



PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de l'Hérault - Commune de Saint-Drézéry

SAINT-DRÉZÉRY



1ère modification du PLU

1 - Notice de présentation de la 1^{ère} modification

Procédure	Approbation	Auteur
Révision générale du POS valant élaboration du PLU	21/05/2012	Ubak Patricia Puech, architecte Dplg
1ère modification du PLU	28/04/2015	Patricia Puech, architecte Dplg Mika Richardier, urbaniste, diverCités

Sommaire

I. OBJET DE LA 1ERE MODIFICATION ET RAPPEL DE LA PROCEDURE	3
I.1. Objet de la 1^{ère} modification du PLU : l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC des Mazes	3
I.2. Procédure de modification du PLU	3
1.2.1. Cohérence avec les orientations du PADD	4
1.2.2. Non atteinte à un EBC, zone A ou N	5
1.2.3. Non réduction d'une protection	5
1.2.4. Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone	5
I.3. Cohérence avec les documents de planification d'ordre supérieur	8
1.3.1. Cohérence avec les orientations du SCOT	8
1.3.2. Cohérence avec les objectifs du PLH	9
II. CONTENU DU PROJET DE MODIFICATION : OUVERTURE A L'URBANISATION DU SECTEUR DES MAZES	10
II.1. Le site des Mazès : état initial de l'environnement	10
2.1.1. Situation et desserte	10
2.1.2. Caractéristiques géographiques	12
2.1.3. Risques naturels	17
2.1.4. Réseaux existants	19
2.1.5. Servitudes d'utilité publique	21
II.2. Le projet de ZAC	22
III. INCIDENCES DE LA MODIFICATION	25
3.1. Incidences de la modification sur le PLU et exposé des motifs des changements apportés	25
3.1.1. Evolutions du zonage	25
3.1.2. Evolutions du règlement	28
3.1.3. Evolution des surfaces de zones	32

I. OBJET DE LA 1ERE MODIFICATION ET RAPPEL DE LA PROCEDURE

I.1. Objet de la 1^{ère} modification du PLU : l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC Les Mazes

Par délibération du 26 mai 2014, complétée par la délibération du 6 octobre 2014 qui a précisé la justification de l'ouverture à l'urbanisme de la zone 1AU sur le secteur « Les Mazes », le Conseil Municipal de Saint-Drézéry a prescrit la modification du PLU approuvé le 21 mai 2012, pour l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC « Les Mazes ». Ce projet doit permettre de réaliser 130 logements à terme (5 à 6 ans). Ce projet répond aux besoins d'extension du village, d'une part, et aux objectifs de production de logements définis pour la commune par la Communauté d'Agglomération de Montpellier (CAM) dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2007-2012.

Ces dispositions concernent le passage d'une réserve foncière (zone « bloquée » - zone 1AU) à une zone ouverte à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (2AU) sur le secteur « Les Mazes ». Ce secteur est identifié 2AUb1 et 2AUb2 dans le cadre de la présente modification, afin d'y intégrer des dispositions spécifiques à la ZAC, transcrites dans le règlement. La partie centrale de la ZAC est inscrite en zone NL.

I.2. Procédure de modification du PLU

Conformément aux dispositions des articles L123-13, L123-13-1 et L123-13-2 du code de l'urbanisme, modifié par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012, puis par la loi ALUR du 24 mars 2014, la procédure de modification est utilisée, sous réserves :

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

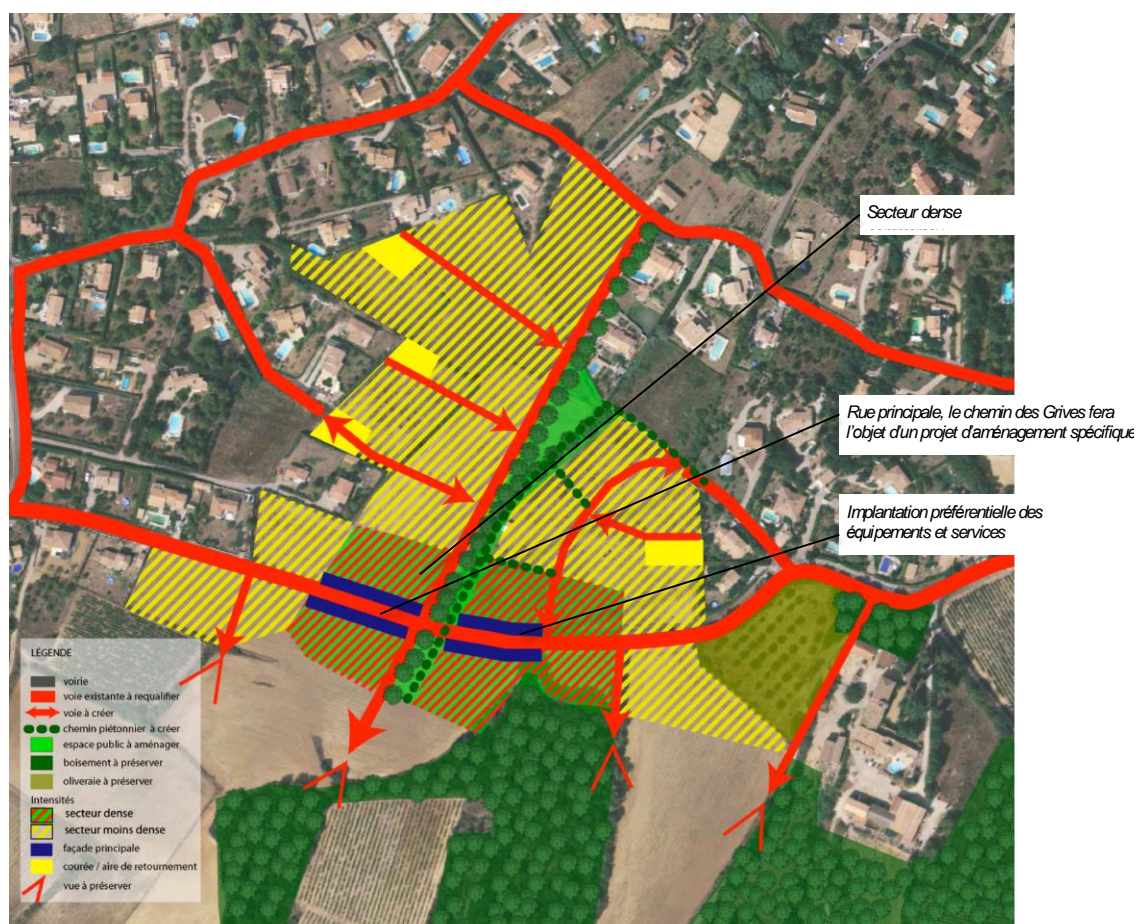
Le contenu de la présente modification du PLU entre bien dans le champs d'application de ces articles.

En outre, conformément à l'article L123-13-1 du code de l'urbanisme, « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

1.2.1. Cohérence avec les orientations du PADD

L'ouverture à l'urbanisation du secteur Les Mazes est prévue dans le PADD du PLU approuvé le 21 mai 2012. L'orientation d'aménagement N°3 exprimait les principes d'aménagements et d'organisation spatiale du site des Mazes. Elle prévoyait :

- L'aménagement du chemin des Grives, intégrant les modes de circulation actifs (piste multifonctionnelle);
- La localisation d'un secteur plus dense au croisement du chemin des Grives et de la voie d'accès vers le pôle d'équipements ;
- L'aménagement d'une transition avec la zone agricole, tout en maintenant des relations visuelles entre espaces publics et espaces naturels ;
- La hiérarchie du réseau viaire ;
- Un cheminement piétonnier le long du ruisseau de Courbessac ;
- Le raccordement avec les voies de desserte du quartier pour compléter le maillage viaire.



1.2.2. Non atteinte à un EBC, zone A ou N

La modification porte uniquement sur les zones à urbaniser. Elle ne concerne aucun espace boisé classé (EBC).

1.2.3. Non réduction d'une protection

La présente modification du PLU ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Le secteur est concerné par la zone inondable définie dans le PPRi du Bassin Versant Nord de l'Étang de l'Or, approuvé le 18 mars 2004. Cette zone de protection n'est pas impactée par la présente modification du PLU. Au contraire, le PLU élargit la zone naturelle autour du ruisseau de Courbessac. Dans le cadre du projet de ZAC, la zone inondable est intégrée comme espace naturel central qui structure le nouveau quartier et le long duquel sont prévus des cheminements piétonniers.

Par ailleurs, les espaces boisés classés situés au sud du secteur « Les Mazes » ne sont pas touchés.

1.2.4. Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

⇒ ***Au regard des capacités d'urbanisation des zones urbanisées***

Les capacités foncières identifiées par le PLU approuvé le 21 mai 2012 pour assurer le développement de la commune pour les dix années à venir ont été localisées pour l'essentiel en renouvellement urbain d'une part, et en extension d'autre part.

Le secteur « Les Mazes », objet de la présente modification du PLU, fait partie d'une réserve foncière (zones 1AU fermée) constituant d'un point de vue spatial une dent creuse non urbanisée au sud de la zone urbaine. L'ouverture de cette zone se justifie au regard des faibles capacités foncières restantes dans les zones urbanisées.

En effet, seuls restent :

- une petite poche de zone à urbaniser au sein du village : classée en zones 2AUb, ce secteur peut être ouvert à l'urbanisation immédiatement, sous forme d'un projet d'aménagement d'ensemble. Les zones 2AU représentaient 5,6 hectares au total lors de l'élaboration du PLU. Plusieurs projets ont été réalisés depuis et des projets d'aménagements sont en cours (zones 2AUb en violet sur la carte page suivante). Aujourd'hui, les disponibilités foncières sur ces zones ne représentent plus que 2,77 ha (zone 2AUb en vert sur la carte page suivante). Les réseaux collectifs n'existent pas ;
- des parcelles peu denses ou non urbanisées dans la zone urbaine : ce potentiel foncier représente 8,9 hectares au total, sur de petites surfaces disséminées au sein du tissu urbanisé. Ces petites superficies ne permettent pas d'y réaliser des projets d'aménagement d'ensemble. Leur aménagement dépend par ailleurs des initiatives privées et sera réalisé progressivement dans le temps. A noter de surcroît que le renouvellement urbain et la densification de ces zones est limité par l'absence de desserte par les réseaux collectifs (zone 2AUa).

