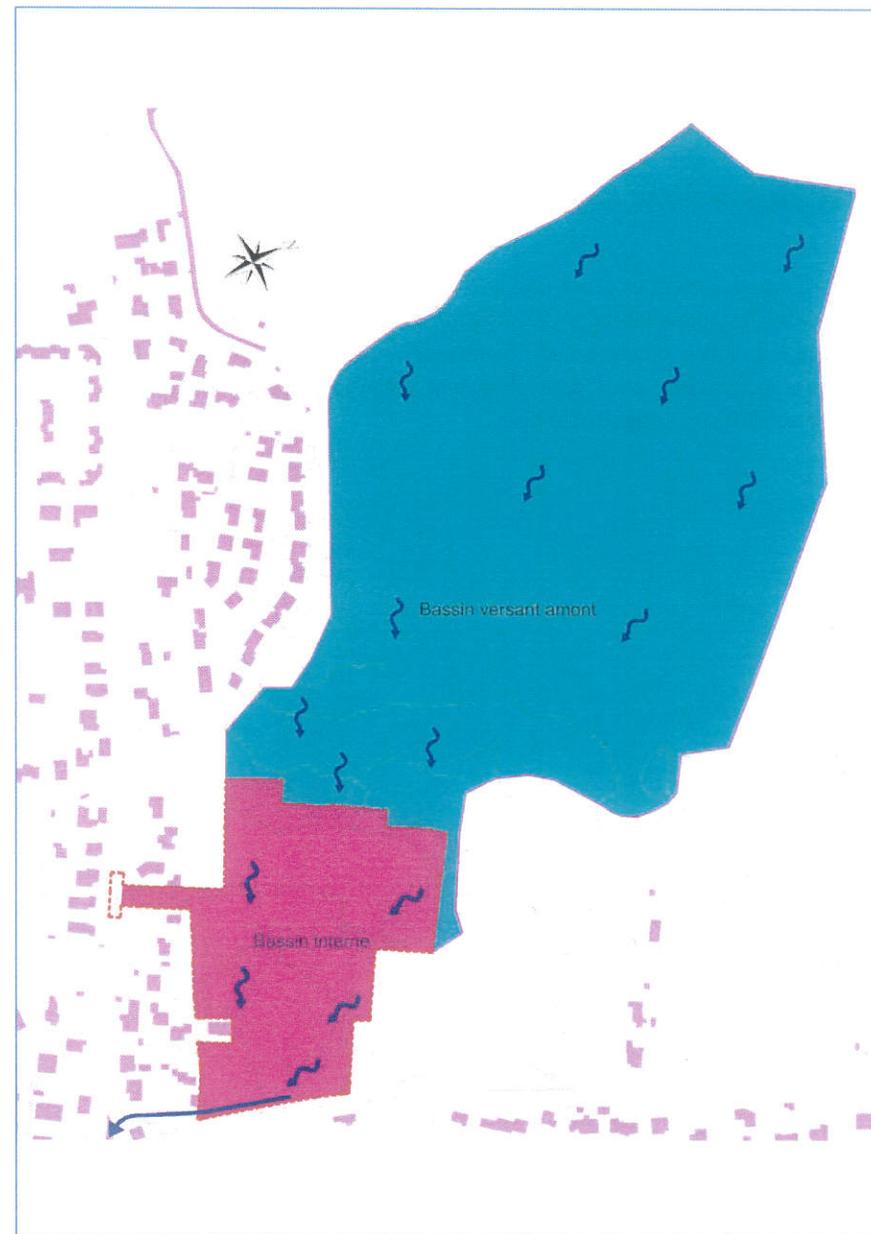
Le projet se positionne en aval d'un grand bassin versant de l'ordre de 16 ha environ.



Bassin versant situé en amont du projet



Exutoire au niveau du Chemin de Caux



Bassin versant du Projet

2. Cartographie des risques et prescriptions du PPRI

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation est approuvé depuis février 2005. Il retranscrit 2 grands types de zones : les zones rouges et les zones bleues.

Constructibilité de la ZAC au regard du risque inondation :

La future ZAC «La Pinède» n'est pas en zone inondable. Cependant le PPRI précise qu'afin de limiter les ruissellements pluviaux, en l'absence de schéma d'assainissement pluvial communal, toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir les mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 100 litres/m² imperméabilisés.



