

COMMUNE DE LEZIGNAN-LA-CEBE

Département de l'Hérault

PLAN LOCAL D'URBANISME – MODIFICATION N°1

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

Modification n°1 – mars 2019



SOMMAIRE

.AVANT PROPOS	3
LES PARTIS D'AMENAGEMENT RETENUS	5
1.1. Des orientations d'aménagement et de programmation permettant un développement urbain assurant le maintien de l'identité villageoise et méditerranéenne de Lézignan-la-Cèbe	6
1.1.1. Les secteurs définis :	6
1.1.2. Les orientations générales communes aux secteurs	8
L'AMENAGEMENT DES DIFFERENTS SECTEURS	9
1.2. Secteur stratégique de « la Pinède » : secteur prioritaire d'urbanisation à l'horizon du PLU.	10
1.2.1. Localisation du site	10
1.2.2. Le projet d'aménagement du site	12
1.3. Le secteur AUb du château d'Ormesson	33
1.3.1. Localisation du site	33
1.3.2. Le projet d'aménagement du site	34
1.4. Le secteur 2AU de l'Avenue du Stade	37
1.4.1. Localisation du site	37
1.4.2. Le projet d'aménagement du site	38
1.5. Le secteur Ub1 du lotissement du Bellevue	40
1.5.1. Localisation du site	40
1.5.2. Le projet d'aménagement du site	41

.AVANT PROPOS

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

Article L151-6

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

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

LES PARTIS D'AMENAGEMENT RETENUS

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

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

1.1.1. Les secteurs définis :

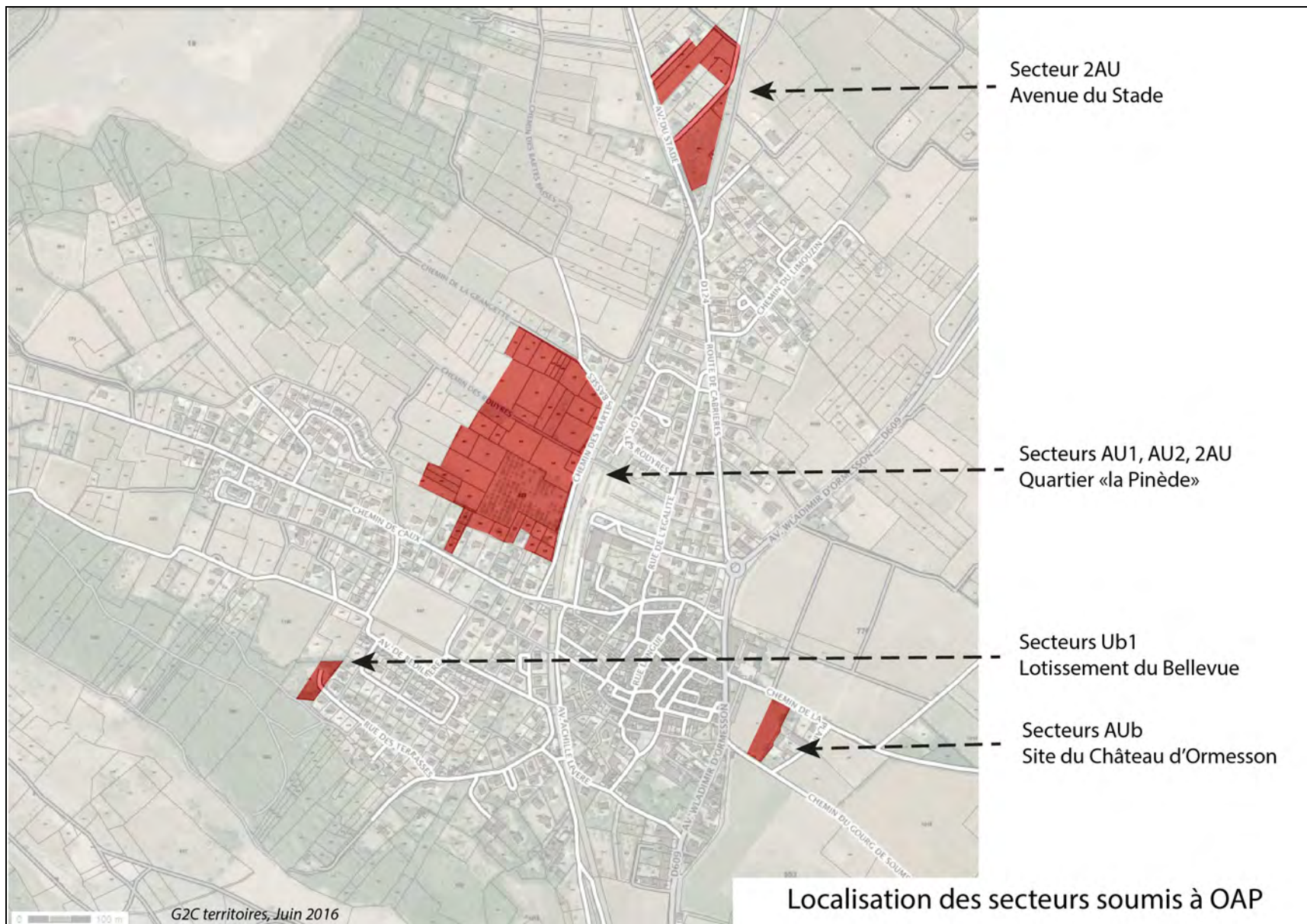
Les quatre secteurs soumis à OAP sont situés à proximité immédiate du village :

Au sein des zones à urbaniser :

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

Au sein des zones urbaines :

- Sur le secteur du lotissement Bellevue, en zone Ub, afin d'assurer la réalisation d'une aire de retournement nécessaire à la sécurité du quartier en bout d'opération et la desserte de deux derniers lots.



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

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

1.1.2. Les orientations générales communes aux secteurs

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

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

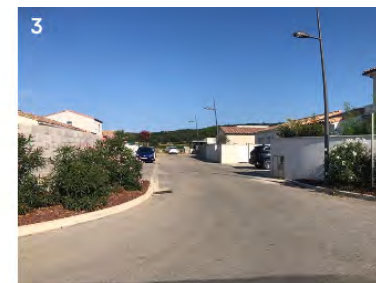
L'objectif commun à ces différents partis d'aménagement est de « réussir la greffe », des secteurs voués à être urbanisés, au reste du village. Ils visent à intégrer les secteurs aux entités urbaines et naturelles existantes, tout en différenciant les choix d'aménagement en fonction des différents contextes,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

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

L'AMENAGEMENT DES DIFFERENTS SECTEURS

1.2. Secteur stratégique de « La Pinède » : secteur prioritaire d'urbanisation à l'horizon du PLU

1.2.1. Localisation du site



La zone de la Pinède se situe à proximité immédiate du cœur du village. Le site s'inscrit dans un paysage urbain étant enclavé entre des quartiers d'habitation. Outre cette intégration urbaine, le paysage s'ouvre sur les reliefs boisés de la coulée des Baumes au nord jusqu'à l'ouest.

Le site est localisé sur des espaces en friche agricole pour les parcelles les plus proche de l'espace bâti. Plus à l'ouest, on retrouve des parcelles viticoles et céréalières. Le site est bordé sur ses fronts sud, est et nord par des constructions existantes. Ainsi, les 3/4 des limites de la zone s'inscrivent en continuité des espaces bâtis existants. Le secteur bénéficie d'espaces publics verts tels que la Pinède, où des installations sportives, de jeux et un terrain multisport ont été installé il y a peu dans le cadre de l'aménagement de la première phase du quartier de la Pinède.