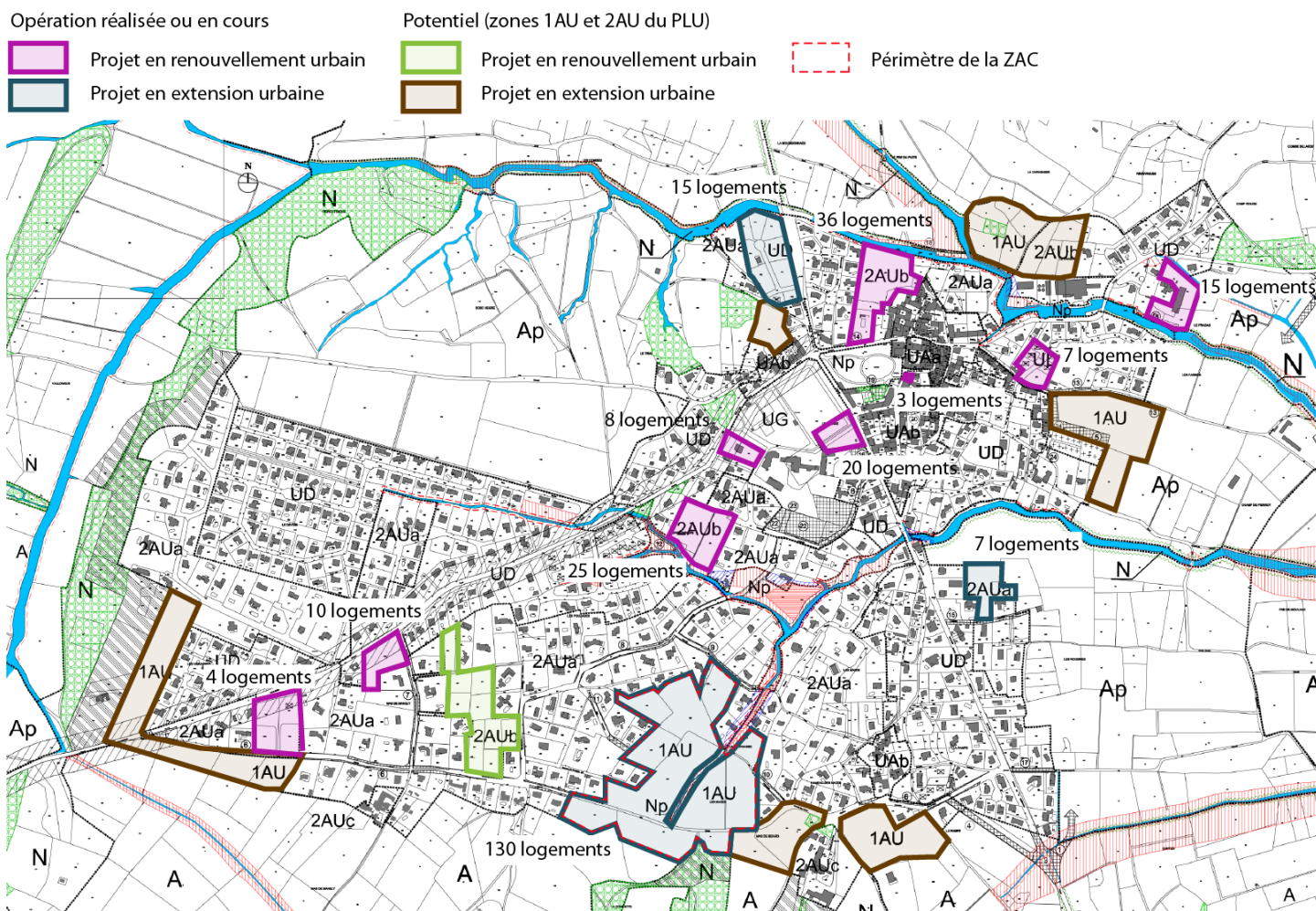
Ces capacités foncières ne permettent plus aujourd’hui de répondre aux besoins de développement de la commune pour les années à venir, tels qu’identifiés par le PLU, et justifient de ce fait l’ouverture à l’urbanisation d’une partie des réserves foncières identifiées par le PLU de 2012.

Ces réserves foncières, classées en zones 1AU (zones à urbaniser « fermées ») peuvent être ouvertes sous forme d’opération d’aménagement d’ensemble, après modification ou révision du PLU. Les zones 1AU représentent actuellement 15,5 hectares.

Parmi ceux-ci, la présente modification du PLU ouvre à l’urbanisation 6,39 ha de zone 1AU, sur le secteur « Les Mazes ». Ce secteur sera urbanisé sous la forme d’une Zone d’Aménagement Concertée (ZAC), permettant de réaliser un projet d’ensemble cohérent et maîtrisé par la collectivité dans sa forme et sa programmation. La localisation en « dent creuse » de ce secteur au sud du village justifie d’autant plus son ouverture à l’urbanisation. Il permettra d’y réaliser un nouveau quartier greffé au tissu urbain du village, dans le respect du P.A.D.D et des orientations d’aménagement du P.L.U.

Localisation des disponibilités foncières et des projets en cours

Hors potentiel de densification des zones urbaines (zones 2AUa)



⇒ ***Au regard de la faisabilité opérationnelle du projet***

Des études préalables ont été réalisées sur le secteur « Les Mazes » et ont permis de préciser les objectifs d'aménagement de l'opération, d'établir une programmation et de poursuivre les études dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) sur le secteur d'étude.

Par une délibération en date du 28 avril 2011, la commune a décidé le principe de la création d'une ZAC sur le secteur « Les Mazes », définissant également les objectifs poursuivis et les modalités de concertation en application des dispositions de l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme. Cette procédure doit permettre de répondre au mieux aux objectifs municipaux, à savoir :

- protéger et valoriser les territoires naturels et agricoles pour leur valeur économique, environnementale et paysagère ;
- réaffirmer la qualité du cadre de vie des habitants : prévoir l'organisation d'ensemble des terrains non bâtis à l'intérieur du bourg, améliorer les déplacements notamment les circulations douces, conforter les centralités ;
- promouvoir un développement raisonné et une diversification de l'offre de logements en proposant des formes urbaines alternatives aux maisons individuelles sur de grandes parcelles qui s'intègrent dans le cadre paysager du village.

L'aménagement du secteur Les Mazes doit permettre d'une part de répondre aux besoins en matière d'habitat et d'autre part, de réaliser des équipements nécessaires à la commune. Les réseaux structurants d'eaux usées seront notamment réalisés. La trame viaire du nouveau quartier doit également compléter le dispositif de desserte du sud du village, en privilégiant les circulations douces.

I.3. Cohérence avec les documents de planification d'ordre supérieur

1.3.1. Cohérence avec les orientations du SCOT

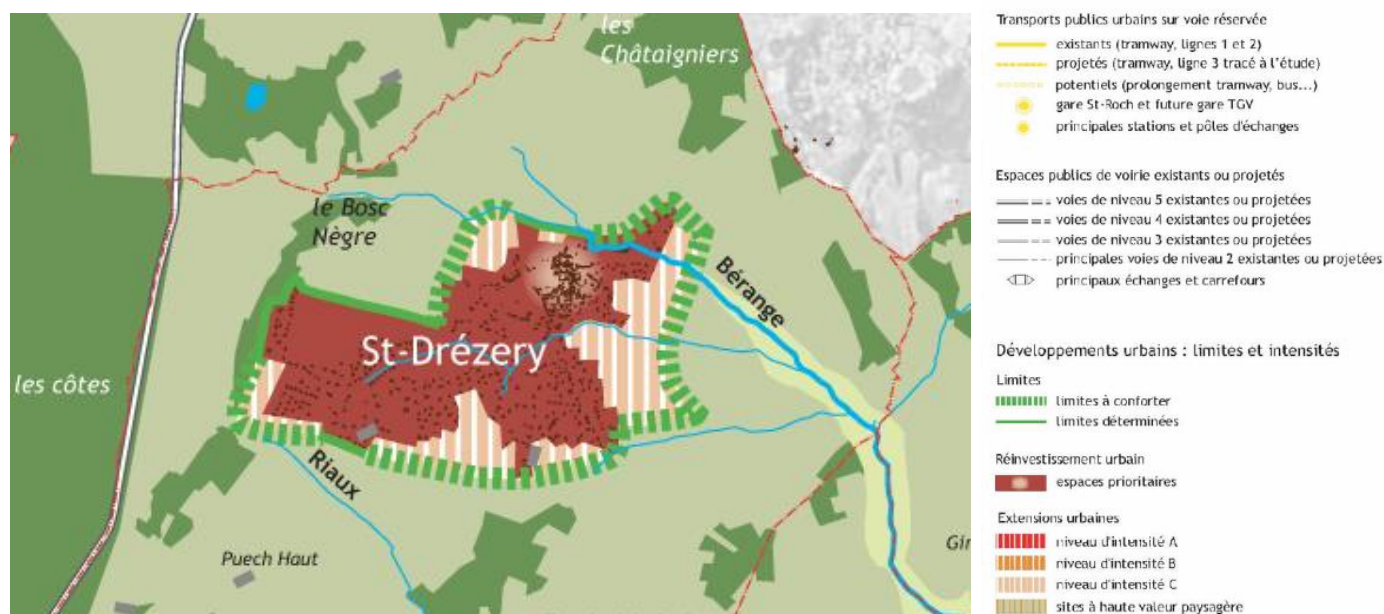
Le SCoT de l'agglomération de Montpellier, approuvé le 17 février 2006, propose une vision stratégique de l'agglomération de Montpellier à l'horizon 2020.

Le SCoT renforce le réinvestissement urbain, en imposant qu'un minimum de 20% des logements à construire dans les communes de l'agglomération (hors Montpellier) soit localisé dans les espaces urbains existants. Sur Saint-Drézéry, le SCoT identifie le cœur du village comme un espace de renouvellement urbain prioritaire.

Le SCoT définit les limites et intensités de développement urbain sur les différentes communes de l'agglomération. Sur Saint-Drézéry, le secteur Les Mazes est identifié comme secteur de développement urbain avec un niveau d'intensité C. Sur ce secteur, la densité sera au minimum de 20 logements à l'hectare ou plus de 2 000 m² SHON/hectare.

Schéma de Cohérence Territoriale- Montpellier Agglomération

Document d'Orientations Générales – extrait du secteur Cadoule et Bérange



Le projet de ZAC « Les Mazes », objet de la présente modification du PLU, s'inscrit en cohérence avec les orientations définies par le SCoT :

- En terme de densité : les secteurs 2AUB1 et 2AUB2 représentent 6,39 ha et accueilleront 130 logements (densité globale de 20,34 logements/ha) ;
- En terme de réinvestissement urbain, les objectifs du SCOT sont atteints puisque le développement de la commune est aujourd'hui à plus de 20% en réinvestissement urbain. En effet, sur 280 logements réalisés depuis l'approbation du PLU ou en cours de réalisation, 128 sont en situation de

renouvellement urbain et 152 en extension du tissu urbain existant, soit plus de 45 % (détails dans la carte page précédente).