Extrait du plan de zonage du PPRI approuvé en février 2015

V. L'AMBIANCE SONORE

Les infrastructures de transport terrestre les plus génératrices de bruit font l'objet d'un classement sonore. Il existe 5 catégories de classement selon les niveaux de bruits émis, la catégorie 1 étant la plus bruyante.

Deux axes de circulation présentent un classement acoustique au niveau communal:

-La RD609 classée en catégorie 3 et 4, comporte un secteur de bruit variant de 30 à 100m autour de cette voie. Cette voie est à plus de 300m du projet.

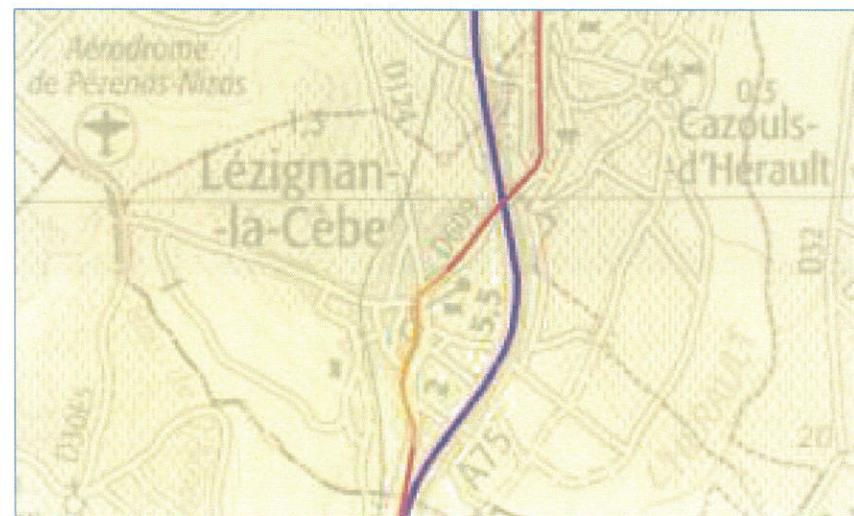
-L'A75 classée en catégorie 2, comporte un secteur de bruit de 250m autour de cette voie. Elle est située à plus de 900m du projet.

Ces voies n'ont pas d'incidence sur l'ambiance sonore du site.

La voie ferrée n'est plus en service et a été requalifiée en voie douce. Elle ne produit donc plus de nuisances sonores.

Niveau sonore de référence L _{Aeq} (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence L _{Aeq} (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L > 81	L > 76	Catégorie 1 - la plus bruyante	300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	Catégorie 2	250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	Catégorie 3	100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	Catégorie 4	30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	Catégorie 5	10 m

Source de bruit	dB(A)	Sensation	Conversation
Décollage d'un avion à réaction	130	Dépassement du seuil de douleur	Impossible
Marteau piqueur à 1 m	110	Supportable un court instant	
Moto à 2 m	90	Bruits très pénibles	En criant
Boulevard périphérique de Paris	80	Très bruyant	Difficile
Habitation proche d'une autoroute	70	Bruyant	En parlant fort
Niveau de bruit derrière un écran	60	Supportable	A voix normale
Bruit ambiant en ville de jour	50	Calme, bruit de fond d'origine mécanique	
Bruit ambiant à la campagne de jour	40	Ambiance calme	
Campagne la nuit sans vent / chambre calme	30	Ambiance très calme	A voix basse
Montagne enneigée / studio enregistrement	15	Silence	



Cartographie des infrastructures sources de bruit

CHAPITRE 3. LE PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS À ÉDIFIER DANS LA ZONE

Le projet a pour but d'offrir 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. Il doit prendre en compte les problématiques hydrauliques avec la création d'espaces de rétention, et intégrer un parc urbain au niveau de la pinède actuelle avec des équipements publics de loisir. L'implantation d'activités de type commerce et service est possible sous réserve de compatibilité avec l'habitat.

I. LE PROGRAMME DE LOGEMENTS

Le projet doit permettre l'accueil d'une population de tout âge dans un esprit de mixité urbaine et sociale de l'habitat (individuel et petit collectif, accession et logement social).