1.2.2. Le projet d'aménagement du site

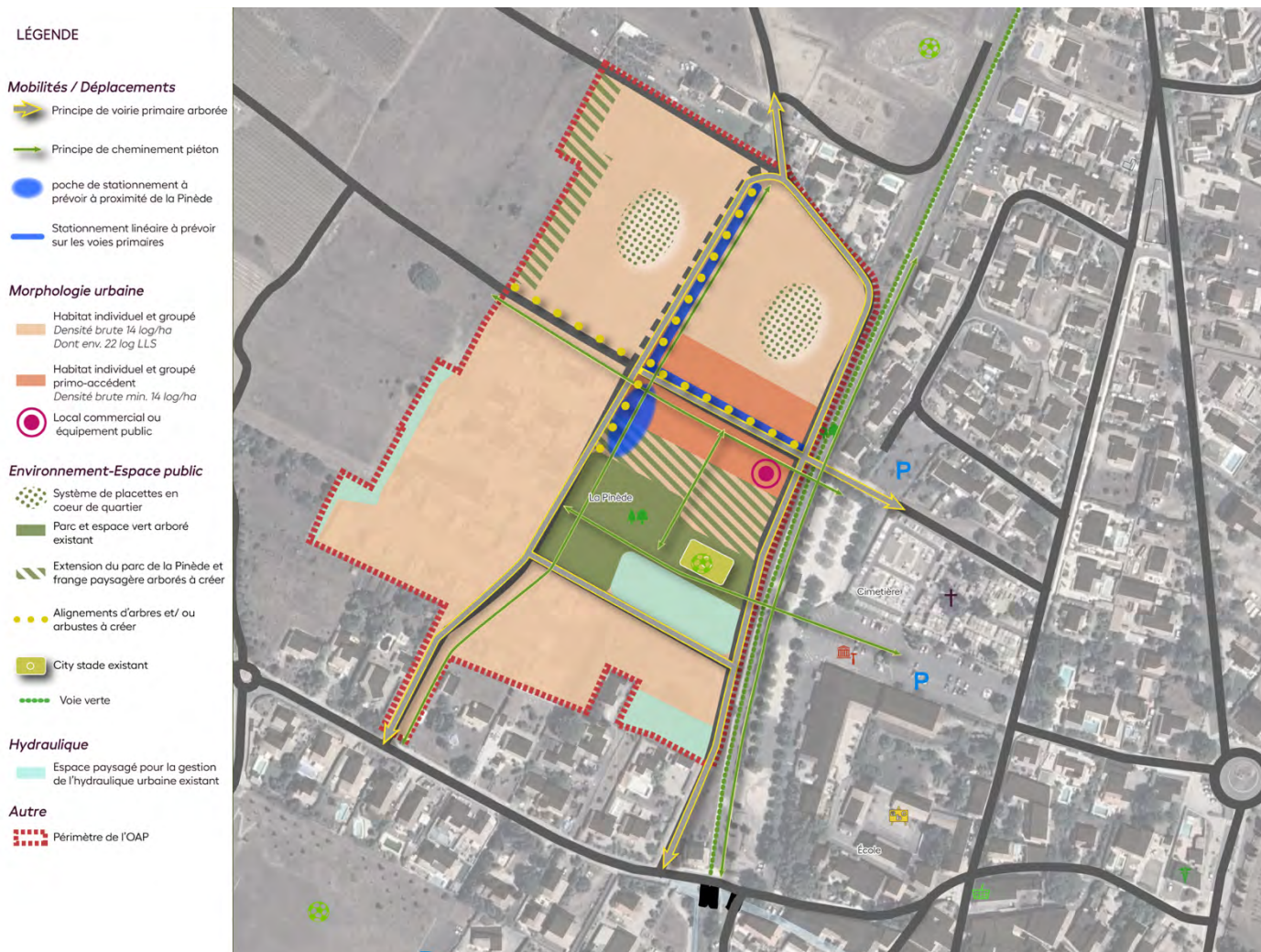


Figure 1. Synthèse de l'OAP secteur « la Pinède ». Source : Urban Projects

1.2.2.1. Un véritable quartier dans la continuité du village

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

1.2.2.2. Le phasage retenu

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

- **Court terme** : le secteur AU1 sera ouvert à l'urbanisation immédiatement, une fois le PLU approuvé. Les réseaux sont présents à proximité immédiate de la zone. Ils desserviront le secteur depuis le chemin de Caux.
- **Court et moyen terme** : les secteurs AU2 et AU3. Le secteur AU2 ne pourra être urbanisé qu'une fois que 75% des constructions du secteur AU1 auront été réalisées, afin de desservir de façon optimale les secteurs AU2 et AU3 en équipements et réseaux.

1.2.2.3. La programmation urbaine sur le secteur :

Le programme des constructions

Le programme des constructions prévoit en premier lieu la réalisation d'un local dédié à une activité commerciale ou à un équipement public aménagé autour du parc de la Pinède et d'une placette. L'ensemble formera un cœur de quartier dynamique.

En matière de logements, la densité brute minimale à atteindre est de 16,5 logements par hectare sur l'ensemble du secteur de la présente OAP. Les constructions de la zone AU3 devront observer un recul minimal aux limites avec la zone agricole ouest de 5 mètres (arrêté du 27 décembre 2019).

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

Secteur	Surface	Programmation urbaine
AU1	3,4 ha	48 logements
AU2	1,5 ha	53 logements
AU3	1,7 ha	
Secteur « la Pinède »	6,6 ha	Environ 100 logements Densités moyennes de 16,5 logts/ha

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

L'opération devra intégrer la production de logements en primo-accession et sociaux. Dans le cas des logements sociaux : 25% des logements produits, soit à titre indicatif, environ 22 logements sociaux en tout, pouvant être répartis sur les trois secteurs AU.

Les secteurs AU1, AU2 et AU3 devront faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Le programme des aménagements

Le programme des aménagements prévoit :

- L'aménagement d'un espace vert collectif planté « la Pinède », ouvert au public ;
- L'aménagement d'une coulée verte plantée et arborée le long de l'avenue de la Pinède en lien avec l'espace vert collectif planté « la Pinède » ;
- L'aménagement de placettes en cœur d'îlots résidentiels permettant la respiration du tissu bâti
- L'aménagement d'une place principale à proximité de l'espace vert collectif de la Pinède et en lien avec l'équipement public.
- La création de cheminements doux permettant de circuler dans le quartier et à ses abords :
 - o Du nord au sud du secteur « la Pinède »
 - o D'ouest en est (vers le centre du quartier) du secteur « la Pinède »
 - o Et au-delà de la voie douce vers les équipements publics de la commune (école, etc.).

Programmation temporelle

Les travaux sur la zone AU2 et AU3 pourront être conduits simultanément dès l'entrée en vigueur du PLU.

Toutefois afin d'éviter toute perturbation éventuelle pour la faune, les travaux de défrichement et terrassements superficiels devront préférentiellement être réalisés en dehors des périodes de sensibilité des espèces, soit entre le 15 août et le 15 novembre.

	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Jui	Jul	Aou	Sep	Oct	Nov	Déc
Oiseaux												
Chiroptères												
Mammifères												
Amphibiens												
Reptiles												
Insectes												

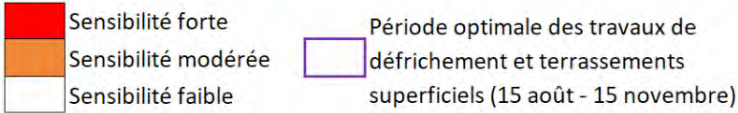


Figure 2. Calendrier des sensibilités faunistiques. Source : Altémis

1.2.2.4 Programmation technique

La défense incendie

La défense contre l'incendie (DECI) devra se faire en application avec le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) élaboré par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de l'Hérault.