Dans les années à venir, les opérations d'aménagement prévues en extension des zones urbaines pourront être complétées par la densification des zones urbanisées aujourd'hui bloquées par la carence des réseaux d'eaux usées. La ZAC « Les Mazes » doit permettre la réalisation des réseaux structurants d'eaux usées (réseau de compétence Montpellier Agglomération).

1.3.2. Cohérence avec les objectifs du PLH

L'ouverture à l'urbanisation du secteur « Les Mazes », sous la forme de la procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) a été décidée par délibération du Conseil Municipal en date du 28 avril 2011. Cette même délibération a défini les modalités de la concertation préalable, conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme.

Le dossier de création de la ZAC, réalisé par l'agence Martineau, a été remis par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2012. Cette délibération vaut également autorisation du maire à transmettre le dossier de création de la ZAC pour avis à l'autorité environnementale. Elle a par ailleurs rappelé les modalités de mise à disposition du dossier de création de la ZAC au public et définit les modalités de mise à disposition du bilan à l'issue de la phase de disposition du dossier au public.

Le dossier de ZAC a ensuite été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27 mai 2013.

Au vu de cet historique, le dossier de ZAC est soumis aux dispositions du Programme Local de l'Habitat 2007-2012. Ce dernier impose à la commune de Saint-Drézéry :

⇒ la production d'un minimum de 40 logements par an sur la période, soit un total de 240 logements sur la période 2007-2012 (6 ans) :

« À court terme, il s'agira essentiellement de petites opérations de réinvestissement des tissus villageois déjà urbanisés. À partir de 2011, la production sera assurée par l'urbanisation du sud du village dont la capacité est estimée à environ 370 logements. » Le PLH fait ici référence notamment au secteur « Les Mazes ».

⇒ prévoir au minimum 25 % de logements locatifs sociaux dans l'ensemble de la production neuve.

La présente modification répond aux objectifs du PLH 2007-2012, en prévoyant de réaliser 130 logements sur le secteur « Les Mazes », dont 25% de logements locatifs sociaux, soit 32 logements locatifs sociaux.

II. CONTENU DU PROJET DE MODIFICATION : OUVERTURE A L'URBANISATION DU SECTEUR LES MAZES

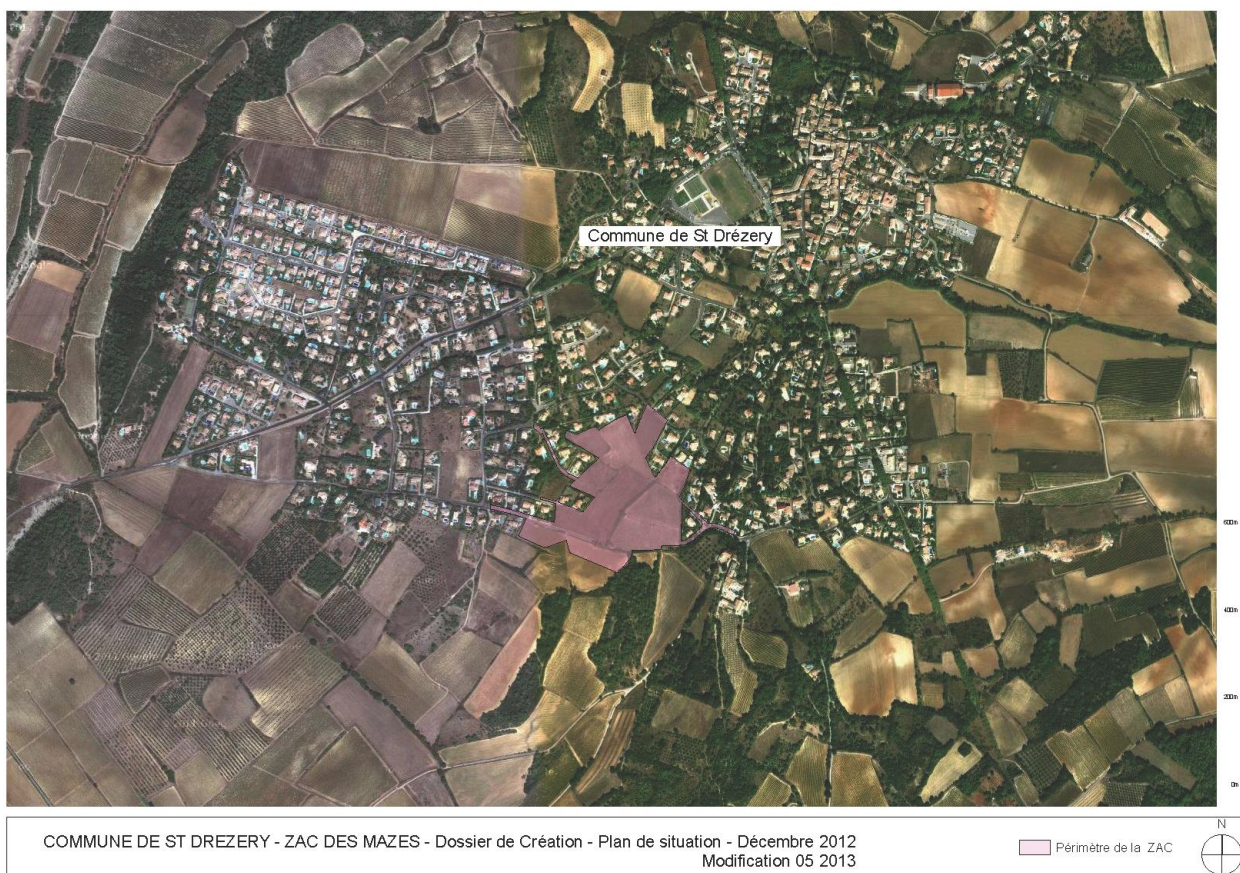
II.1. Le site Les Mazes : état initial de l'environnement

(sources : rapport de présentation du PLU – UBAK et Etude d'impact de la ZAC Les Mazes – Venita Martineau et Projetec environnement).

2.1.1. Situation et desserte

La commune de Saint-Drézéry est située à une vingtaine de kilomètres au Nord-Est de Montpellier, dans le canton de Castries, et s'inscrit dans la seconde couronne péri-urbaine de l'agglomération. Bien qu'en retrait des voies principales, la commune est reliée à l'est montpelliérain par le LIEN via la RD21.

Le site d'implantation du projet de ZAC, objet de la modification représente une superficie d'environ 7,96 hectares. Il est situé au sud du village, dans un secteur d'habitat pavillonnaire desservi par le chemin des Grives qui constitue une voie de liaison au sud du village entre les deux routes départementales qui le desservent (RD 118 et RD 54).

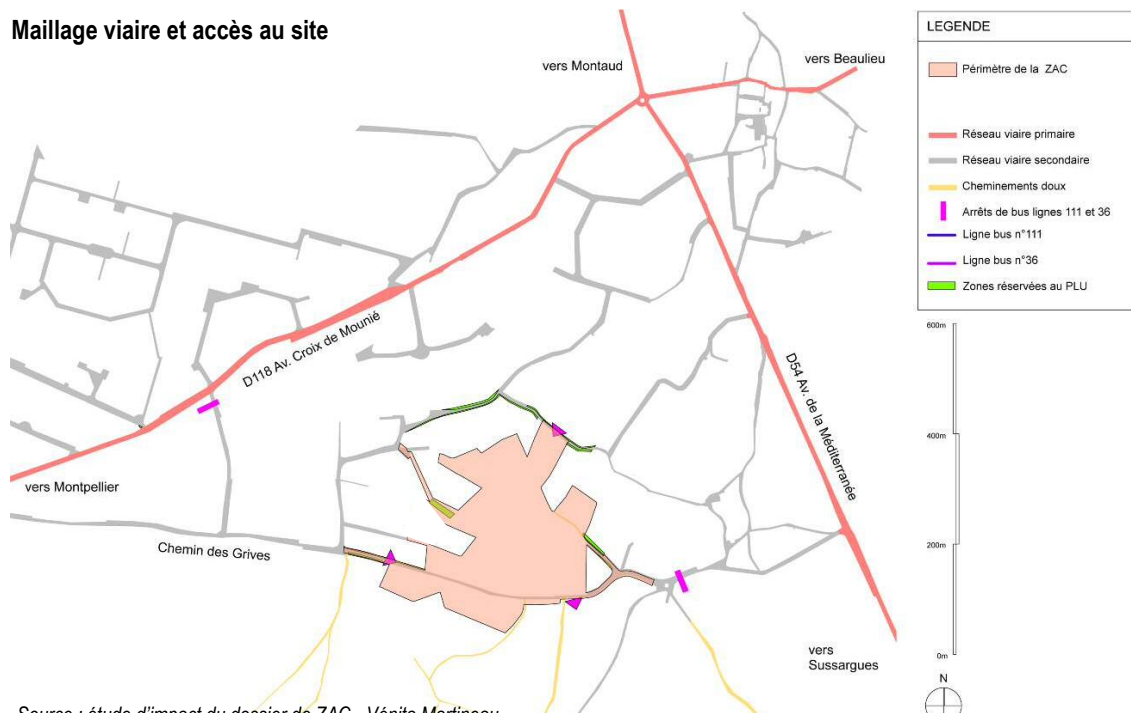


Source : Dossier de création de la ZAC - Martineau

La zone d'étude est desservie par les deux lignes du bus reliant Saint-Drézéry à Castelnaud-le-Lez :

- la ligne 36 du réseau TaM compte sept arrêts répartis autour du village dont celui du Mas de Bizard ;
- la ligne 111 d'Hérault Transports (plus fréquentée par les scolaires) relie Saint-Drézéry au Lycée Georges Pompidou de Castelnaud-le-Lez. Elle dessert cinq arrêts à Saint-Drézéry, dont celui du Mas de Bizard.