Le programme retenu prévoit la réalisation d'environ 48 logements, dont environ 12 logements sociaux.

La surface de plancher prévisionnelle est de 5500 m².

II. LES ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

- Des espaces de vie et de rencontre : parc paysager au niveau de la pinède
- Des cheminements sécurisés pour les piétons et les automobilistes.
- Un traitement paysagé de la frange urbaine.
- Des espaces de rétention.

La répartition spatiale

L'emprise du projet de 3.45 hectares environ est ainsi répartie :

- 1.75 ha environ dédiés aux logements,
- 0.95 ha environ dévolus au parc urbain, et espaces verts aménagés pour la rétention pluviale.
- 0.75 ha environ de voiries.

III. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT



CHAPITRE 4. LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET FAISANT L'OBJET DU DOSSIER DE CRÉATION A ÉTÉ RETENU

Le présent chapitre présente les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

I. AU REGARD DU CHOIX DES SECTEURS

Dans un contexte de croissance démographique soutenue, et afin de mettre en adéquation l'emprise des terrains urbanisables avec la demande en logements, la Commune de Lézignan La Cèbe a approuvé en janvier 2017 son plan local d'urbanisme (PLU).

Elle a recentré les futures zones urbaines vers le village, afin de limiter la consommation d'espace sur les coteaux et de venir conforter le centre bourg, mais aussi de limiter l'impact paysager des constructions futures.

Le secteur de la Pinède a donc été classé en zone AU1. Le projet porte sur ce secteur. Il est situé dans la continuité de l'urbanisation existante, mais aussi à proximité immédiate des équipements publics et des services existants. Ceci doit permettre de favoriser l'intégration au tissu existant, et les liaisons piétonnes.

II. AU REGARD DU PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

La future opération d'aménagement consiste à développer des logements de typologies et de formes urbaines variées, qui s'organiseront dans un cadre paysager.

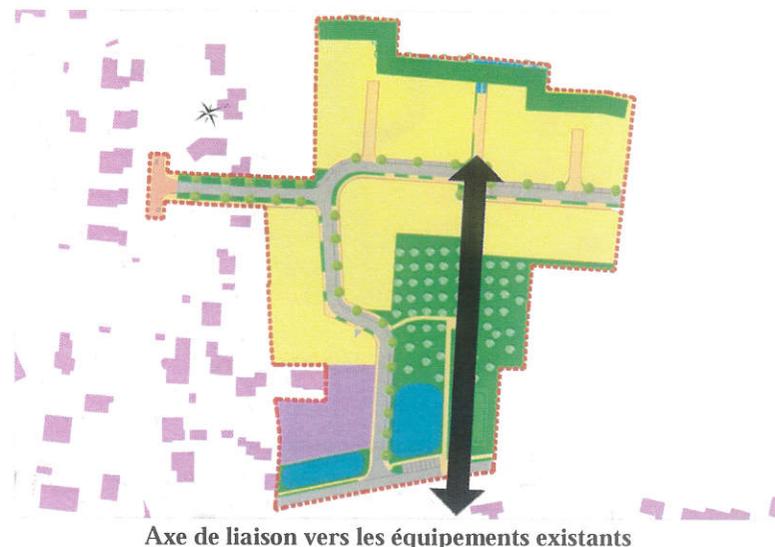
- **Contexte urbain**

Le projet de ZAC sera l'occasion de venir gommer la barrière physique que représente l'ancienne voie ferrée. Pour cela, la mise en valeur de la pinède existante sous forme de parc, avec l'apport d'équipements sportifs et de loisirs, doit permettre de venir greffer le nouveau quartier sur le pôle existant, en favorisant les liaisons piétonnes entre les différents centres d'intérêts. Pour cela, il est prévu de créer un axe piéton au travers de la pinède reliant l'ensemble des équipements existants ou à créer, à la frange nord-ouest de l'opération. Il assurera aussi une connexion à la voie douce localisée au niveau de l'ancienne voie ferrée.

Par ailleurs, le traitement de la frange urbaine au nord-ouest de l'opération sous forme d'une noue paysagère d'une dizaine de mètres d'emprise devra permettre de limiter l'impact

visuel du projet sur le contexte paysager, et de limiter les nuisances liées à l'activité agricole à proximité des habitations.