Le raccordement aux réseaux

L'ensemble des réseaux est présent en zone AU1 autour. Les aménagements et constructions des zones AU2 et AU3 devront s'y raccorder.

La conception des réseaux humides (eau potable et eaux usées) doit éviter autant que possible la création d'impasse hydraulique.

L'installation de mobiliers urbains d'éclairage ne doit pas entraver la circulation des piétons. Leur implantation doit veiller au maintien d'une largeur minimale de 1,40 mètre en tout point des cheminements doux (accès PMR).

Gestion hydraulique/ prévention du risque ruissellement

La gestion hydraulique du quartier, prévenant le risque de ruissellement, devra s'effectuer sous forme d'ouvrages hydrauliques tels que bassins de rétention en point bas de chaque tranche d'aménagement. Toute création de voirie s'accompagnera de la mise en place d'un réseau d'assainissement pluvial. Ce dernier permettra de diriger les eaux de ruissellement vers lesdits ouvrages hydrauliques.

Les aménagements devront favoriser autant que possible l'utilisation des matériaux perméables pour limiter le ruissellement urbain et favoriser l'infiltration des eaux sur l'emprise du secteur. Ils pourront être réservés aux espaces peu circulés et piétons tout comme aux emplacements de stationnement.



Figure 3. Programme et morphologie urbaine. Source : Urban Projects

1.2.2.5 Les principes urbains

La qualité urbaine et architecturale : Un quartier à taille humaine et engagé dans l'adaptation au changement climatique

Un quartier pour tous

Les différentes règles présentes dans le règlement écrit concourent à la création d'un quartier à l'image des centres urbains. La densité en front de parcelle doit pouvoir rappeler l'intimité et le dialogue entre espace public et le bâti que l'on retrouve au sein des faubourgs. Ce dialogue sera renforcé par la densité horizontale rendue nécessaire par le règlement écrit (règles autour de l'emprise au sol et des implantations de bâti). L'implantation d'un local commercial ou équipement public ainsi que la présence du parc de la Pinède permettront au quartier de s'inscrire dans le tissu urbain non pas seulement comme « lotissement d'habitation » mais comme quartier d'intérêt pour tous les lézignanais.

Un quartier intégrant une stratégie été face au réchauffement climatique

Le quartier devra s'inscrire dans une démarche bioclimatique afin de favoriser une stratégie été face au réchauffement climatique. Il s'agira de limiter les ilots de chaleurs (sols imperméables) par la création d'ilots de fraîcheurs (sols perméables végétalisés). Ces derniers sont rendus obligatoires par le règlement écrit qui impose des zones plantandi et des plantations conséquentes sur tout le quartier (voir plus loin le parti environnemental et paysager) ainsi que la perméabilisation de certaines places de stationnement. L'extension de la pinède doit également pouvoir améliorer l'apport de ventilation naturelle du quartier.

Une qualité architecturale et urbaine reflétant ces engagements

La qualité architecturale et urbaine devra ainsi refléter ces engagements sociaux et écologiques. La priorité est donnée à l'unité et la cohérence. L'écriture architecturale s'inspirera de l'existant par les formes, les coloris et les matières. De même, il sera préféré des typologies de logements de formes simples favorisant la densité horizontale plutôt que verticales : maisons accolées, petits collectifs avec accès directs vers chaque logement. Les logements ne devront donc pas dépasser le R+1.

La conception architecturale du quartier devra être bioclimatique (voir schéma ci-après). De ce fait, il est demandé que les habitations soient dans la mesure du possible orientées nord-sud. Les logements seront préférentiellement traversants pour favoriser la ventilation naturelle. Des éléments architecturaux pourront être prévus afin de renforcer l'apport de fraîcheur et d'ombre (casquettes, etc.).

Du point de vue de la programmation, la variété de typologies et de conditionnement de logements répondra aux besoins des nouveaux profils de ménages plus petits qu'autrefois et qui n'ont plus les moyens comme leurs parents de se loger dans une grande maison pavillonnaire. Cette variété devra assurer la mixité sociale (revenus financiers et âges) dans le quartier. Il sera ainsi proposé des logements en accession libre, en primo-accession, des logements proposés à la location sociale.

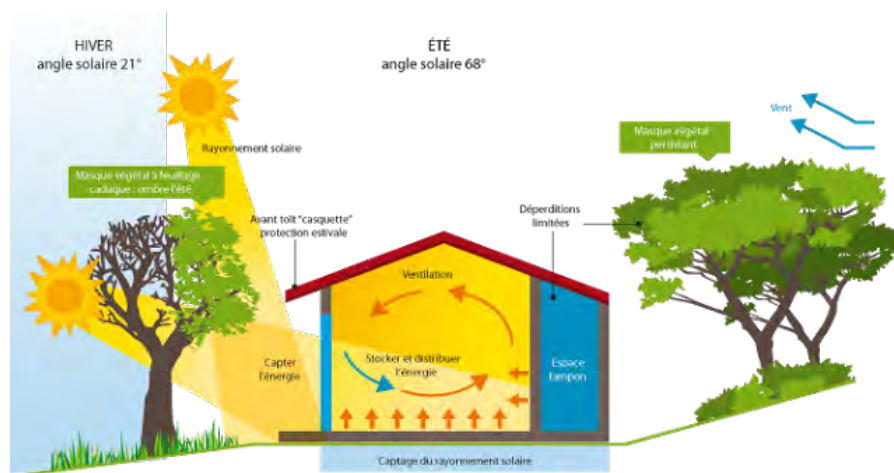


Figure 4. Principes de base d'une conception bioclimatique. Source : RT 2012

Le réseau viaire :

Déplacements voiture

Afin de desservir de façon cohérente le nouveau quartier, les dessertes prendront appui sur les voiries existantes qui assureront les liens vers les quartiers environnants. L'aménagement de ces voies de desserte s'inscrit dans l'échéancier établi pour phaser l'urbanisation du quartier :

- Un accès sera aménagé depuis l'avenue de Caux afin de desservir facilement le secteur AU1
- Le chemin des Bartes Basses, longeant le quartier sur sa partie est, sera requalifié. Il desservira le secteur AU1 et AU2, ainsi que les équipements et espaces publics qui seront aménagés : parc urbain, le city-stade...
- En prenant appui sur le chemin des Rouyres, une avenue principale sera aménagée entre le nord et le sud du quartier. Sa réalisation interviendra lors de l'aménagement du secteur AU2 et AU3. Ses abords devront être aménagés avec un traitement paysager, assurant une perspective urbaine qualitative.
- La connexion des voies de desserte de la zone AU2, au chemin des Bartes Basses et de la Grangette au nord du quartier, devra être recherchée.

L'ensemble de voirie composé par la voie de desserte nord sud (entre l'avenue de Caux et chemin de la Grangette) et celle du chemin des Bartes Basses forme une boucle de desserte principale du quartier. Cette voirie principale devra préférentiellement être conçue sous forme de voie apaisée en zone 30 favorisant la fluidité des déplacements piétons, avec une largeur minimale de cheminement doux de 1,5 mètres minimum. Des stationnements longitudinaux d'une largeur minimale de 2 mètres agrémentés d'un alignement d'arbres et autres plantations basses viendront compléter cette boucle.

