

COMMUNE DE LEZIGNAN-LA-CEBE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION HÉRAULT MÉDITERRANÉE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2 du PLU

*Résumé non technique et index*





# SOMMAIRE

|       |                                                                                                           |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Glossaire des acronymes et sigles .....                                                                   | 4  |
| 2.    | Rappels et contexte de la modification.....                                                               | 5  |
| 2.1   | Cadre réglementaire général .....                                                                         | 5  |
| 2.2   | Le rôle du PLU et de la procédure de modification.....                                                    | 7  |
| 2.2.1 | Le PLU .....                                                                                              | 7  |
| 2.2.2 | La modification de PLU .....                                                                              | 8  |
| 2.3   | Objets de la présente procédure.....                                                                      | 8  |
| 3.    | Choix relatifs à la modification des OAP et du règlement<br>du PLU .....                                  | 10 |
| 3.1   | Synthèse du diagnostic socio-démographique .....                                                          | 10 |
| 3.2   | Cohérence du choix du site au regard des enjeux et potentialités<br>écologiques.....                      | 10 |
| 3.3   | Synthèse des analyses spatiales.....                                                                      | 10 |
| 3.3.1 | Potentiel de densification .....                                                                          | 11 |
| 3.3.2 | Analyse de la consommation d'espace .....                                                                 | 11 |
| 3.4   | Cohérence des choix de modification au regard des objectifs du<br>SCoT et du PADD du PLU en vigueur ..... | 11 |
| 3.4.1 | Cohérence des choix retenus au regard du SCoT du Biterrois ..                                             | 11 |
| 3.4.2 | Cohérence des choix retenus au regard du PADD du PLU.....                                                 | 11 |
| 3.4.3 | Cohérence des choix retenus au regard de la stratégie foncière<br>sur la période du SCoT 2021-2040 .....  | 12 |
| 3.5   | Modifications apportées aux OAP et règlement du PLU.....                                                  | 12 |
| 3.5.1 | Modification de l'OAP Secteur Pinède .....                                                                | 12 |
| 3.5.2 | Modification du règlement graphique et écrit.....                                                         | 13 |
| 4.    | Annexes : Méthodologies des analyses spatiales .....                                                      | 14 |
| 4.1   | Méthodologie de l'analyse du potentiel de densification.....                                              | 14 |
| 4.2   | Méthodologie de la consommation d'espace.....                                                             | 15 |

## 1. GLOSSAIRE DES ACRONYMES ET SIGLES

**AU** : à urbaniser (zone)

**2AU** : à urbaniser (zone bloquée)

**ALUR** : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, loi

**APER** : Accélération de la Production des Énergies Renouvelables, loi

**CAHM** : Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

**DOO** : Document des Orientations et des Objectifs (du SCoT)

**ELAN** : Évolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique, loi

**EPCI** : Établissement Public de Coopération Intercommunale

**EUE** : Enveloppe Urbaine Existante

**INED** : Institut National d'Études Démographiques

**INSEE** : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

**LLS** : Logement Locatif Social

**OAP** : Orientations d'aménagement et de programmation

**PA** : permis d'aménager

**PC** : Permis de construire

**PADD** : Projet d'aménagement et de développement durables

**PLH** : Programme Local de l'Habitat

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**RDDECI** : Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie

**SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale

**SRADDET** : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

**SRU** : Solidarité et Renouvellement Urbain, loi

**ZAEnR** : Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables

## 2. RAPPELS ET CONTEXTE DE LA MODIFICATION

La commune de Lézignan-la-Cèbe est située dans la Région Occitanie dans le département de l'Hérault (34). Elle est localisée entre les communes de Caux, Pézenas et Montagnac. Lézignan-la-Cèbe se situe à une trentaine de kilomètres de Béziers et soixante de Montpellier.

La commune est membre du Syndicat Mixte du Biterrois chargé du SCoT du Biterrois (Schéma de Cohérence Territoriale) et de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée qui regroupe 20 communes dont Pinet, Caux, Pézenas et Agde.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lézignan-la-Cèbe a été approuvé le 16 janvier 2017 par délibération du conseil municipal. La présente modification est la 2e modification du document, la première modification a été approuvée le 4 mars 2019. La présente procédure consiste en la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lézignan-la-Cèbe dans l'objectif de rendre urbanisable une zone dite « bloquée ».

### 2.1 Cadre réglementaire général

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'inscrit dans un ruissellement logique de directives et d'objectifs allant de l'échelon national à celui plus local :



Figure 1. Articulation des lois et documents cadres à travers les différents échelons institutionnels. Source : Urban Projects.