Un effort particulier sera apporté au traitement des constructions et des diverses plantations afin de créer un quartier avec une bonne qualité architecturale et paysagère venant s'insérer dans le tissu urbain et paysager existant.

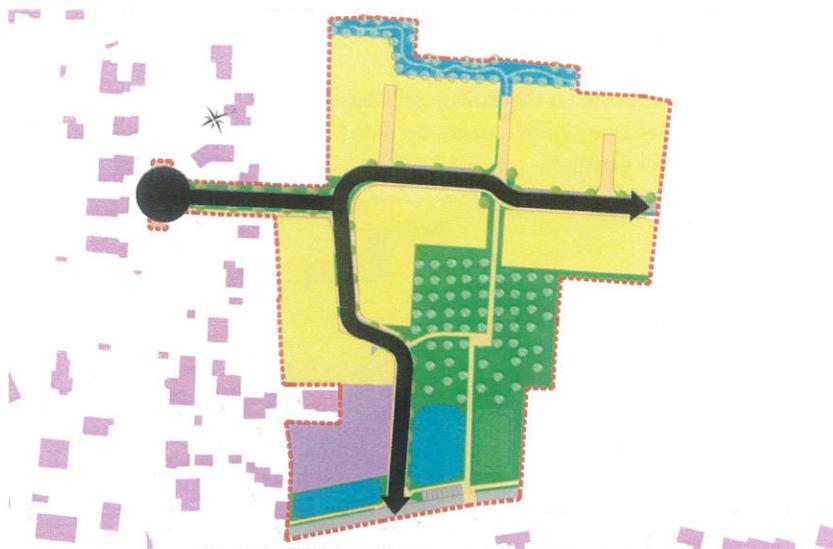


- **Voirie**

En terme de desserte viaire, il est prévu de connecter le projet au chemin de Caux en utilisant l'emprise foncière disponible à l'ouest de l'opération. Le chemin de Caux permet un accès rapide au centre du village et à la RD609 par l'intermédiaire de l'avenue Achille Levère, ou de l'Avenue de la Gare.

Afin de bien identifier le point de connexion et de le rendre lisible, un traitement spécifique devra être apporté à ce carrefour, entre le chemin de Caux et la voie d'accès au projet (à créer).

La desserte interne sera assurée par une voie ceinturant la pinède, permettant de se connecter au chemin des Bartes Basses. Cette voie sera à double sens, et pourra permettre une liaison future vers le chemin des Rouyres, au nord. Elle devra intégrer des cheminements piétons sécurisés et assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.



Principe de desserte viaire

Le projet proposera un parc de stationnement sur voirie adapté au futur quartier. Cette offre de stationnement sur le domaine public complètera le stationnement imposé aux constructeurs des logements collectifs ou individuels.

Un effort sera apporté au traitement des voies, par le choix de matériaux qualitatifs, par l'intégration d'espaces plantés, et par le traitement des clôtures et accès aux lots afin de conférer à l'aménagement une bonne qualité architecturale et paysagère. Enfin des dispositifs visant à réduire la vitesse de circulation, et sécuriser les traversées piétonnes, comme des plateaux traversant, pourront être mis en œuvre.

- **Pluvial**

Sur le plan hydraulique, le site est caractérisé par un bassin versant amont conséquent, générant des ruissellements importants en nappe. En effet, aucun ruisseau ou fossé ne vient canaliser ces écoulements. Par ailleurs, l'urbanisation de ce secteur va entraîner une imperméabilisation des sols.

Aussi est-il prévu, d'une part, de créer un bassin de rétention en tête d'opération afin de capter et tamponner les ruissellements du bassin amont. Ce bassin sera localisé au niveau du traitement de la frange urbaine nord-ouest. Il sera aménagé sous la forme d'une noue paysagère. Il permettra de canaliser et limiter les débits transitant à travers l'opération.

D'autre part, un deuxième espace de rétention sera à réaliser en partie basse de l'opération, en amont de la voie douce, dans la partie basse de la pinède. Il permettra de compenser l'imperméabilisation nouvelle liée à la construction des voies et des bâtiments. Cet espace, vraisemblablement traité sous la forme de deux bassins, devra être paysagé afin de s'intégrer au parc et valoriser le projet.