Les voiries secondaires devront privilégier au maximum la création de voiries partagées et zones de rencontre où l'ensemble des usagers peuvent se côtoyer en toute sécurité. Dans ce cas, il ne sera pas nécessaire sur ces voies-ci de prévoir un espace piéton dédié et du stationnement longitudinal, l'emprise de la voirie pourra être réduite.

Liaisons douces

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

Le projet urbain cherchera à intégrer la voie douce au fonctionnement urbain du nouveau quartier. Son positionnement à l'interface entre les équipements publics et le nouveau quartier nécessite des aménagements qualitatifs afin qu'elle soit perçue comme un lien entre ces deux secteurs et non un élément fracturant du territoire.

Les cheminements doux pourront être aménagés en matériau perméable, lorsque le contexte environnant le permettra. Dans tous les cas, ils devront être d'une largeur minimale de 1,50 mètres.

Le stationnement

Dans les espaces partagés et zones de rencontre, le regroupement des emplacements de stationnement sera privilégié sous la forme d'aires mutualisées avec placette. Le long des voies de dessertes pourront se trouver des espaces de stationnement longitudinal d'une largeur minimale de 2,00 mètres intégrant un alignement d'arbres.

Le stationnement des vélos devra être organisé autour du parc de la Pinède. Un minimum de 5 emplacements est exigé.

Les emplacements véhicules privés des lots en accession libre sera préférentiellement maintenu ouvert sur les voies publiques pour favoriser leur utilisation.

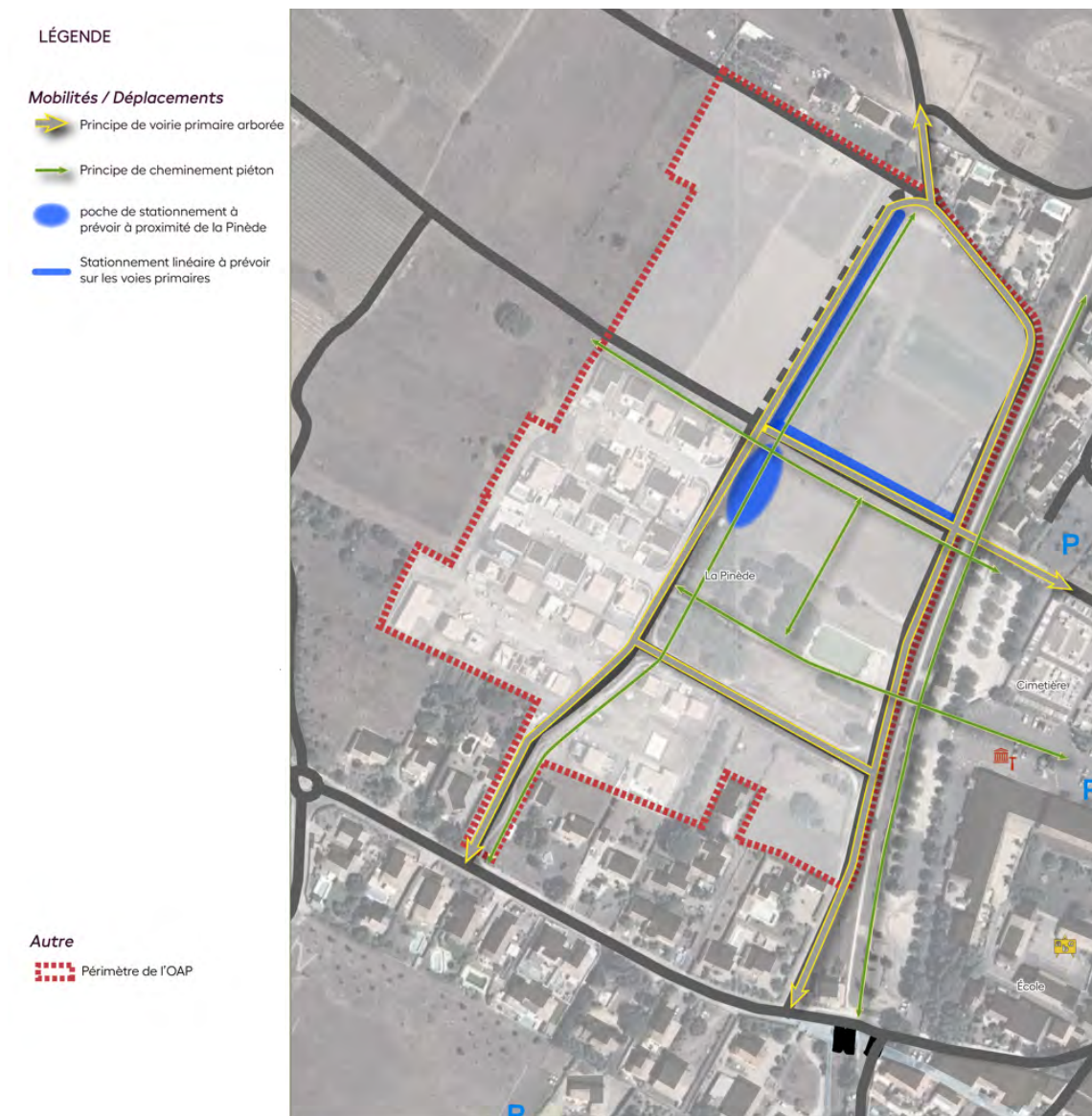


Figure 5. Principes de voiries. Source : Urban Projects

La gestion environnementale et le parti paysager du quartier :

Le plan de plantation

Hormis le long des routes, le plan de plantation ne doit pas suivre un plan d'implantation sous forme d'alignements d'arbres ou d'arbustes en dehors des voiries. Il sera recherché la création d'une ambiance végétale « spontanée » par une alternance de plantes caduques/ persistantes, fleuries/ non fleuries et plants bas/ hauts. Ce plan de plantation permettra de consolider l'armature verte naturelle pour la petite faune locale (insectes, oiseaux, etc.).

De manière générale, le maintien en pelouse des espaces résiduels de pleine terre n'est pas souhaité afin de limiter l'entretien et l'arrosage. Il est encouragé de les planter en prairies fleuries et/ou de bulbes à floraison printanière (tulipes, jonquilles, jacinthes, renoncules, etc.) comme il est déjà d'usage sur la zone AU1.



Figure 6. Détails d'espaces résiduels plantés sur la zone AU1. Source : Urban Projects

Palette végétale

Les essences mises en œuvre sur l'ensemble des espaces collectifs et/ou public du secteur d'OAP doivent répondre aux impératifs d'adaptabilité aux conditions climatiques de la commune en privilégiant des plantes méditerranéennes, adaptées aux périodes de sécheresse et nécessitant un faible apport en eau.

