

COMMUNE DE LEZIGNAN-LA-CEBE

Département de l'Hérault

PLAN LOCAL D'URBANISME – MODIFICATION N°1

EXAMEN AU CAS PAR CAS



RENSEIGNEMENTS A FOURNIR PAR LES COLLECTIVITES PUBLIQUES POUR L'EXAMEN AU CAS PAR CAS

Intitulé de la procédure	
<i>Procédure concernée (élaboration de PLU ou de PLUi, révision de PLU ou de PLUi, déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un PLU ou d'un PLUi)</i>	<i>Territoire concerné</i>
Modification du PLU	Commune de Léznignan-la-Cèbe

Identification de la personne publique responsable
<i>Collectivité publique en charge de la procédure (indiquer une adresse mél)</i>
Commune de Léznignan-la-Cèbe r.bouyala@mairie-leznignan-la-cebe.fr

A. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA PROCEDURE

Caractéristiques générales du territoire	
<i>Nom de la (ou des) communes concernée(s)</i>	
Commune de Léznignan-la-Cèbe	
<i>Nombre d'habitants concernés</i>	1 533 habitants en 2014
<i>Superficie du territoire concerné</i>	613 hectares
<i>Le territoire est-il frontalier avec l'Espagne ?</i>	Non

Quels sont les objectifs de cette procédure ? Expliquez notamment les raisons qui ont présidé au déclenchement de cette procédure

Par délibération du conseil municipal du 23 octobre 2017, la commune a prescrit la 1ère modification du PLU afin :

- de faire évoluer les conditions préalables à l'autorisation de constructions sur la zone AU2 du secteur de la Pinède ;
- d'aligner les règles applicables aux équipements publics ou d'intérêt général en zone agricole sur les dispositions prévues par le code de l'urbanisme en zone A ;
- de modifier les dispositions réglementant les hauteurs en zone UB.

Le dossier a déjà fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAE. Celle-ci n'avait pas jugé opportune de recourir à une évaluation environnementale (avis du 13/04/2018). Cependant afin d'éviter le recours à une procédure de modification ultérieure, la commune a souhaité compléter les objectifs de la procédure de modification du PLU initialement soumise à l'avis de l'autorité environnementale afin d'apporter, en complément des évolutions précitées, les ajustements mineurs suivants :

- modifier le périmètre du secteur At ;
- ajouter un bâtiment admis à changer de destination ;
- corriger une erreur matérielle concernant le classement sonore, traité dans le rapport de présentation.

La redéfinition des objectifs de la présente procédure a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal en date du 23/07/2018. En raison des modifications complémentaires apportées au document du PLU, la collectivité a souhaité solliciter la MRAE pour un nouvel avis sur le projet de modification désormais envisagé.

Quelles sont les grandes orientations d'aménagement du territoire prévues par le PLU / le PLUi ? Pour l'élaboration ou la révision d'un PLU ou d'un PLUi, joindre le projet de PADD qui a été débattu en conseil municipal

L'évolution prévue par la modification du PLU n'implique pas de changer les orientations définies par le PADD. En effet, le projet de faire évoluer la constructibilité de la zone AU2 s'inscrit au sein de l'axe 1 du PADD « maîtriser le développement démographique et économique de Lézignan-la-Cèbe » puisque la commune affiche la volonté de « favoriser des opérations de développement urbain au contact direct du village tout en veillant à maîtriser la consommation d'espace ». Par ailleurs, la possibilité de créer des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne constitue pas une remise en cause des orientations visant à conforter l'agriculture sur le territoire. En effet, les conditions prévues pour encadrer leur implantation, identiques à celles formulées dans le code de l'urbanisme, garantissent le maintien de l'exercice de l'activité agricole et sont de nature à prévenir toute atteinte à la qualité des sites et des paysages.