Maillage viaire et accès au site

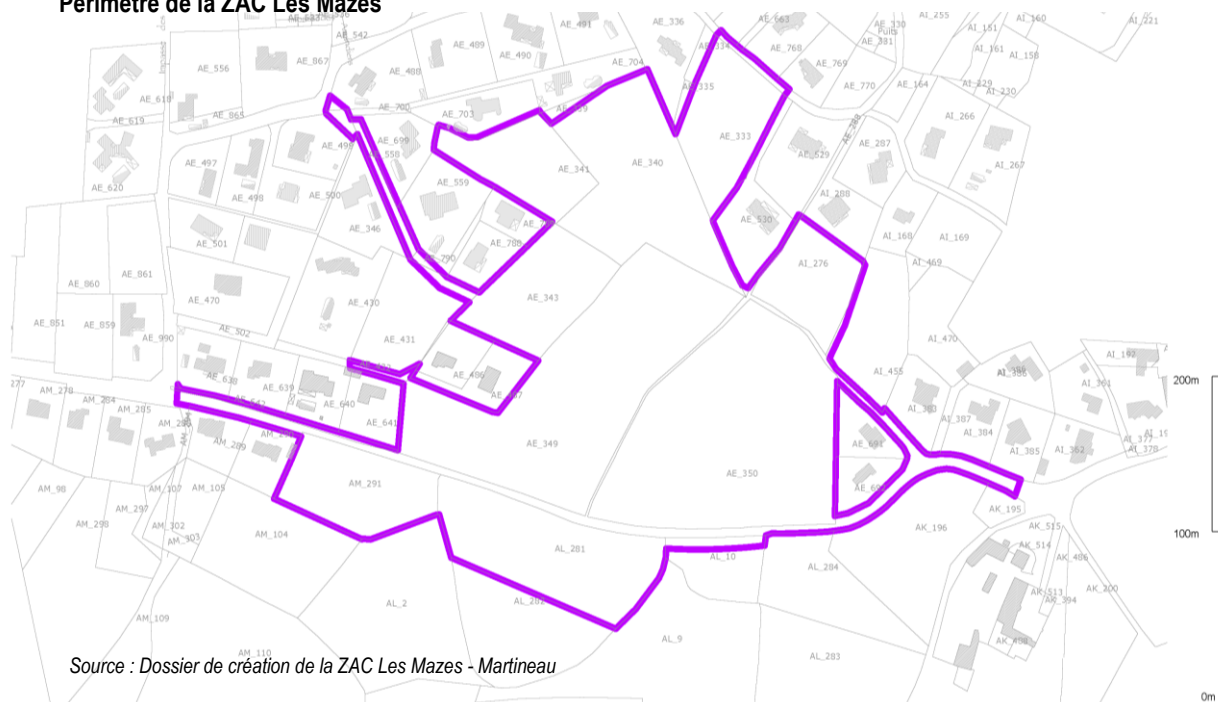


Source : étude d'impact du dossier de ZAC - Vénita Martineau

Le périmètre de la ZAC représente 7,97 ha. Les limites de la ZAC sont :

- à l'ouest et à l'est : des terrains occupés par un habitat pavillonnaire ;
- au nord : le chemin du Puits de Tourre qui dessert la zone d'habitat pavillonnaire au sud du centre-village ;
- au sud : la zone agricole ponctuée par un petit relief boisé et occupé par le mas de Bizard, un ancien mas agricole.

Périmètre de la ZAC Les Mazes



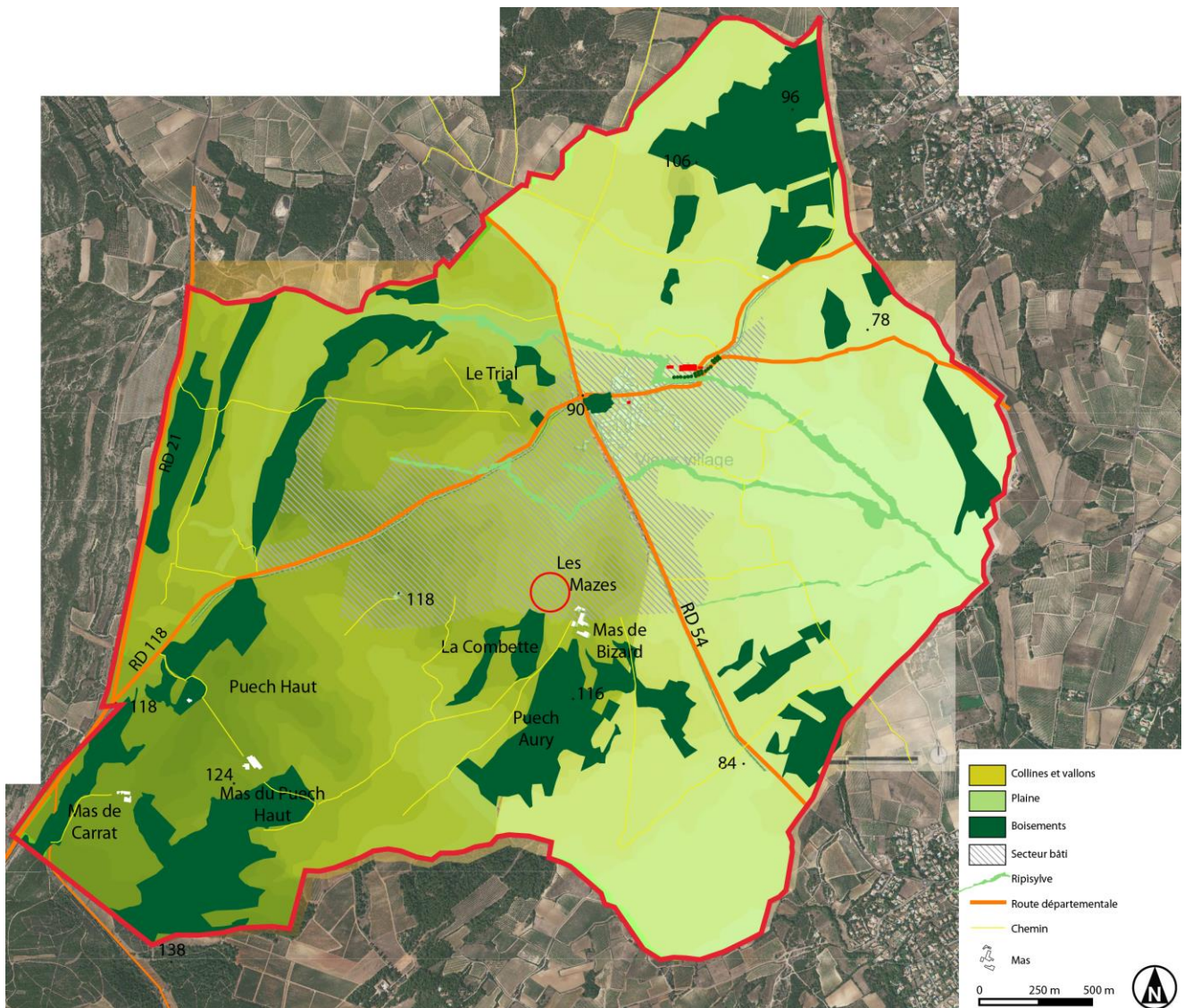
Source : Dossier de création de la ZAC Les Mazes - Martineau

2.1.2. Caractéristiques géographiques

⇒ Grands paysages

Le territoire communal qui appartient à l'ensemble paysager de « l'avant-pays plissé » du département de l'Hérault, est occupé de collines et vallons pour sa partie Ouest, du nord au sud, et par la plaine cultivée du Bérange à l'est et au sud-est ; plaine irriguée par de nombreux ruisseaux. Le village s'est développé au pied d'un petit puech à la limite de la plaine.

Le site des Mazes est situé au sud du village sur des terrains relativement plats. Les reliefs des collines et les ripisylves des ruisseaux qui traversent la plaine limitent les perceptions lointaines. Le paysage du site des Mazes est marqué par l'habitat diffus qui l'entoure et par la colline ponctuée de boisements remarquables de pins d'Alep et de chênes verts qui constituent la limite Sud du site.

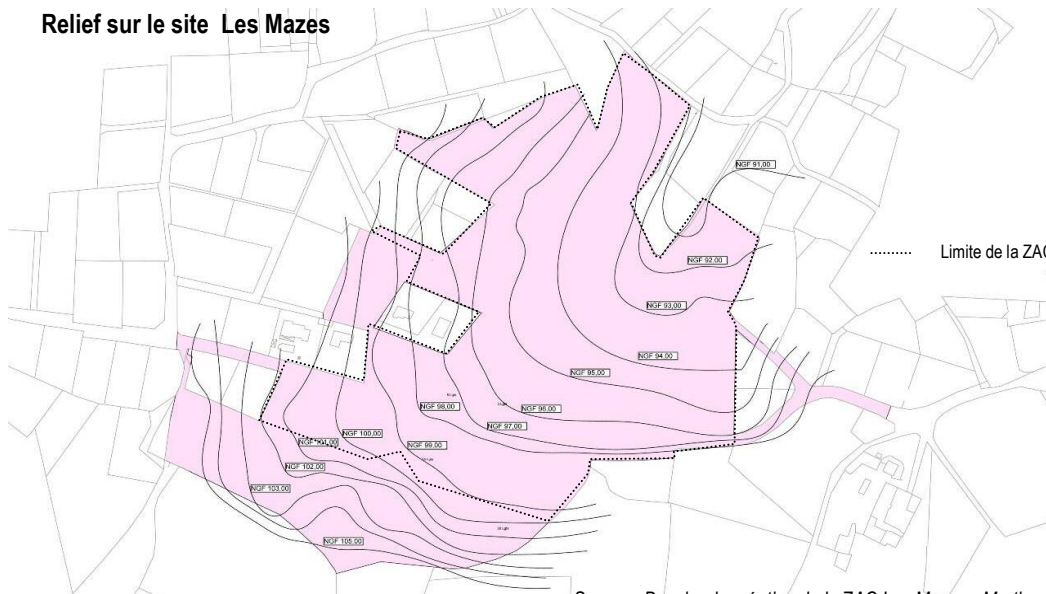


Source : PLU de Saint-Drézéry - Ubak

⇒ **Relief et hydrographie**

Le relief du site est légèrement vallonné, avec une pente orientée Sud-Ouest/Nord-Est, revenant vers le village, selon un dénivelé d'environ 10 mètres (de 100 m NGF au sud à 91 m NGF au nord (au niveau du chemin du Puits de Tourre)).