A minima, la palette végétale à mettre en œuvre dans les espaces verts et paysagers est la suivante :

HERBACEES

Nom commun	<i>Nom scientifique</i>
Asperge marine	<i>Asparagus maritimus</i>
Asphodèle ramifiée	<i>Asphodelus ramosus</i>
Centauree rude	<i>Centaurea aspera</i>
Ciste à feuille de sauge	<i>Cistus salviifolius</i>
Vipérine commune	<i>Echium vulgare</i>
Chiendent du littoral	<i>Elytrigia acuta</i>
Euphorbe des garrigues	<i>Euphorbia characias</i>
Lierre d'Europe	<i>Hedera helix</i>
Immortelle des dunes	<i>Helichrysum stoechas</i>
Immortelle tardive	<i>Helichrysum italicum</i>
Mauve en arbre	<i>Malva arborea</i>
Mélique ciliée	<i>Melica ciliata</i>
Queue-de-lièvre	<i>Lagurus ovatus</i>
Lobulaire maritime	<i>Lobularia maritima</i>
Orpin de Nice	<i>Sedum sediforme</i>
Lis de mer	<i>Pancratium maritimum</i>
Pavot cornu	<i>Glaucium flavum</i>
Oseille élégante	<i>Rumex pulcher</i>
Fragon faux houx	<i>Ruscus aculeatus</i>

ARBUSTES

Nom commun	Nom scientifique
Arroche marine	<i>Atriplex halimus</i>
Buplèvre ligneux	<i>Bupleurum fruticosum</i>
Clématite odorante	<i>Clematis flammula</i>
Arbre à perruques	<i>Cotinus coggygria</i>
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
Troëne	<i>Ligustrum vulgare</i>
Chèvrefeuille d'Etrurie	<i>Lonicera etrusca</i>
Chèvrefeuille des Baléares	<i>Lonicera implexa</i>
Laurier rose	<i>Nerum oleander</i>
Pistachier lentisque	<i>Pistacia lentisca</i>
Tamaris commun	<i>Tamarix gallica</i>
Viorne tin	<i>Viburnum tinus</i>
Gattilier	<i>Vitex agnus-castus</i>

ARBRES

Nom commun	Nom scientifique
Frêne à feuilles étroites	<i>Fraxinus angustifolia</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Pin d'Alep	<i>Pinus halepensis</i>
Pin pignon	<i>Pinus pinaster</i>
Pin parasol	<i>Pinus pinea</i>
Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>
Peuplier blanc	<i>Populus alba</i>
Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>

Figure 7. Palette végétale. Source : Altémis

En fonction du projet paysager, des essences autres que celles ci-dessus pourront compléter la palette végétale à condition qu'elles répondent aux critères de choix (plantes peu gourmandes en eau, adaptées au climat méditerranéen). Certaines espèces dites exotiques sont formellement prohibées des aménagements par leur caractère envahissant :

LISTE NOIRE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES EN MEDITERRANEE	
NOM FRANÇAIS	NOM SCIENTIFIQUE
Mimosa argenté	<i>Acacia dealbata</i> Link, 1822
Érable négundo	<i>Acer negundo</i> L., 1753
Agave d'Amérique	<i>Agave americana</i> L., 1753
Faux-vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916
Akébie à cinq feuilles	<i>Akebia quinata</i> Decne., 1839
Ambroisie élevée	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753
Ambroisie à épis lisses	<i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836

Indigo du Bush / Faux indigo	<i>Amorpha fruticosa</i> L., 1753
Araujia	<i>Araujia sericifera</i> Brot., 1818
Armoise des Frères Verlot	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1876
Azolla fausse-fougère	<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783
Séneçon en arbre,	<i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753
Buddleja du père David	<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887
Ficoïde à feuilles en sabre	<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus, 1927
Ficoïde doux	<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br., 1926
Herbe fontaine	<i>Cenchrus setaceus</i> (Forssk.) Morrone, 2010
Herbe de la Pampa	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900
Élodée dense	<i>Egeria densa</i> Planch., 1849
Olivier de bohème	<i>Elaeagnus angustifolia</i> L., 1753
Elide en forme d'asperge	<i>Elodea asparagoides</i> (L.) Kerguelen, 1993
Élodée du Canada	<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803
Élodée à feuilles étroites	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920
Érigéron de Karvinsky	<i>Erigeron karvinskianus</i> DC., 1836
Renouée grimpante	<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub, 1971
Févier d'Amérique	<i>Gleditsia triacanthos</i> L., 1753
Hakea	<i>Hakea sericea</i> Schrad. & J.C.Wendl., 1798
Topinambour	<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895
Houblon japonais	<i>Humulus japonicus</i> Siebold & Zucc., 1846
Balsamine de l'Himalaya,	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833
Lagarosiphon	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928
Lentille d'eau minuscule	<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816
Chèvrefeuille du Japon	<i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784
Jussie	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987
Jussie	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963

Myriophylle du Brésil	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973
Tabac glauque	<i>Nicotiana glauca</i> Graham, 1828
Figuier de Barbarie	<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill., 1768
Oponce rose	<i>Opuntia rosea</i> DC.
Oponce	<i>Opuntia stricta</i> (Haw.) Haw., 1812
Paspale dilaté	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804
Paspale à deux épis	<i>Paspalum distichum</i> L., 1759
Fruit de la passion	<i>Passiflora caerulea</i> L., 1753
Pennisetum hérissé	<i>Pennisetum villosum</i> R.Br. ex Fresen., 1837
Bourreau-des-arbres	<i>Periploca graeca</i> L., 1753
Lippia	<i>Phyla filiformis</i> (Schröd.) Meikle, 1985
Renouée du Japon	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777
Renouée de Bohême	<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753
Canne à sucre fourragère	<i>Zaccharum spontaneum</i> L., 1771
Séneçon sud-africain	<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838
Morelle à feuilles de chalef	<i>Solanum elaeagnifolium</i> Cav., 1795
Aster lancéolé	<i>Symphyotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995
Aster à feuilles de Saule	<i>Symphyotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995
Tamaris très ramifié	<i>Tamarix ramosissima</i> Ledeb., 1829
Yucca glorieux	<i>Yucca gloriosa</i> L., 1753

Figure 8. Source : invmed.com

La Pinede

La pinède présente sur le secteur est aménagée en véritable parc urbain, au cœur du nouveau quartier. Cet espace public assure en partie la gestion de l'hydraulique urbaine, par l'aménagement d'un bassin de rétention paysagé, espace de respiration dans le tissu urbain, support de pratiques récréatives (loisirs, promenades...). Cet aménagement sera couplé à une trame verte urbaine qui assurera la perméabilité du sol du quartier, favorable à la biodiversité et à la rétention des eaux pluviales.

Plantations le long de l'avenue de la Pinede et du chemin de Rouyres

Des plantations, de type « coulée verte » seront plantées le long de l'avenue de la Pinède et du chemin de Rouyres comme indiquées sur la carte de synthèse. Le plan de plantation de ces espaces verts doit suivre les orientations concernant la plantation énoncées plus haut, à savoir :

- Le plan de plantation ne doit pas suivre un plan d'implantation sous forme d'alignements d'arbres ou d'arbustes ;
- Il sera recherché la création d'une ambiance végétale « spontanée » par une alternance de plantes caduques/ persistantes, fleuries/ non fleuries et plants bas/ hauts ;
- Il sera recherché une alternance de taille de végétaux : arbres, arbustes, vivaces, autres plantes ;
- La coulée verte sera densément plantée ;
- Les essences seront choisies à partir de la palette végétale ci-avant ;
- Il sera planté au moins 3 essences d'arbres, 3 essences d'arbustes et 3 essences de vivaces.

Des bassins de rétention plantés

Les ouvrages de gestion hydraulique doivent contribuer à la création d'une armature végétale dans le quartier. Ainsi, ils seront plantés d'au moins 3 essences d'arbres chacun et participeront à lutter contre les effets d'îlots de chaleur urbain. Si leurs caractéristiques techniques le permet, ils pourront également constituer des espaces publics accessibles.

La frange urbaine ouest

Afin d'intégrer le quartier à l'environnement, une attention particulière devra être portée à la frange urbaine ouest. Cet espace en limite de zone devra être arboré sur une largeur minimale de 3 mètres, avec la plantation d'arbustes (au moins 5 essences) et d'arbres de hautes tiges (au moins 5 essences), limitant les conflits d'usages éventuels entre l'espace résidentiel et l'activité agricole présente à sa périphérie : nuisances sonores, visuelles, liées aux traitements agricoles... Les essences devront être choisies dans la palette végétale citée plus haut. Une noue pourra être associée à la mise en place de cet espace

naturel afin de gérer les phénomènes liés à l'écoulement de l'eau. À l'image des haies arbustives et arborées des espaces agricoles, cette frange urbaine jouera l'interface entre grands espaces agro-naturels et trame verte urbaine, elle sera ainsi le support de la petite faune locale (insectes, oiseaux, etc.).