Consommation d'espaces (joindre le plan de zonage actuel, s'il y en a un, et, le cas échéant une première version du projet de zonage en cours d'élaboration)

Pour les PLU / PLUi, combien d'hectares représentent les zones prévues pour être ouvertes à l'urbanisation (çàd vierges de toute urbanisation au moment de la présente saisine)? La présente modification n'ouvre pas des zones à l'urbanisation.

Combien d'hectares le PLU/ PLUi envisage-t-il de prélever sur les espaces agricoles et naturels ? Un secteur de taille et de capacité limitées à vocation d'hébergement touristique (At) est légèrement agrandi par la présente modification de 1500 m².

Quels sont les objectifs du document d'urbanisme en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ? Quelle est l'évolution de la consommation d'espaces par rapport aux tendances passées ? (caractériser la hausse ou la baisse au regard de son ampleur et préciser les chiffres, dans la mesure du possible, pour les zones à vocation d'habitat, de développement économique, à vocation agricole, naturelle, forestière, etc)

/

L'ouverture à l'urbanisation prévue sur le territoire est-elle proportionnée aux perspectives de développement démographique de la commune ? Préciser ces perspectives (nombre de logements, densité en log/ha, nombre d'habitants attendus, etc) ainsi que, le cas échéant, les perspectives de développement économique, touristique, en matière de transport, d'équipements publics, etc.

La présente modification ne vient pas ouvrir des zones à l'urbanisation. En effet, le secteur AU2, dont les dispositions relatives à l'implantation de constructions sont assouplies via la présente modification, est d'ores et déjà ouverte à l'urbanisation. L'évolution de la règle ne constitue donc pas une ouverture à l'urbanisation au sens de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme.

Les possibilités de densification du tissu urbain existant, d'utilisation des dents creuses, friches urbaines ont-elles étudiées ? Si oui, préciser combien d'hectares cela représente.

Les modifications apportées sur le document d'urbanisme en vigueur ont pour effet de majorer les possibilités de construire dans la zone UB du PLU, dans la mesure où la modification touche les dispositions réglementant la hauteur. Les constructions et installations pourront donc être érigées avec une hauteur maximale de 5,5 mètres au faitage de la toiture (contre 4 mètres auparavant) lorsqu'elles sont implantées en limite séparative.

Éléments sur le contexte réglementaire du PLU / PLUi - Le projet est-il concerné par :

- les dispositions de la loi Montagne ?	Non
- un SCOT, un schéma de secteur ? Si oui, lequel ? Indiquez la date à laquelle le SCOT ou schéma de secteur a été arrêté	Le SCoT du Biterrois, approuvé en octobre 2013 et mis en révision fin 2014
- un ou plusieurs SDAGE ou SAGE ? Si oui, lequel ou lesquels ?	SDAGE Rhône Méditerranée SAGE Hérault
- un PDU ? Si oui lequel ?	Non
- une charte de PNR (parc naturel régional) ou de parc national? Si oui, lequel	Non
- un PCET (plan climat énergie territorial) ? Si oui, lequel ?	PCET du département de l'Hérault PCET de la région Languedoc-Roussillon

Si le territoire concerné est actuellement couvert par un document d'urbanisme (ou plusieurs si la demande d'examen au cas par cas porte sur un PLUi), le(s) document(s) en vigueur sur le territoire a-t-il (ont-ils) fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Pour les PLUi, indiquez combien de documents ont été soumis à évaluation environnementale avant le dépôt de la présente demande d'examen au cas par cas

Le PLU, approuvé en 2017, a été exonéré de l'obligation de réaliser une évaluation environnementale suite à un examen au cas par cas (décision n°2015-1813).

B. DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT

Les zones susceptibles d'être touchées recourent-elles les zones et sites ci-après recensés ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ? Quand cela est possible, décrivez les facteurs de vulnérabilité ou les sensibilités de ces zones et sites (cf. ce qui peut avoir des incidences négatives sur ces zones, en quoi elles sont vulnérables et quels sont les éléments de sensibilité particulière).