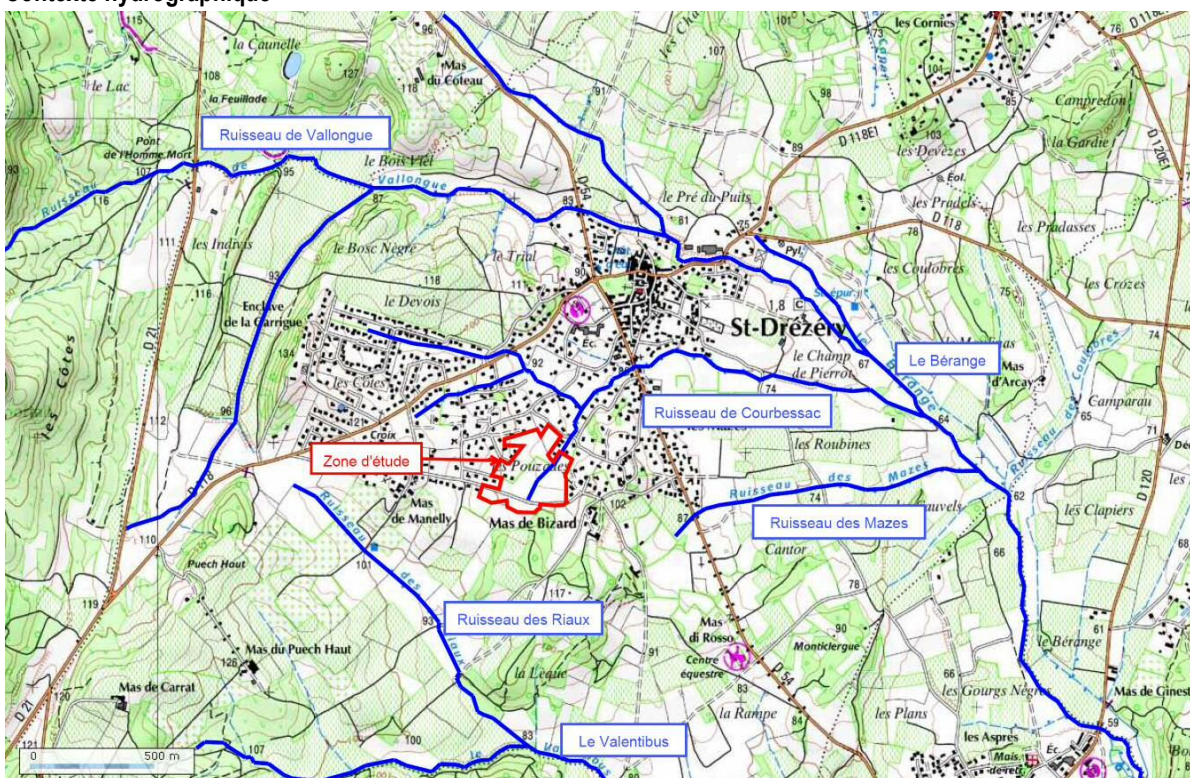
Relief sur le site Les Mazes



Source : Dossier de création de la ZAC Les Mazes - Martineau

La commune de Saint-Drézéry est située sur le bassin versant du Bérange. Les ruisseaux et les écoulements sont principalement orientés ouest-est en direction du cours d'eau du Bérange. Celui-ci transite au nord de la zone urbanisée de Saint-Drézéry puis vers le sud en direction de la commune de Sussargues. Plusieurs petits ruisseaux, affluents rive droite du Bérange, traversent la commune, dont le ruisseau de Courbessac qui traverse le site.

Contexte hydrographique



Source : Projeteq environnement

Perceptions du site :

1- Depuis le chemin des Grives : vue sur les pâturages et l'habitat diffus en arrière-plan.



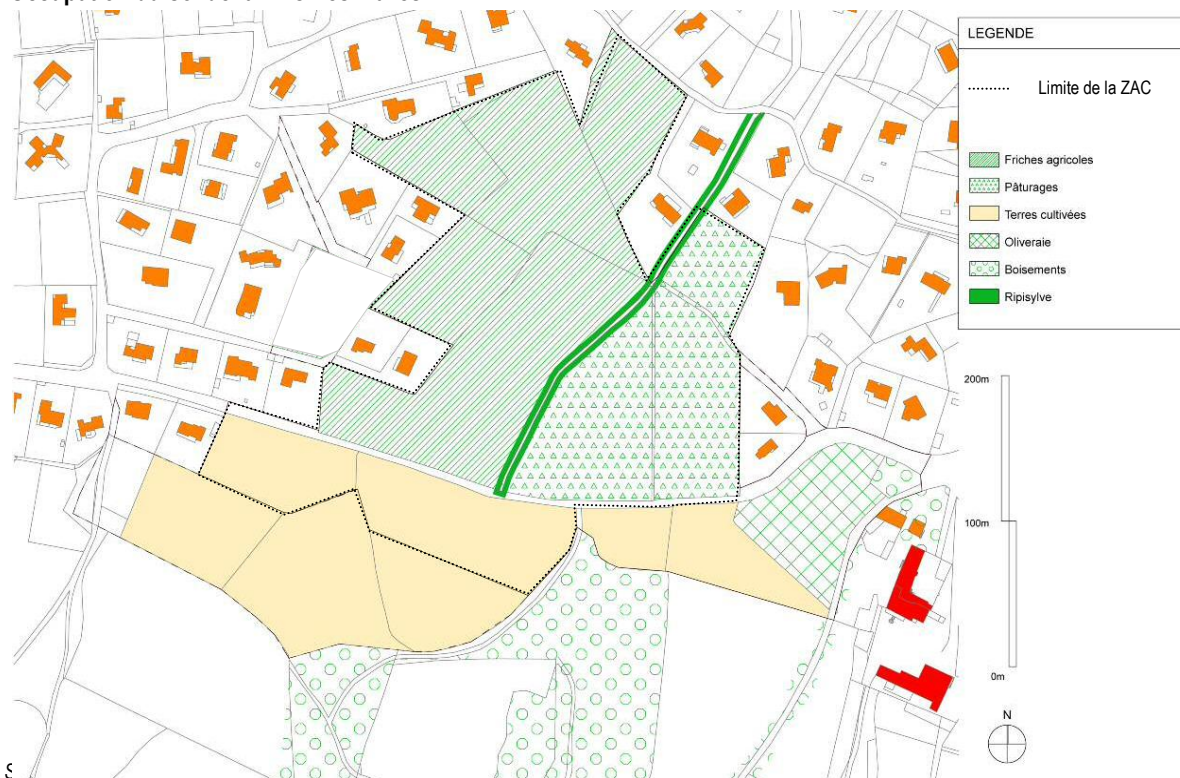
2- Depuis le chemin des Grives : vue sur les parcelles cultivées et le boisement classé au sud du site.



⇒ Occupation du sol

Le site « Les Mazes » s'inscrit dans un secteur agricole en déprise, entouré par de l'habitat diffus et marqué, en sa limite Sud, par le relief boisé du mas de Bizard. L'occupation de l'espace à dominante naturelle (pâturage, prairie et jachère agricole) est ponctuée par la ripisylve du ruisseau de Courbessac qui traverse la zone d'étude du nord au sud jusqu'au chemin des Grives. Les constructions qui entourent le site ont été bâties sur de très grandes parcelles. La végétation naturelle y a souvent été préservée et les chemins peu aménagés préservent un cadre champêtre, donnant une impression de campagne habitée.

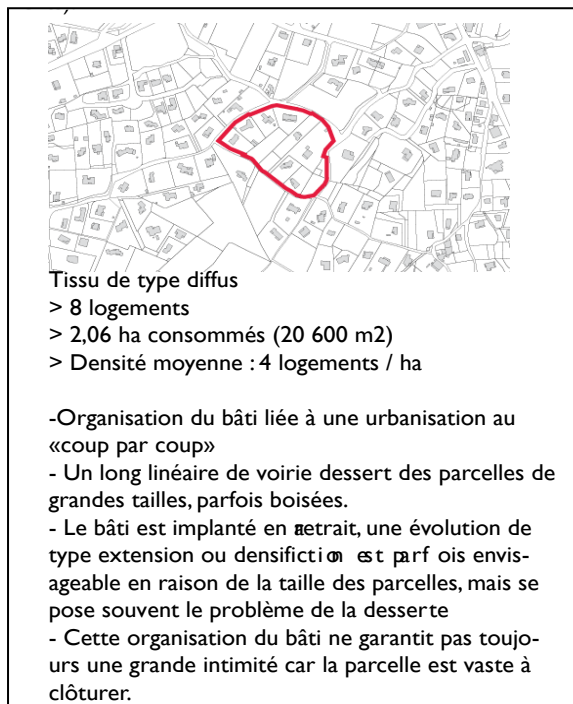
Occupation du sol de la ZAC Les Mazes



⇒ **Densités urbaines environnantes**

L'habitat autour du site « Les Mazes » est de type diffus, c'est à dire qu'il est constitué de constructions qui ont été implantées au coup par coup le long des routes et des chemins sur un parcellaire très vaste (de 1 000 à plus de 4 000 m²).

La densité moyenne rencontrée est de 4 logements à l'hectare.



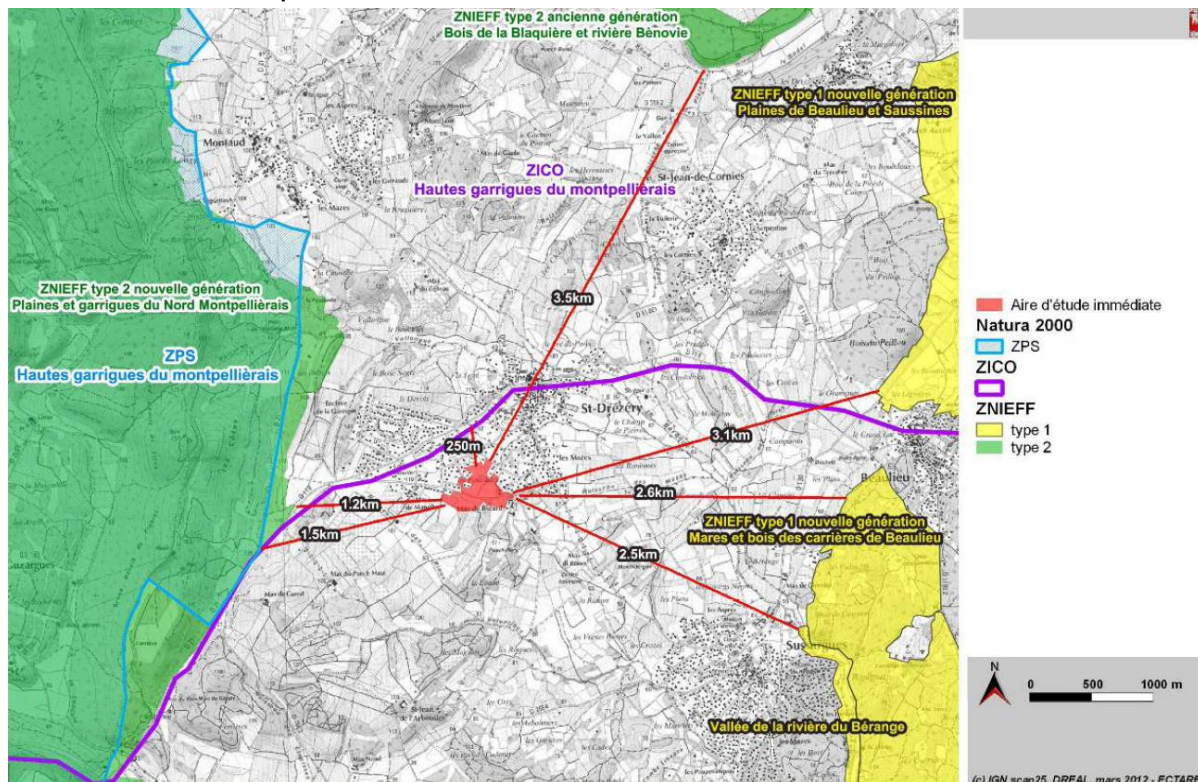
*Source : Extrait du PLU – Ubak
 Exemple de densité rencontrée dans
 le tissu diffus au sud du village*