Dans le cas du PLU de Lézignan-la-Cèbe, ce ruissellement peut se décrire ainsi :

- ⇒ **Au niveau national :** la France est dotée de quelques lois concernant l'urbanisme, l'aménagement du territoire, le logement locatif social, l'environnement et l'agriculture. Il s'agit entre autres de :

- La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) de 2000 encourage le développement durable, obligation pour certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux.
- La loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé) de 2014 en faveur de la rénovation énergétique des logements, diversification de l'offre en logements, réduction de l'étalement urbain.
- La loi ELAN (Évolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique) de 2018 favorisant la construction de plus de logements et assurant la transition énergétique et numérique au service des habitants.
- La loi Climat et Résilience. Cette dernière datant de 2021 est porteuse du fameux objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette) qui prône la fin de l'étalement urbain d'ici 2050 ;
- La loi APER (Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables) de 2023. Cette loi a pour objectif de palier au retard de la France face aux objectifs en énergies renouvelables fixés par l'Europe en mobilisant des ZAENR (Zone d'Accélération des Énergies Renouvelables). Plusieurs mesures visent à simplifier les procédures et encourage les consommateurs au recours à l'énergie renouvelable.

⇒ **Au niveau régional :** la Région Occitanie est dotée d'un Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Occitanie 2040 qui intègre ces lois ainsi que les différents codes. Le SRADDET Occitanie 2040 a été révisé en juin 2025. Il porte des ambitions de dynamiques de territoire, de mobilité, logements, d'aménagement du territoire et d'énergies renouvelables ;

⇒ **Au niveau supra-communal :** les agglomérations Hérault Méditerranée, Béziers Méditerranée et la communauté de communes des Avant-Monts sont couverts par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), celui du Biterrois qui a été approuvé en 2023. Le SCoT décline les objectifs du SRADDET et ceux de différents documents cadres comme le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau). Le SCoT a une période d'exercice large, débutant en 2021 et se terminant en 2040 ;

- ⇒ **Au niveau intercommunal :** l'agglomération Hérault Méditerranée est dotée d'un PLH (Programme Local de l'Habitat) en cours de révision, elle répartit également la consommation d'espace prévue par le SCoT à ses communes, dont Lézignan-la-Cèbe ;
- ⇒ **Au niveau de la commune de Lézignan-la-Cèbe :** le PLU doit intégrer les directives et objectifs des lois, des codes et du SCoT (le SCoT est un document cadre dit « intégrateur » du SRADDET, c'est-à-dire que le PLU ne se réfère qu'au SCoT et non au SRADDET, facilitant ainsi les procédures), PLH, etc.

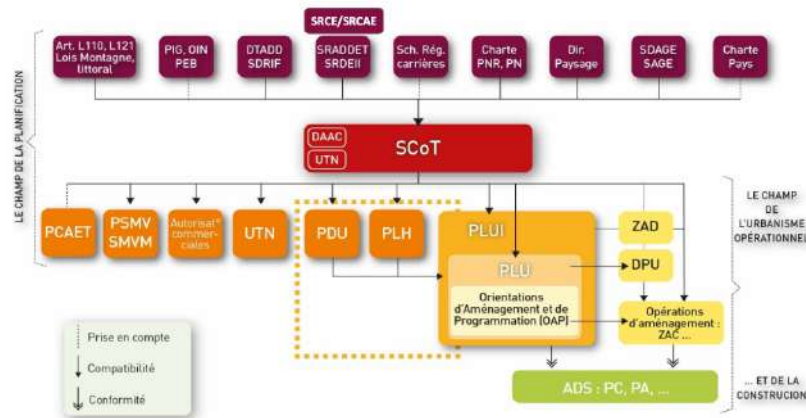


Figure 2. Intégration par le PLU des politiques et directives supra-communales, régionales et nationales. Source : Banque des Territoires

## Focus sur le Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

La loi Climat et Résilience de 2021 a introduit l'objectif ZAN « Zéro Artificialisation Nette » des sols naturels, agricoles et forestiers d'ici 2050. Ainsi, la loi prévoit qu'à l'horizon 2050 il n'y ait plus aucun étalement urbain.

Cet objectif ambitieux est d'abord approprié par les SRADDET au niveau des Régions. Le SRADDET Occitanie 2040 impose un pourcentage de diminution de consommation d'espace à l'échelle régionale qui est de -58,4% sur la période 2021-2030 par rapport à la période 2011-2021. Le SCoT du Biterrois intègre cet objectif et le répartit sur tout son territoire aux différentes intercommunalités, à hauteur de -50% de consommation d'espace pour l'habitat d'ici 2040. L'agglomération Hérault Méditerranée a un objectif de consommation maximale de 202 ha, soit -47%. Ces objectifs ont été répartis entre les communes dans le cadre de la stratégie foncière 2021-2040 de l'agglomération. Toutefois, l'agglomération Hérault Méditerranée n'est pas compétente en matière de PLU, la stratégie foncière n'est donc pas opposable c'est-à-dire qu'elle n'est ici qu'à titre d'information et il n'y a pas d'obligation de l'intégrer au PLU. Pour Lézignan-la-Cèbe, la stratégie foncière de l'agglomération prévoit 8,15 ha de consommation maximale d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2040.