L'exutoire de ces bassins sera le réseau pluvial du chemin de Caux. Grâce à ces aménagements, les débits à l'aval de l'opération n'augmenteront pas par rapport à l'état actuel, et seront même inférieurs jusqu'à une occurrence centennale.



Principe de gestion des eaux pluviales

- **Aspect paysager**

Vu sa position en frange d'urbanisation, le futur quartier doit optimiser son intégration paysagère et environnementale. Cet aménagement est créé en cohérence avec les données urbaines, viaires, paysagères et topographique du site.

La composition végétale sera particulièrement soignée et mettra en valeur l'écosystème du secteur avec un choix d'essences méditerranéennes.

Les grands principes retenus :

- Maintenir une part de la pinède actuelle.
- Aménager les bassins de rétention en espaces polyvalents: promenade, détente, écrans végétaux, espaces ludiques.
- Proposer un accompagnement végétal fort des axes de roulement et des espaces publics.

La frange nord-ouest : espace de transition entre ville et champs

Barrière végétale et noue de rétention, la frange nord se pose en transition entre urbanisation et espaces agricoles.

La pinède : rencontre et échange

Véritable parc urbain de détente, de promenade, et de loisir, elle assurera également un rôle de compensation pluviale.

Espace de convivialité, c'est le point de convergence du nouveau quartier, en connexion directe avec les équipements existants.

Elle pourra intégrer la création d'espaces ludiques (jeux pour enfants, Street workout, fitness de plein air, plaine de jeux au niveau du bassin...) avec une série de massifs plantés en complément des pins existants. Un espace strictement piéton qualitatif et arboré.



Exemple de traitement paysagé des bassins de rétention



Exemples d'équipements pouvant être installés au niveau de la pinède

III. AU REGARD DES RÉGLEMENTATIONS SUPRA COMMUNALES

1. Compatibilité avec la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Le volet «Urbanisme» de la Loi ALUR dans ses grandes lignes

Cette loi fait de l'intercommunalité l'échelon de référence de la politique du logement et de l'urbanisme. Elle porte plusieurs dispositions très importantes pour les collectivités: dans le volet logement, la réforme de l'attribution des logements sociaux, la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ; dans le volet urbanisme, le transfert du plan local d'urbanisme (PLU) à l'intercommunalité, le renforcement des schémas de cohérence territoriale (SCoT), le renforcement du droit de préemption.

Éviter l'étalement urbain

Répondre à la crise du logement en construisant plus et mieux, tout en préservant les espaces naturels et agricoles : telle est l'ambition portée par la réforme de l'urbanisme et de l'aménagement menée par l'Etat.

La lutte contre la consommation des terres agricoles et naturelles: sur ces derniers points, plusieurs mesures importantes ont été prises. La loi entend donner un coup d'arrêt à l'artificialisation anarchique des sols et tend vers une consommation modérée des espaces agricoles et naturels.

Pour veiller au juste dimensionnement des ouvertures à l'urbanisation, la loi ALUR impose notamment à une collectivité qui prévoit de modifier son PLU pour urbaniser une zone AU bloquée de produire une délibération motivée démontrant que cette ouverture à l'urbanisation est rendue nécessaire par un tissu urbain (zones U) qui n'offre pas d'autres possibilités pour la construction.

Adéquation du Projet Urbain avec la Loi ALUR

La Commune de Lézignan la Cèbe s'inscrit dans la loi ALUR dans sa démarche de densification. En effet, dans le cadre de l'élaboration de son PLU, elle a réduit de 30 à 8.5ha les zones ouvertes à l'urbanisation, rendant ainsi 23ha aux espaces agricoles.

Le projet de ZAC s'appuyant sur la zone AU1 s'inscrit dans la même démarche, en proposant un programme de logement en adéquation avec la taille de la commune et ses perspectives démographiques.

2. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du biterrois

Outil de planification à l'échelle d'un territoire intercommunal pertinent, le SCoT a pour vocation de fixer, pour l'ensemble de son territoire, des objectifs cohérents de développement urbain, économique et commercial, de préservation de l'environnement, de planification de l'habitat et d'organisation des déplacements.