Cette bande ne devra pas être incluse dans les espaces privatifs afin de faciliter son entretien futur et garantir sa pérennité à long terme.

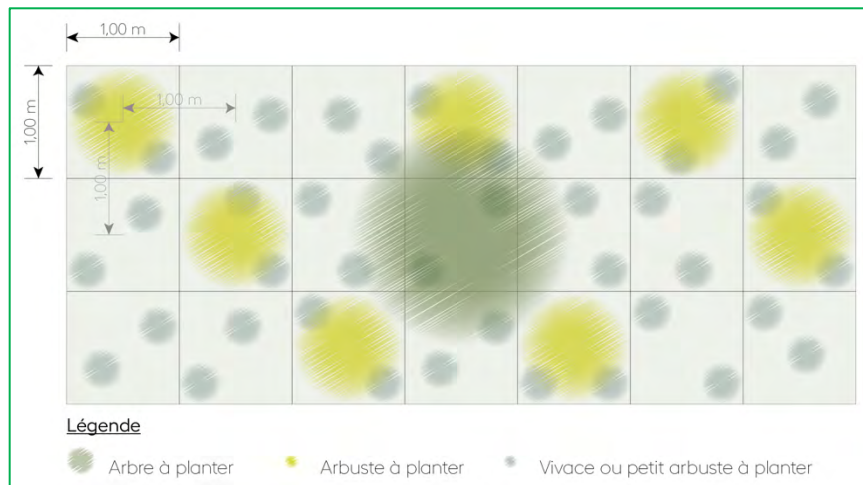


Figure 9. Schéma de principe de plantation des franges urbaines. Source : Urban Projects



Figure 10. Principe de traitement des haies arbustives et arborées des franges urbaines. Source : Urban Projects

Des cœurs d'îlots végétalisés/ maintenir des zones plantandi

Dans un souci de maintenir des cœurs d'îlots végétalisés, les opérations d'aménagement sur les zones AU2 et AU3 devront préciser les espaces de pleine terre en cœur d'îlot sur les parcelles des lots des résidences. Ce principe de zone non aedificandi vient en écho à l'article AU13 précisant :

- Pour les terrains compris entre 0 et 250 m², un minimum de 20% de la surface du terrain doit être maintenu en pleine terre et planté d'au moins 1 arbre de haute tige.

- Pour les terrains compris entre 250 et 500 m², un minimum de 25% de la surface du terrain doit être maintenu en pleine terre et planté d'au moins 1 arbre de haute tige.
- Pour les terrains de plus de 500 m², un minimum de 30% de la surface du terrain doit être maintenu en pleine terre et planté d'au moins 2 arbres de haute tige.

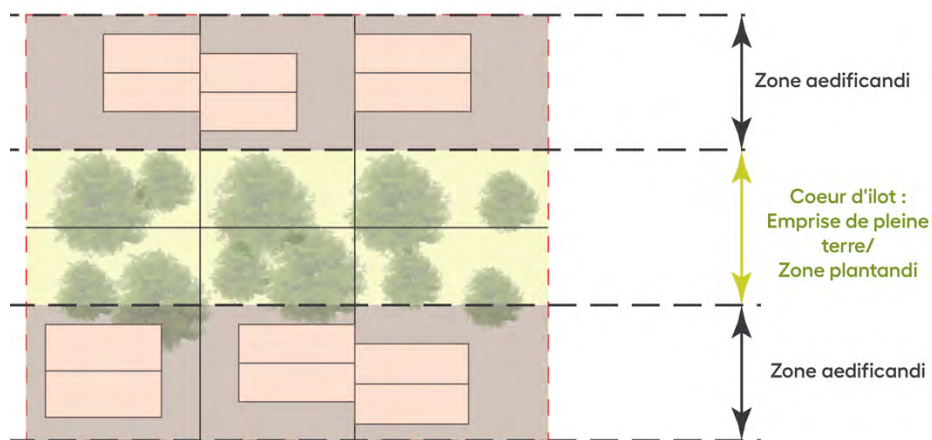


Figure 11. Principe du cœur d'îlot végétalisé. Source : Urban Projects

LÉGENDE

Environnement-Espace public

-  Système de placettes en coeur de quartier
-  Parc et espace vert arboré existant
-  Extension du parc de la Pinède et frange paysagère arborée à créer
-  Principe de coeur d'îlot de pleine terre
-  Alignements d'arbres et/ ou arbustes à créer
-  City stade existant
-  Voie verte

Autre

-  Périmètre de l'OAP



Figure 12. Principe de plantation. Source : Urban Projects

Les espaces publics :

Les espaces publics tiennent une place importante dans le projet urbain. Ils devront être aménagés qualitativement, en accordant une place importante à la présence du végétal. Les liens entre le parc urbain et l'esplanade présente à l'est de la voie ferrée seront recherchés, à la fois fonctionnels (cheminements, traversés de la voie ferrée...) et visuels (essences végétales utilisées, principes de continuités paysagères...).

La présente OAP prévoit la création d'un cœur urbain dynamique au sein du quartier concentré autour de la Pinède, d'une place attenante et d'un équipement public. Cet espace a pour vocation de s'inscrire comme centre de vie du quartier notamment pour les familles avec enfants qui fréquenteront l'équipement public et le parc. Le city-stade est implanté à proximité du parc urbain, permettant de compléter le pôle d'équipements et de services présents autour de l'école.

La création de placettes annexes en cœurs de tissu sur les zones résidentielles amènera des respirations au sein du quartier. Ces placettes seront accompagnées chacune d'une aire de stationnement mutualisée.