⇒ **Espaces naturels protégés et végétation**

Les terrains concernés par la présente modification ne sont pas concernés par un zonage de protection (Natura 2000, APPB...), ni par un zonage d'inventaire (ZNIEFF, ZICO...). En revanche, on note la présence dans les alentours de ZNIEFF et de ZICO ainsi que d'un site Natura 2000 situé en dehors du territoire communal :

- ZICO « Hautes garrigues du montpelliérais », à environ 250 mètres au nord de l'aire d'étude. Superficie : 90 700 hectares ;
- ZNIEFF de type II « Plaines et garrigues du Nord Montpelliérais » (n°3431-0000), à environ 1,2 kilomètres à l'ouest de l'aire d'étude ;
- Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Hautes garrigues du montpelliérais » (FR 9112004), à environ 1,5 kilomètres à l'ouest de l'aire d'étude. Superficie : 45 444 ha ;
- ZNIEFF de type I « Vallée de la rivière du Bérange » (n°0000-3190), à environ 2,5 kilomètres au sud-est de l'aire d'étude ;
- ZNIEFF de type I « Mares et bois des carrières de Beaulieu » (n°0000-3192), à environ 2,6 kilomètres à l'est de l'aire d'étude ;
- ZNIEFF de type I « Plaines de Beaulieu et Saussines » (n°0000-3195), à environ 3,1 kilomètres au nord-est de l'aire d'étude ;
- ZNIEFF de type II (ancienne génération) « Bois de la Blanquière et rivière Bénovie », à environ 3,5 kilomètres au nord-est de l'aire d'étude.

Localisation des zones de protection et d'inventaires aux alentours du site



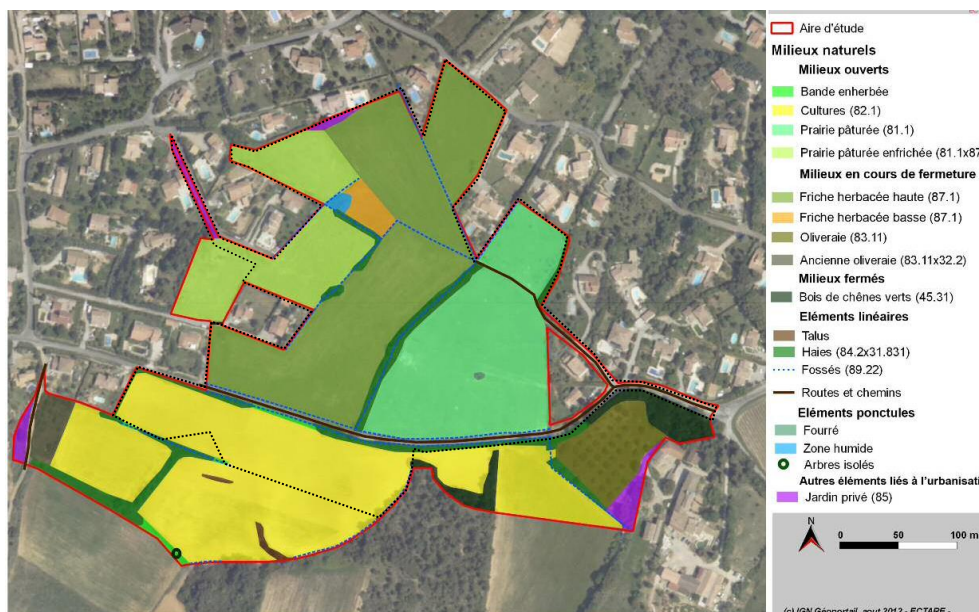
Les cultures occupent la partie Sud du secteur « Les Mazes », au sud du chemin des Grives. Ce sont de grandes parcelles cultivées en céréales ou en légumineuses. Le reste du site est occupé par des friches herbacées hautes et basses et des prairies paturées enrichies, qui ne présentent pas d'intérêt floristique particulier.

Les friches et les haies qui bordent ponctuellement les parcelles, sans présenter d'intérêt floristique particulier, sont intéressantes localement et servent de lieu d'alimentation et de refuge à la petite faune (avifaune, lépidoptères, odonates, chiroptères). Elles permettent les échanges sur le secteur en tant que corridor écologique en liaison avec les espaces naturels au sud du site et notamment le petit bois de chêne vert. On notera également la présence d'une petite zone humide temporaire, qui ne présente pas d'intérêt floristique particulier, mais qui participe cependant à la biodiversité du secteur.

Milieux naturels présents sur le site

Source : Geoportail
Etude d'impact de la ZAC

..... Limite de la ZAC



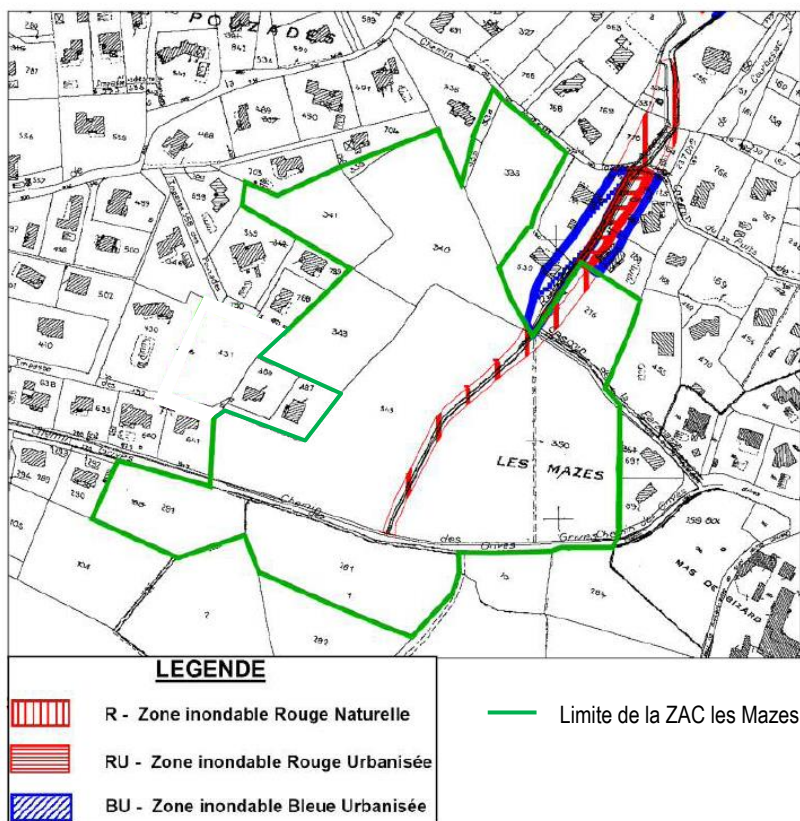
2.1.3. Risques naturels

⇒ **Le risque d'inondation**

La commune de Saint-Drézéry est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) du Bassin Versant Nord de l'étang de l'Or. Ce PPRI a été approuvé par arrêté préfectoral le 18 mars 2004. Il précise l'étendue de la crue et la décrit à l'aide de deux paramètres : la hauteur de submersion et la vitesse d'écoulement. Suivant l'intensité de ces éléments, la crue est qualifiée en types d'aléas. Le PPRI définit 3 types de zones inondables :

- zone rouge « R » de risque grave, peu ou pas urbanisée,
- zone rouge « RU » de risque grave, urbanisée,
- zone bleue « B », de risque important, urbanisée.

Les terrains concernés par la zone inondable Rouge Naturelle de la branche hydraulique du ruisseau de Courbessac sont classés en zone Np du règlement du PLU dans le cadre de la présente modification. Cette zone rouge R est classée comme zone inondable, peu ou non urbanisée, d'aléa indifférencié.



Extrait de la cartographie du PPRI (source : DDTM)

Sur cette zone sont notamment interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros oeuvre a été endommagé par une crue,
- Les constructions nouvelles et les créations de logements,
- Les créations d'ouverture en dessous de la côte de PHE lorsqu'elle a été définie,
- La création et l'extension des sous sols,

- Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leur capacité,
- Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue,
- Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés,
- Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants,
- Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines, marché) en dehors de la période du 1er mai au 31 août et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques.

⇒ **Le risque feu de forêt**

La commune est soumise au risque faible à nul " feu de forêt" selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs. Elle n'est pas couverte par un PPRIF (Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt). Les communes limitrophes du territoire sont majoritairement classées à risque fort au DDRM. Cette différence de classement s'explique par l'environnement et la géographie du site. En effet, Saint-Drézéry ne dispose pas de grands espaces boisés ou de garrigues susceptibles de favoriser la propagation d'un éventuel feu de forêt. De plus, la zone urbanisée du village est relativement regroupée (pas d'urbanisation diffuse entourée d'espaces naturels) et en partie encerclée par le Bérange. Néanmoins, les zones boisées et les friches bordant le village devront faire l'objet d'attention particulière quand à ce risque. Le sud de la zone de projet, limitrophe de boisements de chênes verts et de pins d'Alep, est concerné par le risque feu de forêt. Selon le Code forestier, les constructions de toute nature situées à moins de 200 mètres des boisements ainsi que des espaces naturels sensibles sont soumises à des obligations de débroussaillage. La mesure de prévention applicable sur la zone de projet prévoit un débroussaillage sur 50 mètres autour des constructions et 10 mètres de part et d'autre de leurs voies d'accès privées.

⇒ **Le risque retrait-gonflement des argiles**

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. L'Hérault fait partie des départements français touchés par le phénomène : 37 communes sur les 343 du département ont été reconnues en état de catastrophe naturelle pour ce phénomène entre 1988 et 2002. Les zones d'affleurement des formations argileuses sont caractérisées par trois niveaux d'aléa (fort, moyen, faible) en vue de la hiérarchisation vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement. Près de 80% du territoire communal de Saint-Drézéry est classé en aléa moyen concernant le phénomène d'argile gonflante et 20% en aléa faible. La zone d'aléa moyen correspond à un sous-sol oligocène surmonté d'argiles grises qui occupe la quasi totalité du territoire communal. Depuis la loi de 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, la commune a fait l'objet de 3 arrêtés de catastrophes naturelles liés aux mouvement de terrain : en 1995, entre 1998 et 1999 et en 2000. Des études géotechniques à la parcelle préalables à toute construction nouvelle sont préconisées dans les secteurs à aléa fort, moyen ou faible. A défaut, il convient de mettre en œuvre des dispositions constructives adaptées par zone d'aléas visant à réduire le risque de survenance de sinistres. La zone de projet est concernée par l'aléa faible à moyen du risque retrait-gonflement des argiles.