Document supra communal, le SCoT sert de cadre de référence pour les différents documents d'urbanisme sectoriels (programme local de l'habitat, plan de déplacement urbain, schéma de développement commercial) ou locaux (plans locaux d'urbanisme anciennement POS, cartes communales, grandes opérations foncières et d'aménagement).

Le SCoT du Biterrois concerne un vaste territoire sur lequel vivent près de 270 000 habitants. La commune de Lézignan la Cèbe est l'une des 87 communes constituant ce territoire. Le SCoT s'impose ainsi dans le projet de ZAC «La Pinède» qui doit être compatible avec les orientations générales du SCoT.

Le projet urbain porté par la ZAC «La Pinède» répond à de nombreux objectifs affirmés dans le SCoT du Biterrois :

Axe 1 « Préserver le socle environnemental du territoire »

Le projet permet à la commune de Lézignan La Cèbe de répondre aux objectifs de production de logement tout en préservant les pôles majeurs de biodiversité, et le grand paysage.

Axe 2 « Urbaniser sans s'étaler »

La ZAC correspond à une extension urbaine de 3.45 ha, sur les 8.5 hectares prévus au PLU. Elle reste en dessous des prescriptions du Scot qui autorisait une consommation foncière maximale de 11.43ha.

La ZAC est en continuité de l'urbanisation existante.

Avec la construction de 48 logements sur une surface propre de l'opération de 3.4 ha environ, le futur quartier affichera une densité moyenne de 14 logements par hectare conformément à l'objectif minimum de densité du Scot.

Le pourcentage de logements sociaux de 25% dépasse largement les objectifs minimum du SCoT.

Le projet de ZAC «La Pinède» respecte les principes de compacité, de densité et de continuité défendus par le Scot, et va au-delà des prescriptions fixées par le Scot en terme de logements sociaux.

Axe 3 «Se loger, se déplacer et vivre au quotidien»

Ce nouveau quartier permettra l'implantation de 48 nouveaux logements qui contribueront à renforcer le poids démographique de la commune. La diversité des typologies bâties est un élément favorisant la fluidité des parcours résidentiels et la mixité sociale. De plus, avec 25% de logements sociaux, le quartier participe à l'effort de production de logements sociaux.

Axe 5 «Développer un urbanisme durable et de projet»

Le nouveau quartier est ouvert sur la mixité fonctionnelle puisqu'il peut accueillir, outre l'habitat, des espaces publics conçus pour garantir l'accès à tous les usagers et notamment aux modes doux. Le parc offre un vaste espace de centralité, de convivialité et de socialisation.

3. Compatibilité avec Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) Hérault Méditerranée

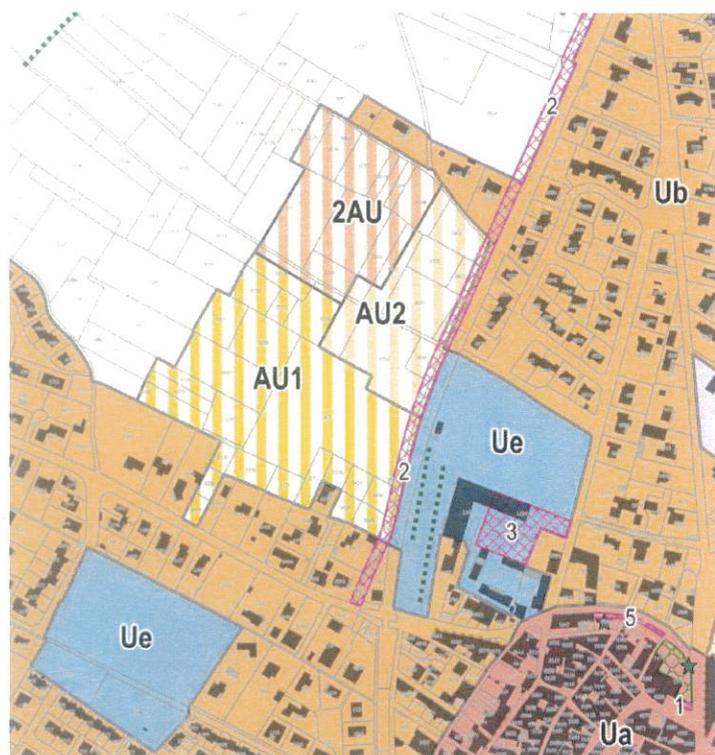
La programmation du nouveau quartier a intégré la production de logements sociaux, à hauteur de 25% de l'ensemble des logements de l'opération. Ainsi, le développement du quartier contribuera aux objectifs de production et de diversification des logements demandés dans le PLHI.