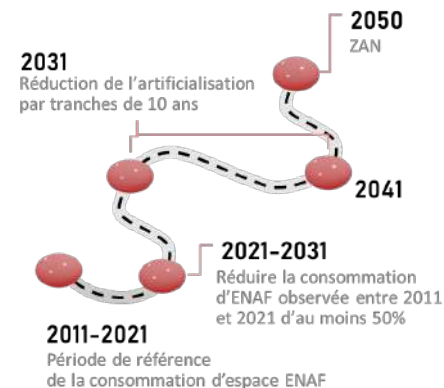


Figure 3. Trajectoire Zéro Artificialisation Nette. Source : SRADDET Occitanie 2040



| Poste de consommation d'ENAF                                                                | Détails                                                                                                                                      | Cycle passé 2011-2021 | Bilan prévisionnel pour 19 ans (Horizon SCoT 2040) |                 |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------|-----------------|---------------------|
|                                                                                             |                                                                                                                                              | ha/an                 | % de réduction                                     | ha/an           | Total ha sur 19 ans |
| <b>HABITAT</b>                                                                              | Incluant les voiries, bassins de rétention (infrastructures)                                                                                 | <b>75</b>             | <b>-50%</b>                                        | <b>37</b>       | <b>709</b>          |
|                                                                                             | CABM                                                                                                                                         | 27                    | - 63%                                              | 10              | 189                 |
|                                                                                             | CAHM                                                                                                                                         | 20                    | - 47%                                              | 11              | 202                 |
|                                                                                             | CC Domitienne                                                                                                                                | 10                    | - 47%                                              | 5,4             | 102                 |
|                                                                                             | CC Avant-monts                                                                                                                               | 11                    | - 38%                                              | 7,1             | 135                 |
|                                                                                             | CC Sud Hérault                                                                                                                               | 7                     | - 37%                                              | 4               | 81                  |
| <b>ESPACES ECONOMIQUES</b>                                                                  | Incluant les voiries, bassins de rétention (infrastructures)                                                                                 | <b>38</b>             | <b>-29%</b>                                        | <b>27</b>       | <b>514</b>          |
| <b>GROUPÉS : Parcs d'activités économiques / Touristiques &amp; loisirs (Objectif B2.2)</b> |                                                                                                                                              | <b>17</b>             | <b>+21%</b>                                        | <b>20</b>       | <b>389</b>          |
|                                                                                             | CABM                                                                                                                                         | 10,9                  | +13%                                               | 12,3            | 234                 |
|                                                                                             | CAHM                                                                                                                                         | 2,3                   | +36%                                               | 3,2             | 61                  |
|                                                                                             | CC Domitienne                                                                                                                                | 1,9                   | +55%                                               | 3,0             | 57                  |
|                                                                                             | CC Avant-monts                                                                                                                               | 1,3                   | +15%                                               | 1,5             | 29                  |
|                                                                                             | CC Sud Hérault                                                                                                                               | 0,4                   | - 1%                                               | 0,4             | 8                   |
| <b>DIFFUS : activités isolées</b>                                                           | Activité unique en continuité ou non de l'habitat (domaine agricole, commerce, hôtellerie, camping, parc photovoltaïque...)                  | <b>21</b>             | <b>-69%</b>                                        | <b>7</b>        | <b>124</b>          |
| <b>EQUIPEMENTS</b>                                                                          | Zones d'équipements collectifs, Décharges, Centre d'enfouissement, déchetterie, station d'épuration, Espaces ouverts de sports et de loisirs | <b>37</b>             | <b>-78%</b>                                        | <b>8</b>        | <b>157</b>          |
| <b>INFRASTRUCTURES</b>                                                                      | Hors enveloppe urbaine et hors ZAE : Réseaux routiers, Réseaux ferroviaires, Espaces associés aux réseaux                                    | <b>9</b>              | <b>-71%</b>                                        | <b>3</b>        | <b>50</b>           |
| <b>Usages en transition HORS enveloppe urbaine et espaces économiques</b>                   | Chantiers et terrains vagues                                                                                                                 | <b>15</b>             | <b>-83%</b>                                        | <b>3</b>        | <b>49</b>           |
| <b>TOTAL SCoT</b>                                                                           |                                                                                                                                              | <b>175 ha/an</b>      | <b>-55%</b>                                        | <b>78 ha/an</b> | <b>1 478 ha</b>     |
|                                                                                             | CABM                                                                                                                                         | 72 ha/an              | -57%                                               | 31 ha/an        | 585 ha              |
|                                                                                             | CAHM                                                                                                                                         | 48 ha/an              | -58%                                               | 20 ha/an        | 375 ha              |
|                                                                                             | CC Domitienne                                                                                                                                | 19 ha/an              | -47%                                               | 10 ha/an        | 188 ha              |
|                                                                                             | CC Avant-monts                                                                                                                               | 22 ha/an              | -52%                                               | 11 ha/an        | 204 ha              |
|                                                                                             | CC Sud Hérault                                                                                                                               | 15 ha/an              | -55%                                               | 7 ha/an         | 125 ha              |

Figure 4. Objectif B8.5 : S'engager dans une diminution marquée de la consommation d'espace au regard de la période précédente, tableau récapitulatif. En encadré rouge, les objectifs concernant l'agglomération Hérault Méditerranée. Source : Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Biterrois, extrait.