⇒ **Le risque sismique**

Au regard du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010, la commune de Saint-Drézéry est située en zone de sismicité 2. La construction de certains bâtiments nouveaux ainsi que certains travaux sur l'existant sont soumis à l'obligation de mettre en œuvre des dispositifs constructifs spécifiques.

⇒ **Le risque sanitaires dû au plomb**

L'arrêté préfectoral du 27 mai 2002, applicable depuis le 1er septembre 2002, classe le département de l'Hérault en zone à risques d'exposition au plomb.

2.1.4. Réseaux existants

⇒ **Eau potable**

On note la présence d'une canalisation Ø100 le long du chemin des Grives.

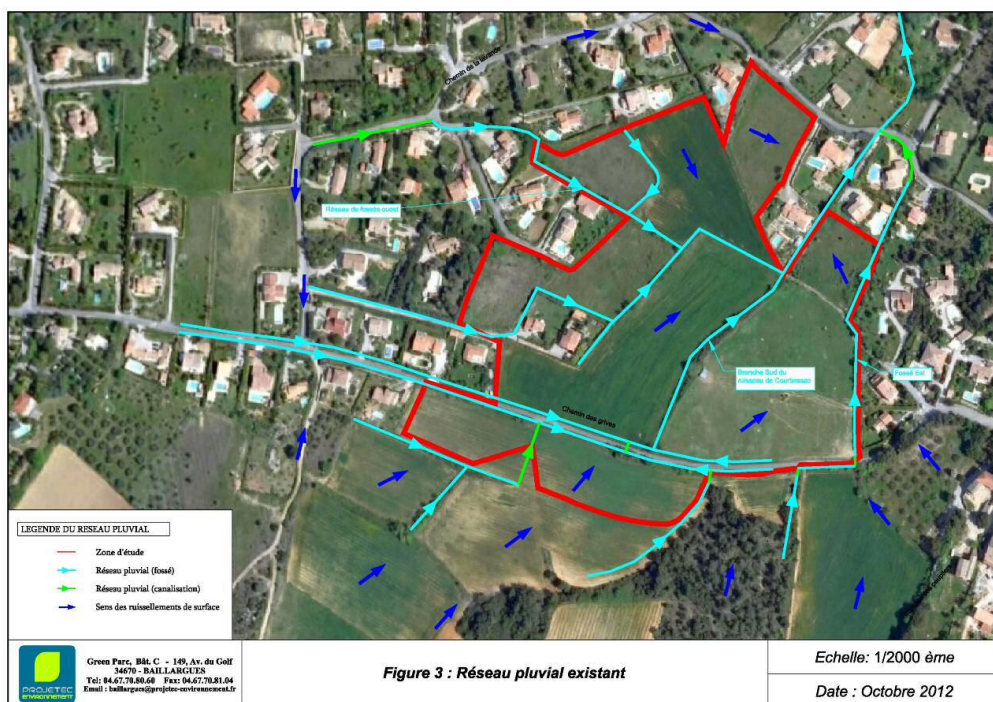
⇒ **Eaux usées**

Le secteur Les Mazes n'est pas desservi par le réseau eaux usées.

Le projet de ZAC prendra en compte la desserte de la zone de projet pour le réseau eaux usées.

⇒ **Eaux pluviales**

Dans le village et les lotissements récents, les eaux pluviales sont évacuées par un réseau d'eau enterré mais celui-ci est ponctuel. Dans la zone d'habitat diffus au sud du village, il n'y a pas de réseau d'eaux pluviales enterré. Le réseau d'évacuation des eaux pluviales est constitué des fossés qui bordent les routes et chemins et des ruisseaux. Le ruisseau de Courbessac traverse la zone d'habitat diffus puis la zone concernée par la présente modification.



Le réseau hydrographique des Mazes est donc composé de la branche sud du ruisseau du Courbessac et de plusieurs fossés. Ces fossés sont suffisamment dimensionnés pour une crue décennale mais sont insuffisants pour une crue centennale. Les canalisations de traversée de ces fossés ne permettent pas le transit d'une crue décennale et a fortiori centennale. De plus, ces fossés sont très embroussaillés. Il en résulte des débordements sur les terrains de la ZAC, ce problème étant confirmé par la cartographie du PPRI.

En résumé lors des crues décennales et centennales :

- le chemin des Grives est inondé par les ruissellements des bassins versants amont à cause de l'insuffisance de capacité hydraulique des buses traversées ;
- les fossés de la zone d'étude débordent en rive droite et en rive gauche à cause de leur fort embroussaillage et de leur faible section hydraulique.

⇒ **Eau brute**

Le réseau d'eau brute est présent à l'est du village, au niveau du secteur des Roubines. Pour desservir la zone d'étude, une extension de réseau de 1300 mètres serait nécessaire.

⇒ **EDF - HTA**

Le long du chemin du Puits de Tourre, on note la présence d'une ligne HT souterraine et d'un réseau BT aérien torsadé sur une partie de cette voie.

⇒ **Réseau Gaz**

Le réseau de distribution gaz est présent sous la chaussée du chemin de la Lavande, dans le lotissement des Pouzades au nord de la zone concernée par la présente modification.

⇒ **Réseau France TELECOM**

Le réseau France Telecom est présent en aérien sur le chemin de la Lavande et le chemin du Puits de Tourre au nord.

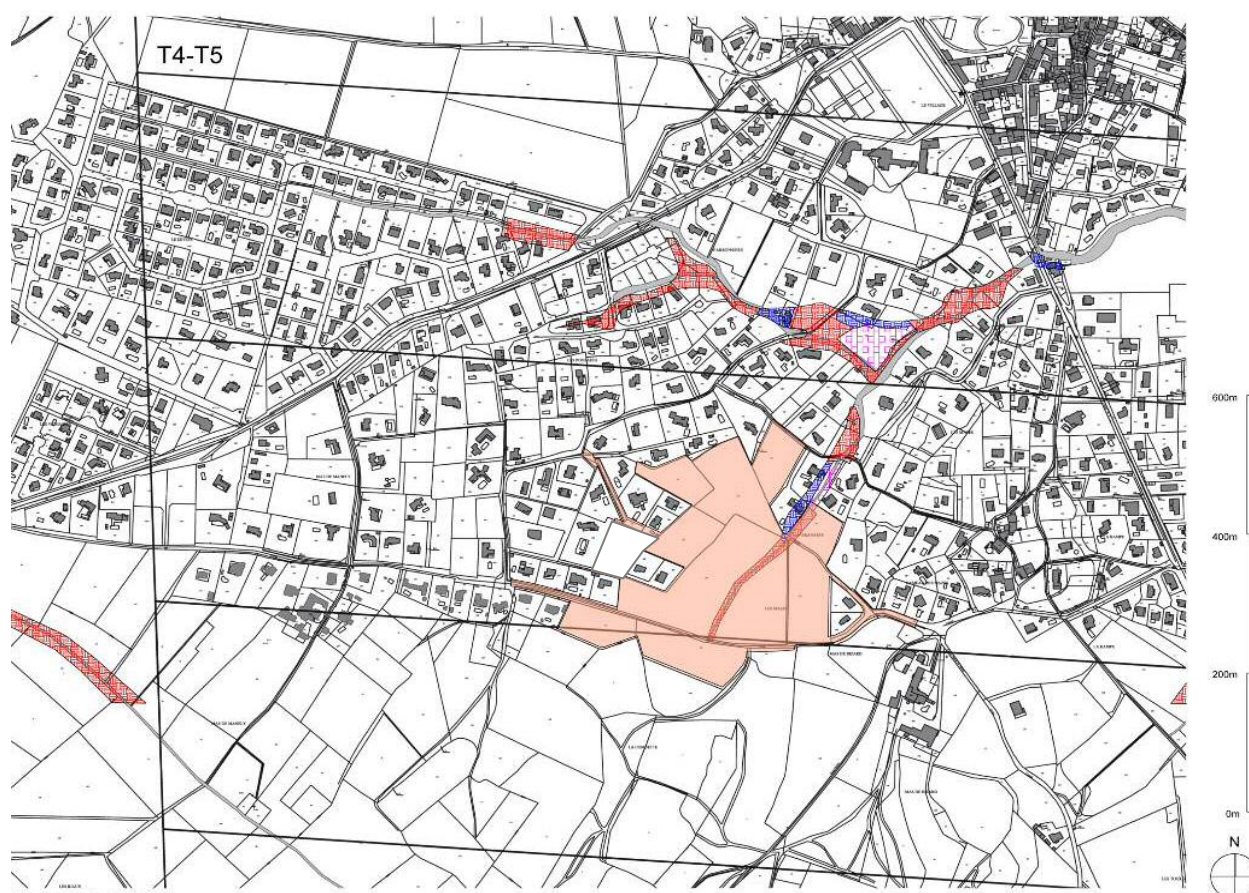
2.1.5. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes s'appliquant à la zone concernée par la présente modification sont :


- T4 : servitude aéronautique de balisage (aérodromes civils ou militaires) au nord et au sud,
- T5 : servitude aéronautique de dégagement (aérodromes civils ou militaires) au nord et au sud,
- PM1 : servitude résultant du Plan de Prévention des Risques Inondation sur le ruisseau de Courbessac.

Celui-ci est classé en zone inondable rouge naturelle.


Servitudes d'utilités publiques




Source: Extrait du P.L.U

 Périmètre de la ZAC

T4-T5: Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage

 Zone inondable rouge

 Zone inondable bleue

II.2. Le projet de ZAC

⇒ *Parti d'aménagement*

Le parti d'aménagement retenu pour le projet s'appuie sur un maillage viaire hiérarchisé, favorisant les liens avec le tissu villageois environnant et l'environnement naturel, notamment pour les modes actifs (piétons, cycles), la prise en compte de la topographie et de l'hydraulique comme éléments structurants du quartier et une mixité sociale et fonctionnelle, avec une offre diversifiée de logements et une offre d'équipements publics.