ZNIEFF (type I, type II) (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Le territoire communal ne recoupe aucune ZNIEFF.
Natura 2000 / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	La plus proche est le site de l'Aqueduc de Pézenas, abritant des colonies de chiroptères. La zone susceptible d'être touchée la plus proche est située à 2,7 km des limites communales de Lézignan-la-Cèbe.
Zones faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Pas d'arrêté de protection du biotope à proximité.
ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux)/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Pas de ZICO à proximité.
Corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité connus / Continuités écologiques et réservoirs de biodiversités identifiés par un document de rang supérieur (SCOT, SRCE...) / Continuités écologiques et réservoirs de biodiversité liés à une trame verte et bleue définie par la collectivité responsable du PLU/PLUi / Facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Le plateau de l'Arnet est en partie identifié comme un corridor écologique de la trame verte. Aucune zone susceptible d'être touchée n'impacte ce corridor. L'Hérault est considéré comme un réservoir de biodiversité de la trame bleue. Aucune zone susceptible d'être touchée n'impacte ce corridor.
Espèces faisant l'objet d'un PNA (plan national d'action)/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Pas de PNA à proximité.
Parc naturel régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale / Facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Pas de PNR ni de Parc National à proximité.

Zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation (repérées par des documents de rang supérieur ou par un autre document tels que : contrat de rivière, inventaire du Conseil général...) ou identifiées au titre de la convention RAMSAR/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Pas de périmètre délimité à proximité.
Périmètres de protection d'un captage d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de la population / Périmètres repérés par un SDAGE/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Champ captant de Bédillères, avec les forages F81, code BSS 10153X0057 et F86, code BSS 10153X0062
Zones de répartition des eaux (ZRE)	Hors ZRE
Zones d'assainissement non collectif	Les zones AU sont desservies par le réseau d'assainissement collectif. Pour le nouveau bâtiment étant admis à changer de destination, l'agglomération atteste d'une demande de mise en conformité pour l'assainissement non collectif.
Zones exposées aux risques (incendies, inondations, risques miniers, risques technologiques, etc) / Indiquer si des PPR sont applicables sur le territoire concerné/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	PPRI de la vallée de l'Hérault. Les zones susceptibles d'être touchées sont à l'extérieur des zones d'aléas. Un risque d'incendie est identifié. Les zones susceptibles d'être touchées sont à l'extérieur des zones d'aléa fort. Elles sont pour partie à l'intérieur d'une bande de 200 m autour des espaces boisés, soumise aux obligations imposées en matière de débroussaillage.
Zones d'écoulement des eaux pluviales/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Le zonage d'assainissement ne comporte pas de volet pluvial.
Sites classés, sites inscrits / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Pas de site inscrit ou classé. Le château (façade et toitures) est partiellement inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, son périmètre de protection modifié s'étend notamment sur le centre-ville historique de la commune.
Zones comportant du patrimoine culturel, architectural (éléments inscrits au patrimoine UNESCO, sites archéologiques, etc)/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Trois sites archéologiques sont connus sur la commune. La zone UB est touchée par une zone de préemption de prescription archéologique, sur les parcelles longeant le chemin des bartes basses. Les corrections apportées par la présente modification ne viennent pas apporter de risques supplémentaires quant à leur atteinte ou leur destruction.

ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou AVAP (aire de mise en valeur du patrimoine), PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur)/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Pas de ZPPAUP, d'AVAP ou de PSMV.
Zones de grandes perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (SCOT, ...) ou identifiées par la collectivité responsable du PLU/PLUi/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Le SCoT précise dans le Document d'Orientations Générales que la silhouette villageoise est à protéger, ce qui implique des enjeux particuliers en matière de gestion des limites.
Autres zones notables/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	_

Hiérarchisez les enjeux environnementaux par ordre décroissant de sensibilité environnementale, en vous appuyant sur vos réponses précédentes

1. Forte sensibilité : Milieux naturels du plateau de l'Arnet, identifiés comme habitats potentiels d'espèces protégées dans le prolongement d'une ZNIEFF, et corridor écologique de la trame verte du SCoT. Ce sont les boisements sur les coteaux de ce plateau qui sont exposés à un risque fort d'incendie. Ces milieux naturels sont à protéger.	3. Sensibilité moyenne : le bourg historique, avec le château et les limites urbaines franches et de qualité. Des enjeux paysagers modérés à forts s'expriment autour de ces sites, à proximité desquels des projets de construction peuvent être envisagés. L'intégration paysagère des futures constructions et la mobilisation des acteurs associés à la protection des monuments historiques (ABF) sont indispensables.
2. Forte sensibilité : Vallée inondable de l'Hérault, classée en zone rouge du plan de prévention des risques d'inondation de l'Hérault et identifiée comme réservoir de biodiversité de la trame bleue du SRCE. Ce secteur est à éviter dans le cadre de la stratégie d'aménagement et de développement durables.	4. Sensibilité moyenne à faible : la ressource en eau. Deux captages sont présents à proximité des zones urbaines, ils sont cependant protégés par une DUP. La STEP dispose d'une capacité résiduelle de 600 EH compatible avec le projet, il convient cependant d'améliorer le réseau existant.

C. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN OEUVRE DU DOCUMENT

Afin de caractériser les incidences, veuillez vous appuyer sur les critères suivants : la nature, la probabilité et le degré des incidences, leur caractère positif ou négatif, leur caractère cumulatif, leur étendue géographique, leur caractère réversible.

Caractériser les incidences du PLU / PLUi sur les enjeux environnementaux ci-après mentionnés.

Espaces naturels, agricoles et forestiers

La modification des dispositions réglementaires au sein de la zone agricole visent à permettre l'implantation des constructions et installations d'intérêt général, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme qui stipule :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »

Ce choix n'est pas de nature à remettre en cause l'engagement de la commune en matière de préservation de l'environnement et de valorisation de l'activité agricole, puisqu'il s'agit d'une disposition que toutes les communes de France peuvent intégrer dans le règlement de leur zone A, sans restrictions particulières autre que celles prévues par la loi.

De plus, les modifications touchant aux espaces agricoles en modifiant le périmètre du secteur At et en admettant un bâtiment comme pouvant changer de destination au sein de la zone agricole, ne sont pas de nature à compromettre l'environnement. En effet, la modification du périmètre du secteur At se voit augmenter de 1500m² dans un secteur qui, d'ores-et-déjà, n'est plus déclaré comme cultivé au RPG 2016. Quand, au nouveau bâtiment admis à changer de destination, celui-ci, à côté du secteur At, est une ancienne construction agricole dont les terres avoisinantes ne sont plus cultivées. Ces deux modifications ne viennent pas restreindre les espaces agricoles puisque, de faits, ceux-ci sont inexistant dans ce secteur.

Pas d'incidences directes possibles.

Très faibles incidences indirectes possibles.

Natura 2000	<p>Les corrections envisagées de la présente modification (reformulation de la règle associée au phasage de la zone AU, augmentation de 1,50 m des hauteurs maximales admises en zone UB en cas d'implantation en mitoyenneté, correction d'une erreur matérielle dans le rapport de présentation) ne visent pas à l'ouverture à l'urbanisation. Elles ne sont pas de nature à entraîner des incidences négatives notables sur l'environnement. Quant à la modification de l'article 2 au sein du règlement de la zone agricole qui autorise « les constructions et installations nécessaires à des équipements publics », la mention complémentaire qu'elles ne soient pas « <i>incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</i> » permet de limiter tout impact négatif sur l'environnement.</p> <p>Pas d'incidences directes possibles. Pas d'incidences indirectes possibles.</p>
Espèces protégées	<p>Destruction possible peu probable, puisque toute nouvelle construction ou installation nécessaire à des équipements publics est autorisée uniquement si elles ne sont pas « <i>incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</i> ».</p> <p>Incidence négative faible, peu probable, permanente</p>
ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux)	Pas d'incidences notables.
Corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, trame verte et bleue	<p>Destruction possible peu probable, puisque toute nouvelle construction ou installation nécessaire à des équipements publics est autorisée uniquement si elles ne sont pas « <i>incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</i> ».</p> <p>Incidence négative faible, peu probable, permanente</p>
Espèces faisant l'objet d'un PNA (plan national d'action)	Pas d'incidences notables.
Parc naturel régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale	Pas d'incidences notables.