## 2.2 Le rôle du PLU et de la procédure de modification

### 2.2.1 Le PLU

Le Plan Local d'Urbanisme est un outil essentiel dans la perspective d'un projet de territoire qui a une durée de vie d'une dizaine d'années. Dans ce cadre, il permet la gestion des politiques :

- D'urbanisation : équipements publics (école, crèche, station d'épuration, etc.), objectifs de production et de diversification de logements, objectifs de rationalisation et de densification de l'espace, objectifs en termes de mobilité ;
- De préservation de l'environnement : de la faune et la flore, de la ressource en eau, de la qualité de l'air ;
- De la préservation des terres agricoles : qualité agro-pédologique, diversification des cultures, maintien des exploitations.

Il permet également de définir les conditions d'instruction des autorisations d'urbanisme.

Son contenu est divisé en pièces : rapport de présentation, Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), règlement écrit et graphique, le zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les annexes. Une évaluation environnementale peut également faire partie du PLU suivant si la commune a des projet d'ouverture de zones à l'urbanisation.

Tout au long de sa vie, le PLU évolue à travers diverses procédures : déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, révision allégée, modification simplifiée et modification.

### 2.2.2 La modification de PLU

Le recours à la procédure de modification est ouvert lorsque l'EPCI ou la commune envisage d'adapter le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation et dès lors que le projet ne prévoit pas de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- Soit, dans une zone, de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ces différentes conditions sont respectées par la présente modification. En effet :

- Elle ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Lézignan-la-Cèbe mais vient au contraire renforcer la cohérence entre les dispositions réglementaires et le PADD.
- Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole (NB : la zone débloquée est une zone AU et non agricole malgré une occupation de sol agricole), naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

### 2.3 Objets de la présente procédure

L'objet de la présente procédure de modification concerne la modification de la zone bloquée 2AU (à urbaniser) par une nouvelle zone AU3, ouverte à l'urbanisation, sur le secteur de la Pinède du PLU de Lézignan-la-Cèbe. En effet, la zone 2AU est considérée au PLU comme zone à urbaniser (AU) bloquée. Le déblocage de cette zone permettra l'aménagement de la phase restante du quartier de la Pinède avec la zone à urbaniser AU2. Ce changement implique une modification en profondeur de certaines pièces du PLU afin d'encadrer l'aménagement de la zone. Ainsi la présente modification a pour objectif de :

- Modifier le règlement graphique : Remplacement de la zone 2AU (zone bloquée) en zone AU3 (zone ouverte à l'urbanisation) ;
- Compléter le règlement écrit par la création de règles dédiées aux zones AU2 et AU3 ;
- Modifier l'OAP (orientations d'aménagement et de programmation) Secteur Pinède.

**Les OAP** décrivent les programmations et les aménagements souhaités sur des secteurs visés. Elles s'expriment souvent sous forme de carte de synthèse des orientations souhaitées pour la zone. Le secteur de la Pinède est déjà couvert par une OAP éponyme. Celle-ci est modifiée afin d'intégrer la mise à jour du diagnostic socio-démographique ainsi que les objectifs présents au sein du Document d'Objectifs et d'Orientations du SCoT (le Schéma de Cohérence Territoriale) du Biterrois, dont dépend la commune, toujours dans un rapport de cohérence avec le PADD du PLU en vigueur.

**Le règlement écrit** des zones AU (à urbaniser) n'a pas intégré la zone 2AU du fait de son caractère bloqué. De plus certaines règles doivent être ajoutées notamment afin d'assurer l'harmonie urbanistique et architecturale au sein du quartier.

**A travers ces pièces, ce sont la pertinence des choix de programmation et celle du choix de site qui sont remises en question au regard du contexte physique, démographique et réglementaire.**

**A noter : l'aménagement final du quartier de la Pinède doit tenir compte de l'OAP dans un rapport de compatibilité et du règlement écrit et graphique dans un rapport de conformité. Par exemple, le nombre de logements détaillé dans l'OAP**



**peut augmenter ou diminuer légèrement. En revanche, les reculs d'implantation inscrits en règlement doivent être respectés à la lettre.**