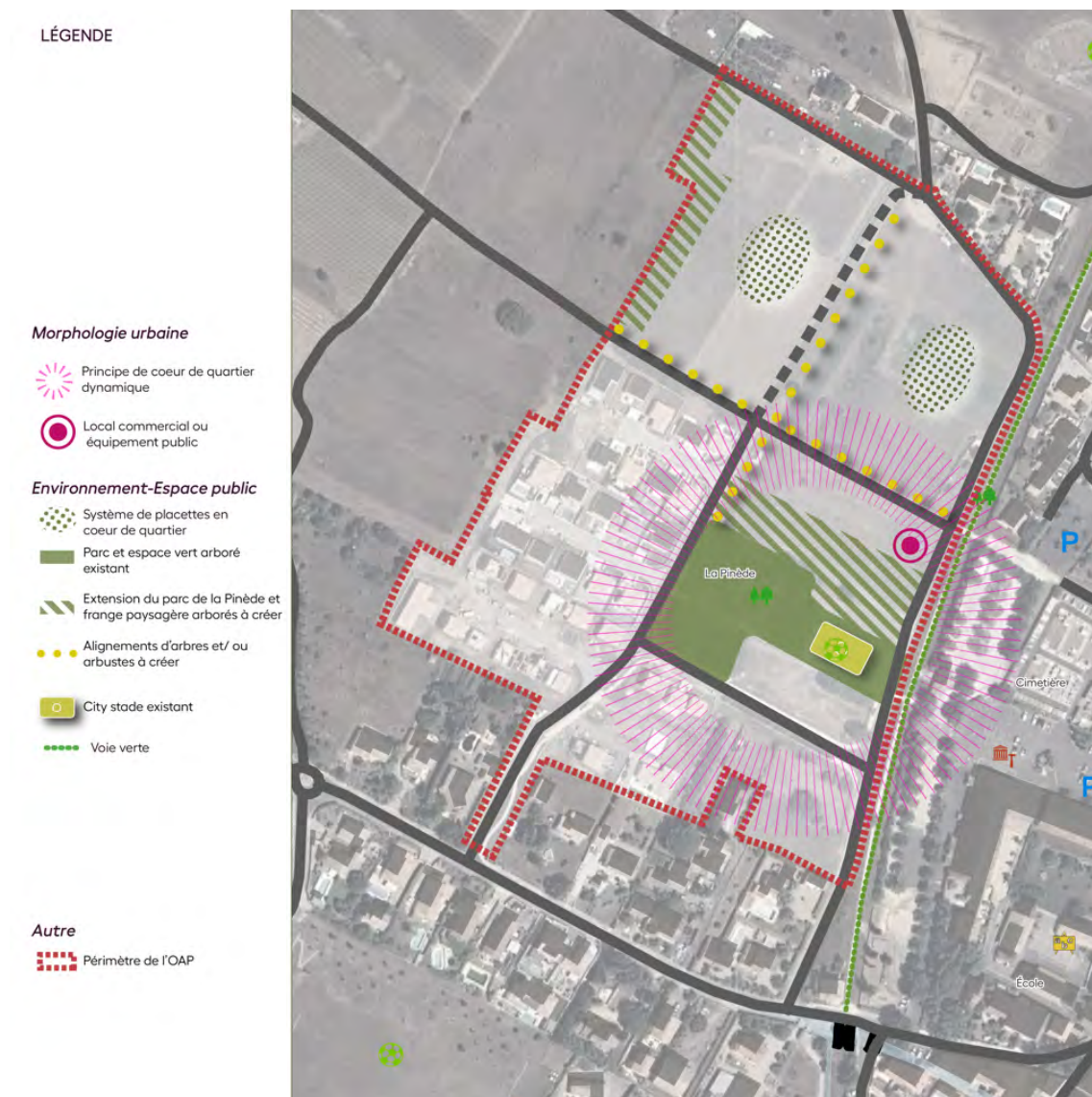


Figure 13. Principe d'espaces publics. Source : Urban Projects

1.3. LE SECTEUR AUB DU CHATEAU D'ORMESSON

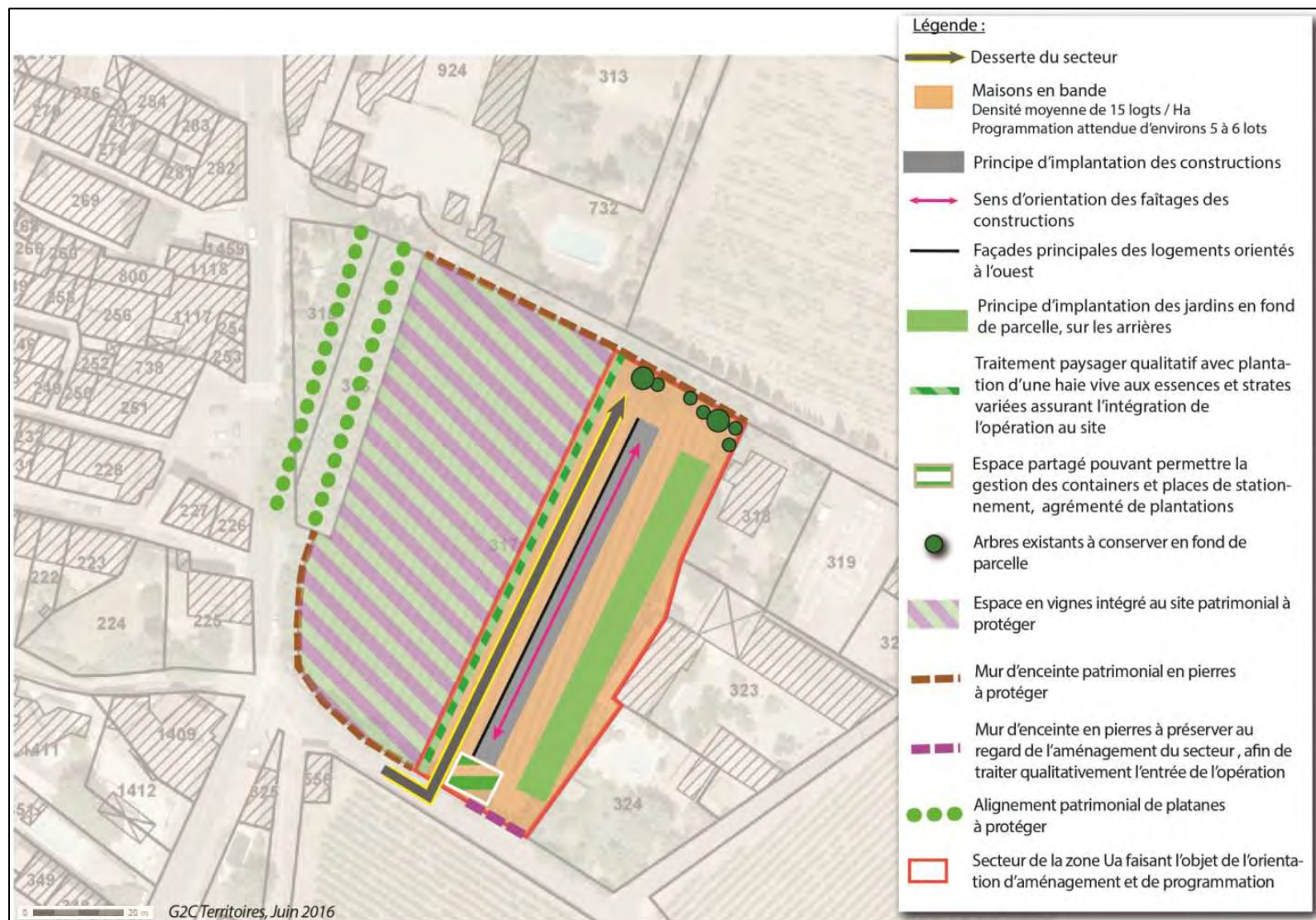
1.3.1. Localisation du site



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

La zone est bordée sur sa partie est par un ensemble bâti qui s'est consolidé par l'implantation de nouvelles constructions au cours des 10 dernières années.