Zones humides	Pas d'incidences notables.
Périmètres de protection d'un captage d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de la population	Pas d'incidences notables. Ce risque de pollution de l'eau suite à l'implantation de constructions à proximité du captage est écarté, du fait de l'existence d'un périmètre protégé par une DUP et de la desserte par le réseau d'assainissement collectif de l'ensemble des zones constructibles.
Ressource en eau (adéquation entre les besoins en eau potable et les ressources disponibles et conflits éventuels entre différents usages de l'eau)	Pas d'incidences notables. La consommation d'eau supplémentaire induite par le classement d'un bâtiment agricole en tant que bâtiment admis à changer de destination induit une faible consommation supplémentaire. Celle-ci est ponctuelle et déjà anticipée puisque la construction possède déjà un puits privé permettant de répondre à ses besoins en eau potable.
Assainissement (capacités du système d'assainissement communal au regard des besoins présents et futurs)	Pas d'incidences notables. Les seuls effluents supplémentaires de la présente modification seront induits par le nouveau bâtiment admis à changer de destination. Cela sera géré en assainissement non collectif après une mise en conformité de celui-ci.
Qualité des eaux superficielles et souterraines	Pas d'incidences notables.
Pollutions du sous-sol, déchets (carrières, sites industriels, autres sites)	Pas d'incidences notables.
Risques naturels, technologiques, industriels (aggravation / diminution des risques)	Pas d'incidences notables.
Sites classés, sites inscrits	Pas d'incidences notables. Néanmoins, l'intégration paysagère des futures constructions et la mobilisation des acteurs associés à la protection des monuments historiques (ABF) sont indispensables pour les constructions comprises au sein du périmètre de protection des Monuments Historiques.

Zones comportant du patrimoine culturel, architectural (éléments inscrits au patrimoine UNESCO, sites archéologiques, autres)	Pas d'incidences notables.
ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou AVAP (aire de mise en valeur du patrimoine), PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur)	Pas d'incidences notables.
Les perspectives paysagères	Risque de dégradation des vues depuis l'entrée de ville sud, en lien avec l'urbanisation au sud des limites actuelles du village et la correction des dispositions réglementaires en zone UB (hauteur des constructions). Incidence négative faible, probable et permanente.
Nuisances diverses, qualité de l'air, bruit, risques aggravés, autres risques de nuisances	Pas d'incidences notables.
Energie (projets éventuels en matière d'énergies renouvelable, mesures favorables aux économies d'énergie ou consommatrice en énergie, utilisation des réseaux de chaleur, modes de déplacement doux, etc)	Pas d'incidences notables.
Autres enjeux	Néant

RAPPEL !

Ne pas oublier de joindre les pièces suivantes pour permettre à l'autorité environnementale de se prononcer sur la nécessité ou non de soumettre le PLU / PLUi à évaluation environnementale :

- le projet de PADD débattu par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale
- le règlement graphique actuel si le territoire est couvert par un document d'urbanisme et, le cas échéant, le projet de pré-zonage
- le dossier du projet qui doit être soumis à la réunion d'examen conjoint, pour les procédures d'évolution nécessitant une telle réunion