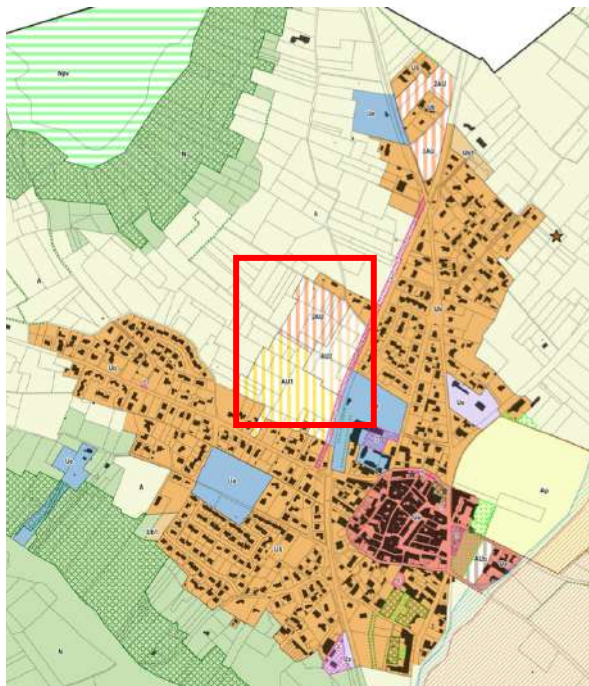


Figure 5. Règlement graphique. Source : règlement graphique du PLU en vigueur, G2C



-  Périmètre du secteur « la Pinède »
-  Périmètre de la zone AU1 déjà aménagée

### 3. CHOIX RELATIFS A LA MODIFICATION DES OAP ET DU REGLEMENT DU PLU

Les choix relatifs à la modification des pièces du PLU sont étudiés au regard de différents éléments :

- Des études mises à jour : diagnostic socio-démographique, diagnostic écologique, étude des potentialités agronomiques du site, analyses de consommation d'espace et de potentiel de densification.
- Les objectifs chiffrés du SCoT du Biterrois
- Le maintien de la cohérence avec le PADD

#### 3.1 Synthèse du diagnostic socio-démographique

Le diagnostic socio-démographique met en avant plusieurs constats :

- Afin de maintenir voire d'améliorer son offre en équipements et commerces de proximité, la commune doit accueillir des nouveaux ménages en particulier des familles avec enfants.
- L'offre existante en logements de la commune ne répond pas entièrement aux parcours résidentiels des profils actuels : petits ménages avec peu de moyens dans un contexte économique limitant l'accession à l'achat ou souhaitant vivre sur la commune sur un modèle de location.
- Afin de maintenir le nombre d'habitants déjà présents, la commune doit prévoir la production de logements nécessaire pour palier à la diminution de personnes par ménage par foyer.

#### 3.2 Cohérence du choix du site au regard des enjeux et potentialités écologiques

Le bureau d'études Altémis spécialisé en études environnementales a été missionné pour réaliser un diagnostic écologique de la zone 2AU (disponible en annexe).

Le diagnostic écologique met en avant plusieurs mesures ERC à mettre en place :

*Mesures ERC (éviter, réduire et compenser) et accompagnement proposées par Altémis et prise en considération dans la modification du PLU*

**Mesure de réduction 1 : Réalisation des travaux de libération des emprises en période de moindre sensibilité des espèces (15 août-15 novembre).**

Un calendrier temporel préférentiel a été ajouté à l'OAP du secteur de la Pinède concernant les travaux de défrichement et terrassements superficiels

**Mesure de réduction 2 : Réalisation d'inventaire cible en période de l'optimum floristique des espèces floristiques potentielles à enjeu**

Un inventaire a été réalisé en mai 2025 par un botaniste afin de définir les enjeux autour de probables espèces floristiques à fort enjeu : la nonnée brune, la buglosse hybride et la téniathérum tête de méduse dont l'optimum floristique se situant au mois de mai. L'inventaire a conclu à l'absence de ces espèces sur le périmètre projet.

**Mesure d'accompagnement 1 : Végétalisation des zones de projet par création de haies multistrates diversifiées en espèces végétales.**

Une palette végétale diversifiée et un plan de gestion des espaces plantés ont été ajoutés à l'OAP du secteur de la Pinède.

#### 3.3 Synthèse des analyses spatiales

Les analyses du potentiel de densification et de consommation d'espace s'inscrivent dans les objectifs des lois en faveur de la sobriété foncière. Le potentiel de densification permet de mettre en exergue les espaces disponibles au sein du tissu urbain. L'analyse de la consommation d'espace permet de déterminer l'évolution de cette consommation vis-à-vis des objectifs chiffrés du PADD et du projet communal établi au sein du PLU.

### 3.3.1 Potentiel de densification

Le SCoT du Biterrois demande entre 2021 et 2040 la production d'au moins 30% de la production globale de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante (EUE) de 2021. La méthodologie de l'analyse du potentiel de densification se trouve en annexe de ce document. Après analyse, le potentiel de densification restant est de 41 logements.

### 3.3.2 Analyse de la consommation d'espace

La consommation foncière à Lézignan-la-Cèbe est essentiellement liée à la production de logements dans la commune et se concentre autour des zones AU identifiées dans le PLU. Les différentes phases du quartier de la Pinède apparaissent dès 2021 avec la construction de 44 logements. La consommation d'espace suit bien l'évolution souhaitée par le PLU de Lézignan-la-Cèbe. La méthodologie de l'analyse de la consommation d'espace se trouve en annexe de ce document.