1.3.2. Le projet d'aménagement du site



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

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

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

1.3.2.2. Les principes urbains

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

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

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

Les principes de desserte :

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

La gestion environnementale du quartier :

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

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

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

Les espaces publics :

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

1.3.2.3. La programmation urbaine sur le secteur :

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

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

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

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

1.4.1. Localisation du site



Photos du site :

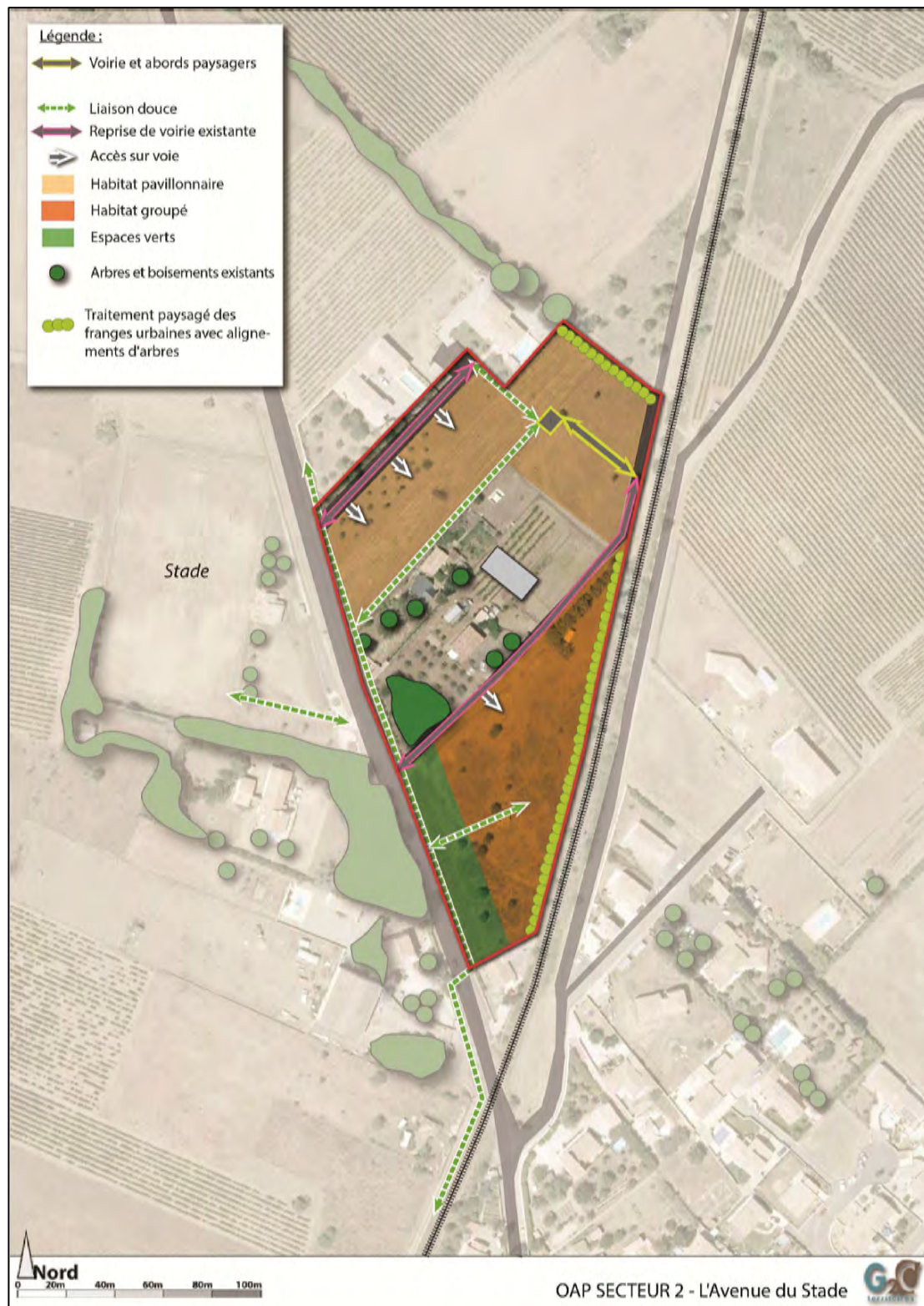
1 : Vue depuis l'avenue du stade -

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

3 : Vue sur la parcelle sud

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

1.4.2. Le projet d'aménagement du site



1.4.2.1. Les principes urbains

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

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

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

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

Les principes de desserte :

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

La gestion environnementale du quartier :

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

1.4.2.2. La programmation urbaine sur le secteur

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

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

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

1.5. LE SECTEUR Ub1 DU LOTISSEMENT DU BELLEVUE

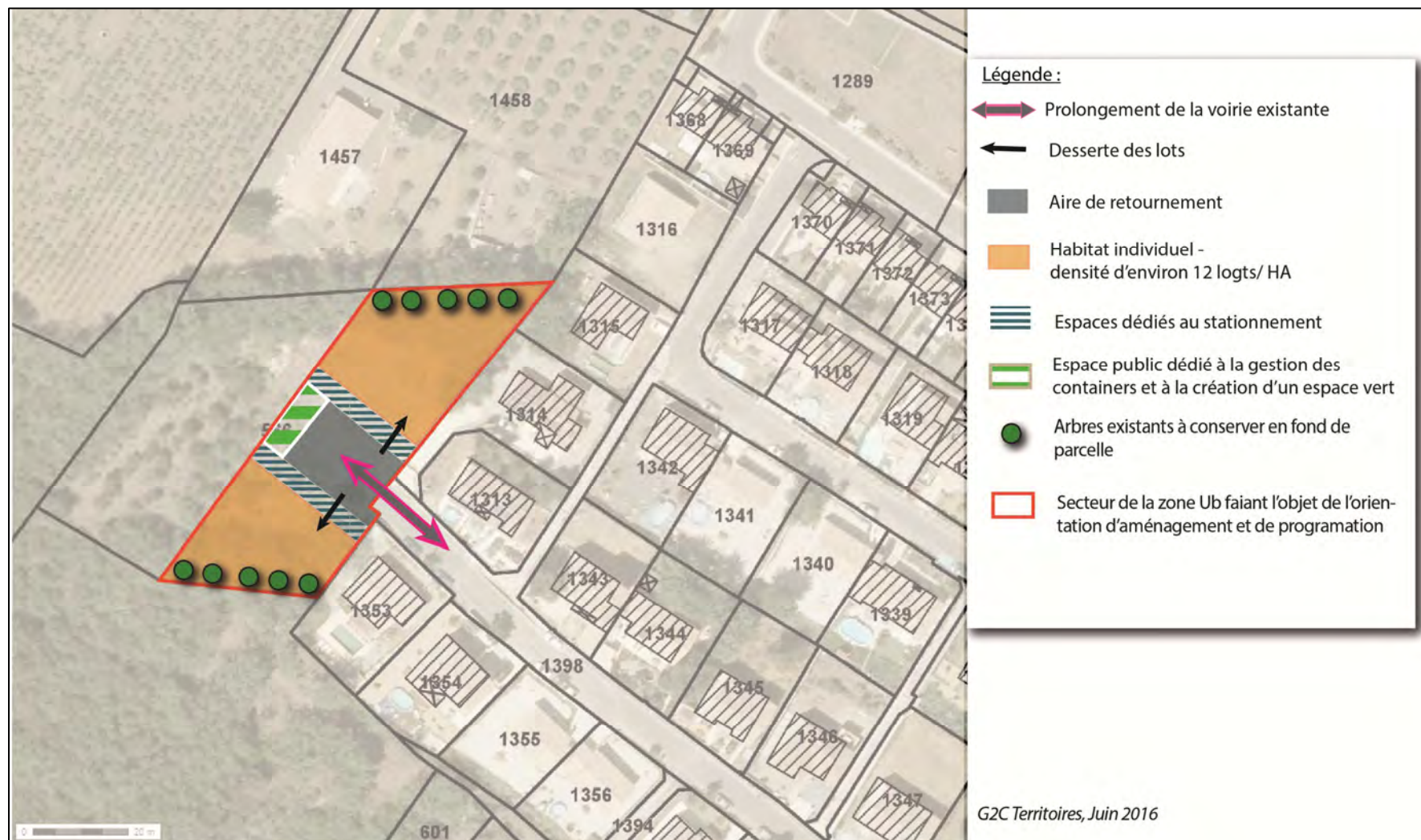
1.5.1. Localisation du site



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

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

1.5.2. Le projet d'aménagement du site



1.5.2.1. Les principes urbains

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

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

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

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

1.5.2.2. La programmation urbaine sur le site

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

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