IV. AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DES SERVITUDES

1. Le Plan Local d'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme, approuvé en janvier 2017 a classé les terrains de la ZAC en secteur AU1, qui correspond à une zone d'urbanisation à court terme, à vocation d'habitat, aménageable sous forme d'opération d'ensemble. Le PLU, au travers des orientations d'aménagement et de programmation, a aussi déterminé les principaux objectifs d'aménagement, et défini la programmation en terme de logements.

Le schéma de desserte de la ZAC, la programmation, et le traitement des espaces publics sont conformes aux prescriptions du PLU.



Extrait du PLU

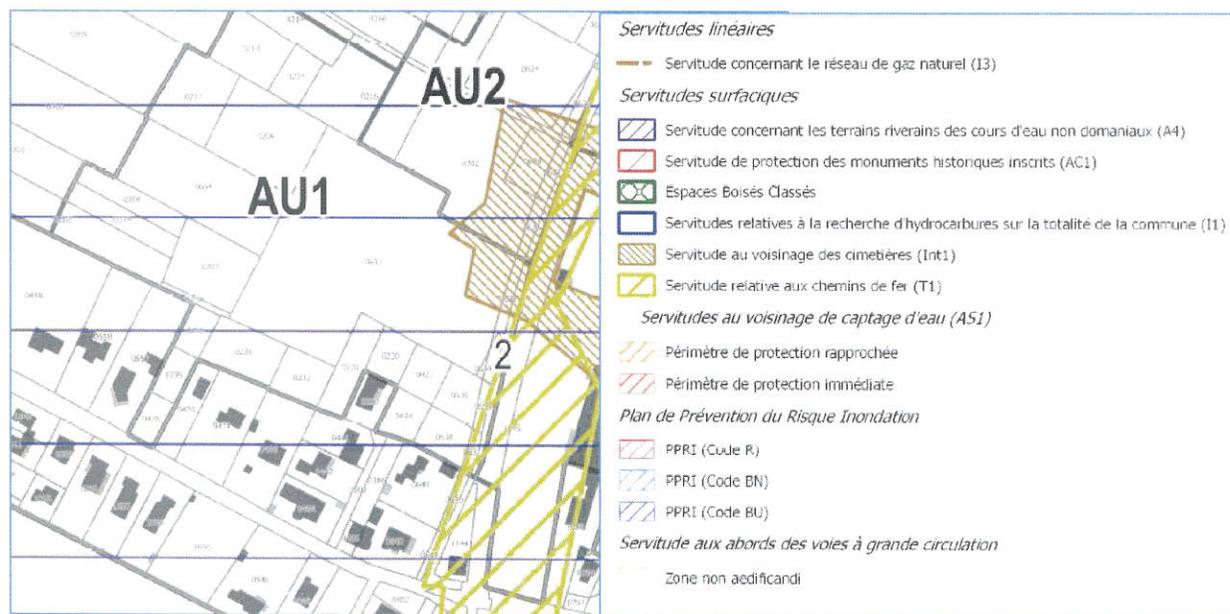
2. Les servitudes et contraintes réglementaires

Le secteur du projet est concerné par les servitudes suivantes :

Une petite part du projet en frange nord-est est concernée par une **servitude Int1 relative au voisinage des cimetières**. Cette servitude n'affecte pas le projet dans la mesure où il n'est pas prévu de construire de bâtiments à ce niveau.

La frange est est bordée par une **servitude T1 concernant les propriétés riveraines des chemins de fer**. Cette servitude n'affecte pas le projet dans la mesure où il n'est pas prévu de construire de bâtiments à ce niveau.

Enfin le PLU fait état d'une **servitude I1 relative à la recherche d'hydrocarbures** comme tout le reste de la commune.



Extrait du Plan des servitudes d'utilité publique