## 3.4 Cohérence des choix de modification au regard des objectifs du SCoT et du PADD du PLU en vigueur

### 3.4.1 Cohérence des choix retenus au regard du SCoT du Biterrois

Le SCoT du Biterrois a plusieurs objectifs afin de limiter l'étalement urbain :

- Réalisation en priorité au sein du tissu urbain (30% de la production totale de logements sur la période 2021-2040 doit se faire au sein du tissu urbain),
- Si impossibilité, construction en continuité urbaine,
- Densité brute de logements à l'hectare : 16 logements à l'hectare sur la période SCoT.

Après étude du potentiel de densification (dont la méthodologie est présentée après en 3.4), il apparaît que le programme étudié, la cinquantaine de logements, un local ou équipement public, des placettes, ne pourrait pas être réalisé au sein de l'enveloppe urbaine existante. En effet, il n'existe pas de dent creuse de cette ampleur.

Le SCoT du Biterrois présente également la nécessité de diversifier l'offre en logements (Orientation D6 : Adapter le parc de logements aux besoins actuels et

futurs de la population) : construction de plus de logements locatifs sociaux, diversification de l'offre de logements, lutte contre l'habitat indigne.

### 3.4.2 Cohérence des choix retenus au regard du PADD du PLU

La zone 2AU fait partie intégrante du projet de PADD au sein du quartier de la Pinède. L'emplacement du quartier a été stratégiquement étudié pour limiter le développement linéaire de Lézignan-la-Cèbe. Ce projet est transcrit par la carte de synthèse du PADD.

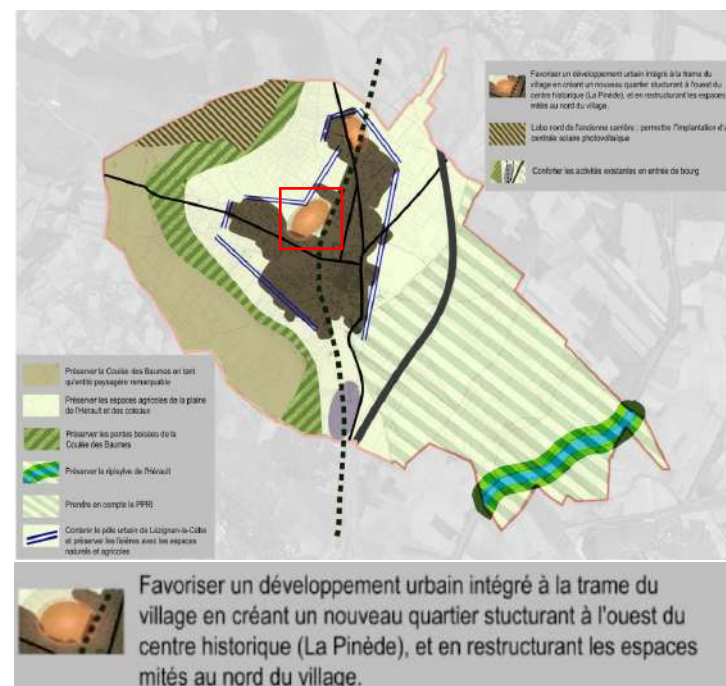


Figure 6. Carte de synthèse du PADD et légende. Source : PADD du PLU en vigueur, G2C

Après analyse des objectifs chiffrés, il apparaît que les attentes du PADD sont bien prises en compte dans la production de logements sur la commune sur une moyenne de 14,7 logements par an, au lieu de 14 log/an.

### 3.4.3 Cohérence des choix retenus au regard de la stratégie foncière sur la période du SCoT 2021-2040

Le choix du site s'inscrit également dans la stratégie foncière de l'agglomération sur la période 2021-2040 (en cohérence avec la période d'exercice du SCoT du Biterrois) : la commune a une limite d'extension de 8,15 ha et doit produire environ 200 logements d'ici 2040.

| Zones à urbaniser : prévisionnel 2021-2040 |                                              |                 |            |                  |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------|------------|------------------|
| Temporalité                                |                                              | Habitat         |            |                  |
|                                            |                                              | Surface (ha)    | Quantité   | Densité (log/ha) |
| 2021-2025                                  | AU1                                          | 1,49            | 24         | 16               |
|                                            | Ub 1 (C1540)                                 | 0,08            | 1          | 13               |
|                                            | Ub (ouest) (C1544-1547,C1560)                | 0,20            | 3          | 15               |
|                                            | Ub (nord ouest) (A913-918)                   | 0,32            | 5          | 16               |
|                                            | Ub sud (C1558)                               | 0,11            | 1          | 9                |
|                                            | Ub nord (A447, A871)                         | 0,07            | 1          | 14               |
|                                            | AUb                                          | 0,35            | 8          | 23               |
|                                            | PC divers                                    | Espace urbanisé | 29         |                  |
|                                            | <b>Total conso extension (2021-2025)</b>     | <b>2,62</b>     | <b>43</b>  | <b>16,41</b>     |
|                                            | <b>Total conso densification (2021-2025)</b> |                 | <b>29</b>  |                  |
| 2025-2037                                  | Ub (sud)                                     | 0,82            | 14         | 17               |
|                                            | AU3 et AU2                                   | 3,18            | 53         | 17               |
|                                            | <b>Total conso extension (2025-2037)</b>     | <b>4,00</b>     | <b>67</b>  | <b>16,75</b>     |
|                                            | <b>Total conso densification (2025-2037)</b> |                 | <b>33</b>  |                  |
| 2037-2040                                  | 2AU                                          | 1,40            | 20         | 14,3             |
|                                            | <b>Total conso extension (2037-2040)</b>     | <b>1,40</b>     | <b>20</b>  | <b>14,29</b>     |
|                                            | <b>Total conso densification (2037-2040)</b> |                 | <b>8</b>   |                  |
| 2021-2040                                  | <b>Total conso extension (2021-2040)</b>     | <b>7,67</b>     | <b>122</b> | <b>15,91</b>     |
|                                            | <b>Total conso densification (2021-2040)</b> |                 | <b>70</b>  |                  |

Figure 7. Estimatif en réflexion de la production de logements entre 2021 et 2040. Cet estimatif sera amélioré lors de la révision générale. Source : Urban Projects

## 3.5 Modifications apportées aux OAP et règlement du PLU

### 3.5.1 Modification de l'OAP Secteur Pinède

De cette synthèse, il apparaît la nécessité d'améliorer le programme initial prévu :

| OAP                           | Avant modification                                                                 | Après modification                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Logements</b>              | Sur la zone AU2 et 2AU : 21+23 logements en habitat individuel et groupé           | Sur la zone AU2 et AU3 : 53 logements en petit collectif et individuel, dont une dizaine en primo-accession et une vingtaine en locatif social. Respect d'une densité brute d'au moins 16,5 logements à l'hectare |
| <b>Équipements/ commerces</b> | -                                                                                  | Intégration d'un local commercial ou communal à proximité du parc de la Pinède                                                                                                                                    |
| <b>Espaces publics</b>        | Parc de la Pinède, city-stade                                                      | Agrandissement du parc de la Pinède par un espace collectif<br><br>Présence d'espaces de respiration au sein du tissu de lotissement                                                                              |
| <b>Mobilité</b>               | Réseau viaire local relié au réseau communal<br><br>Réseau de cheminements piétons | Réseau de cheminements piétons notamment vers les équipements à l'est de la commune et vers la voie verte et à travers le parc et les lotissements                                                                |
| <b>Végétation</b>             | Réseau de noues végétales                                                          | Trame verte urbaine autour du parc                                                                                                                                                                                |



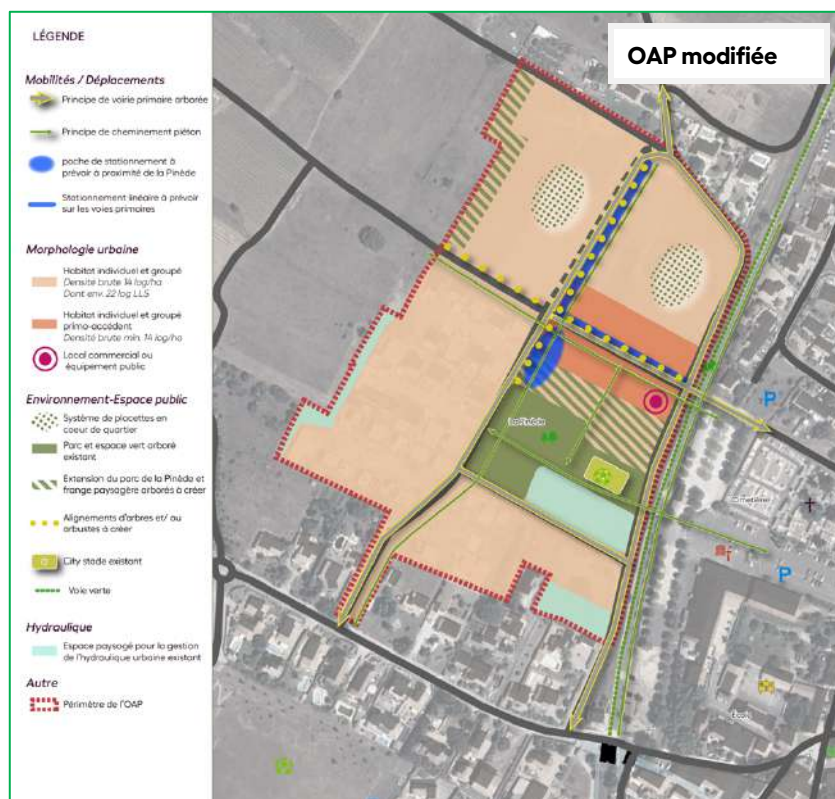


Figure 8. Synthèse modifiée de l'OAP secteur « la Pinède ». Source : Urban Projects

### 3.5.2 Modification du règlement graphique et écrit

En cohérence avec l'objet de modification du PLU, le règlement graphique et écrit ont été modifiés. Différentes modifications ont été apportées dont en premier lieu la modification de la mention 2AU devenant AU3. Contrairement aux orientations de l'OAP, les règles inscrites dans le règlement écrit doivent être suivies dans un principe de conformité (à la lettre) par les permis de construire et d'aménagement (PC et PA).

## 4. ANNEXES : METHODOLOGIES DES ANALYSES SPATIALES

### 4.1 Méthodologie de l'analyse du potentiel de densification

La première étape de cette analyse consiste à déterminer l'enveloppe urbaine existante de 2021 qui correspond à l'enveloppe urbaine telle qu'elle existait en 2021 : afin de déterminer cette enveloppe il faut au préalable étudier la forme du tissu urbain à cette période. De même, l'analyse étudie la période passée 2021-2025 : ce qui est produit au sein de cette EUE est considéré comme de la densification et hors, de l'extension.

Cette analyse se base sur les photographies satellites IGN 2021, 2024 et celle Google Satellite de 2025 ainsi que sur les PC transmis par la mairie.

L'analyse distingue trois catégories d'espaces densifiables ou mutables et des bâtiments et logements vacants en renouvellement urbain dans l'emprise des zones urbaines et à urbaniser :

**Les dents creuses :** il s'agit de parcelles non bâties dans le tissu urbain. Pour les dents creuses, sont distinguées celles issues d'opération d'ensemble et celles que ne le sont pas. Cette différenciation permet d'évaluer le nombre de logements potentiels par parcelle au regard des dispositions propres à chaque opération d'ensemble mais aussi d'anticiper les blocages fonciers éventuels hors opérations d'ensemble (les dents creuses des opérations d'ensemble font l'objet d'une commercialisation à l'inverse de celles hors opérations d'ensemble où la commercialisation est soit absente soit moins bien diffusée).

La sous-catégorie « dents creuses apparentes » renvoie à la densification apparente d'une ou plusieurs parcelles entre 2021 et 2025 qui n'aurait pas été prise en compte autrement.

Ici, il s'agit essentiellement de deux parcelles sur l'avenue de Caux qui initialement compter pour deux logements. La réalité du terrain a montré que les deux parcelles avaient été utilisées pour la création d'un seul logement.



Figure 9. Dent creuse apparente à l'ouest de la commune 2021 et 2024 (Source : cadastre, photographies aériennes 2021 (à gauche) et 2024 (à droite), IGN).

**Les sous-densités :** il s'agit de parcelles généralement grandes où un bâti est déjà présent mais qui pourraient potentiellement être divisées pour la création d'un autre bâti, généralement d'un autre logement. Celles-ci sont déterminées sur la base d'une surface mobilisable de 700 m<sup>2</sup>, correspondant à une densité de 14 logements à l'hectare, telle qu'observée sur les quartiers limitrophes. Tout comme les dents-creuses apparentes, les sous densités apparentes correspondent à l'aménagement apparent sur une même parcelle (qui n'aurait pas été prise en compte dans l'analyse) d'un nouveau bâti entre 2021 et 2025.

On compte deux localisations de sous-densification apparente dans le tissu urbain de Lézignan-la-Cèbe sur l'avenue Ormesson et sur le hameau chemin de la Plaine.







Figure 10. Sous densité apparente : création de 3 logements (en haut) et d'1 logement (en bas). Source : orthophotos 2024, IGN.

Les **logements vacants** depuis la donnée LOVAC ont également été ajoutés.

## 4.2 Méthodologie de la consommation d'espace

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été étudiée sur trois périodes différentes :

- **2017-2025**, conformément au code de l'urbanisme, il s'agit de la période de l'exercice du PLU. Cette analyse en particulier, nous éclaire sur l'évolution de l'urbanisation de la commune de Lézignan-la-Cèbe en comparaison avec les projets initialement prévus par son PLU. Sur cette période est aussi étudiée la production de logements sur des espaces urbanisés donc en densification.
- **2011-2021**, conformément à la loi Climat et Résilience. Il s'agit de la période de référence pour l'objectif de réduction de la consommation d'espace sur la première décennie 2021-2031. A l'échelle nationale, cet objectif est de - 50% par rapport à la période 2011-2021. Sur cette période seuls les espaces naturels, agricoles et forestiers sont étudiés
- **2021-2025**, conformément à la loi Climat et Résilience. Il s'agit de la période passée de la première décennie 2021-2031 avec l'objectif de réduction de la consommation menant progressivement à la « zéro artificialisation nette » (aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestières) d'ici 2050. Sur cette période seuls les espaces naturels, agricoles et forestiers sont étudiés. Cette analyse 2021-2025 permet également d'évaluer l'évolution du développement urbain de la commune au regard des objectifs chiffrés de production de logements du SCoT de l'agglomération et de la future révision générale du PLU. La référence à la densification (EUE « renouvellement urbain ») au sein du tableau de synthèse est à titre d'information dans le cadre de la production de logements.

COMMUNE DE LEZIGNAN-LA-CEBE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION HÉRAULT MÉDITERRANÉE

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**