La desserte principale de la ZAC s'effectue par le Chemin des Grives au sud, qui est réaménagé. Un plateau traversant est créé sur le chemin des Grives, au débouché de la voie pénétrant dans le cœur du nouveau quartier, afin de marquer cette entrée et d'affirmer les liens entre la partie Nord et Sud du nouveau quartier. Cette armature principale serpente au travers du quartier. Elle est accompagnée par une piste cyclable bordée de plantations. Sur cette ossature, viennent se greffer les voiries secondaires qui desservent les logements.

Le long de la voie principale, les constructions s'insèrent le long d'une coulée verte qui suit la ripisylve du ruisseau de Courbessac. Une liaison piétonne et cycles, basée sur les cheminements existants, vient croiser au cœur du quartier la voie principale et traverse l'ensemble du site, permettant de relier ainsi les quartiers avoisinants.

Schéma d'intention de la ZAC



Source : Etude d'impact de la ZAC - Martineau

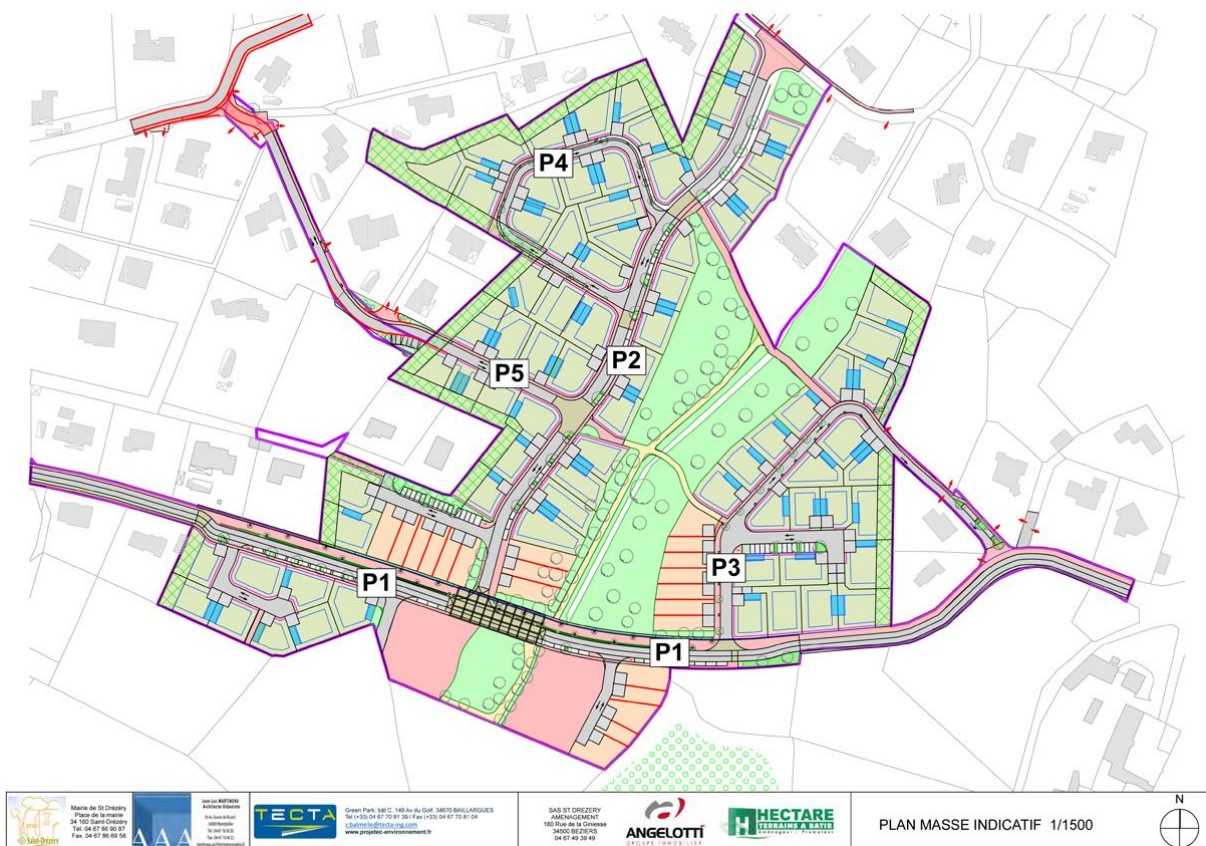
⇒ **Le programme de la ZAC**

Le programme d'aménagement prévoit :

- Habitat collectif et groupé : environ 6 500 m² de Surface de Plancher (SDPC) en R+1
- Habitat pavillonnaire individuel : environ 13 500 m² de Surface de Plancher (SDPC) en R+0 / R+1
- Habitat social : environ 25% de logements répartis entre de l'habitat collectif et de l'habitat groupé.
- Equipements publics : réalisation d'une salle de classe, une salle ALAE (Accueil Loisirs Associés aux Ecoles) pour 60 enfants et sanitaires (environ 200m² SDPC)
- Aménagement des chemins communaux existants liés à la ZAC :
 - Chemin des Grives,
 - Chemin du Puits de Tourre,
 - Chemin de la Paranasse,
 - Impasse des Pouzades.

La Surface de Plancher totale de la ZAC est d'environ 20 200 m².

Plan masse indicatif de la ZAC



<p>Mairie de St Drézéry Plan de Masse 34 100 Saint-Drézéry Tel: 04 67 86 08 57 Fax: 04 67 86 08 58</p>	<p>A.A.A. Architecture, Agence d'Architecture et d'Urbanisme 100 rue de la République 34000 Montpellier Tel: 04 37 00 00 00 www.aaa-architectes.com</p>	<p>TECTA Green Park, S.A.R.L. 148 Av. du Golf 34070 BALLARGUES Tel: 04 32 04 47 70 81 Fax: 04 32 04 47 70 81 04 L'urbanisme est un métier. www.pepetic-urbanisme.com</p>	<p>SAS ST DREZERY ABRÈS-IMMOBILIER 100 Rue de la Croix 34000 Montpellier 04 67 46 30 40</p>	<p>ANGELOTTI</p>	<p>HECTARE TRAVAUX & BÂTIMENT</p>	<p>PLAN MASSE INDICATIF 1/1500</p>
--	---	--	---	------------------	---	------------------------------------

Source : Dossier de réalisation de la ZAC - Martineau

⇒ **Le phasage de la ZAC**

L'opération d'aménagement se fera en trois phases espacées dans le temps afin d'intégrer progressivement la nouvelle population dans la commune.

La phase 1 consistera en l'aménagement de la partie centrale de la ZAC :

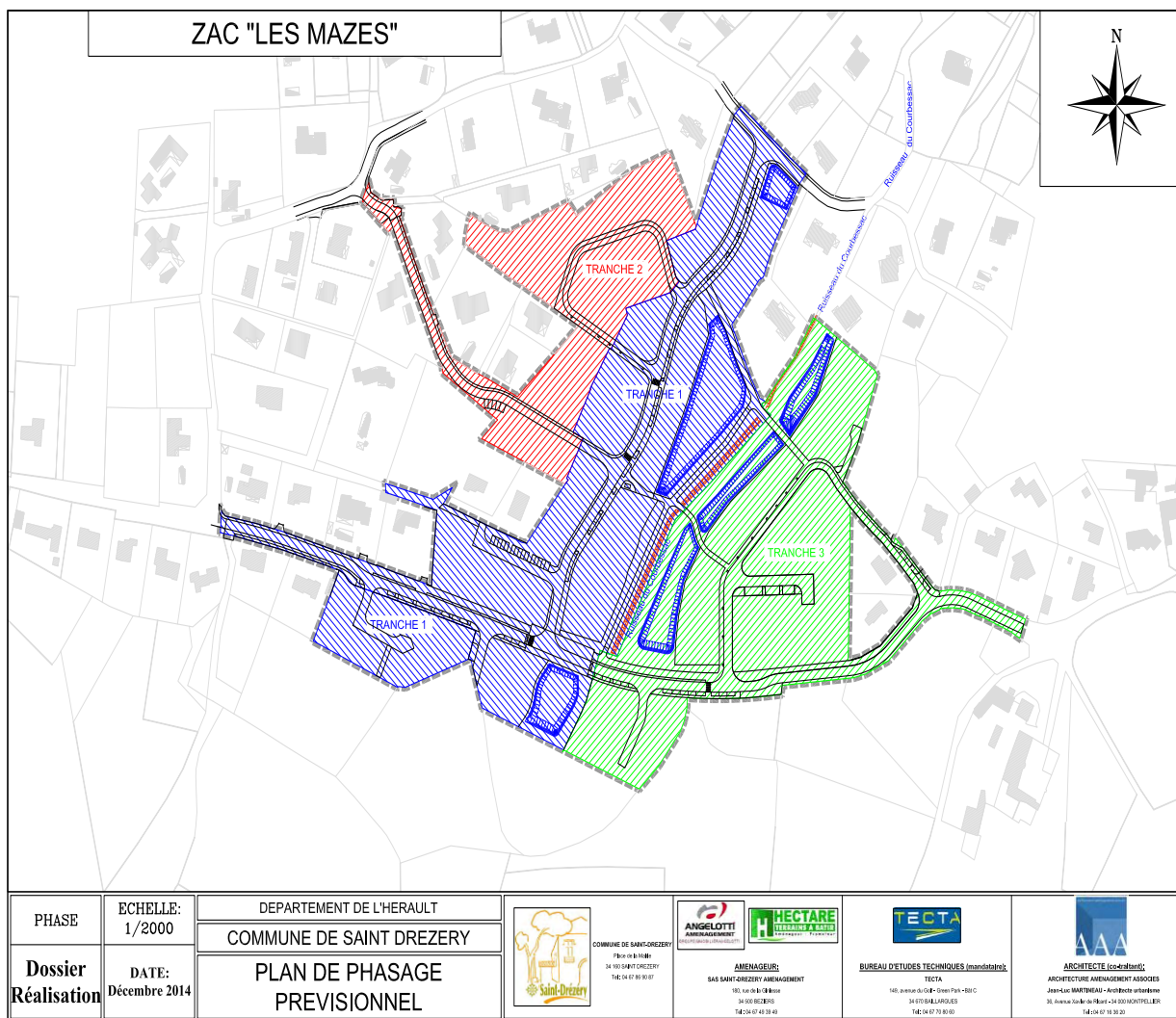
- 35 logements individuels ;
- 20 logements collectifs dont 10 logements sociaux ;
- des bassins de rétention.

La Phase 2 comprendra l'aménagement de la partie Ouest de la ZAC :

- 20 logements individuels ;

La Phase 3 comprendra l'aménagement de la partie Est de la ZAC :

- 22 logements individuels ;
- 30 logements collectifs dont 20 logements sociaux ;
- des bassins de rétention.



III. INCIDENCES DE LA MODIFICATION

3.1. Incidences de la modification sur le PLU et exposé des motifs des changements apportés

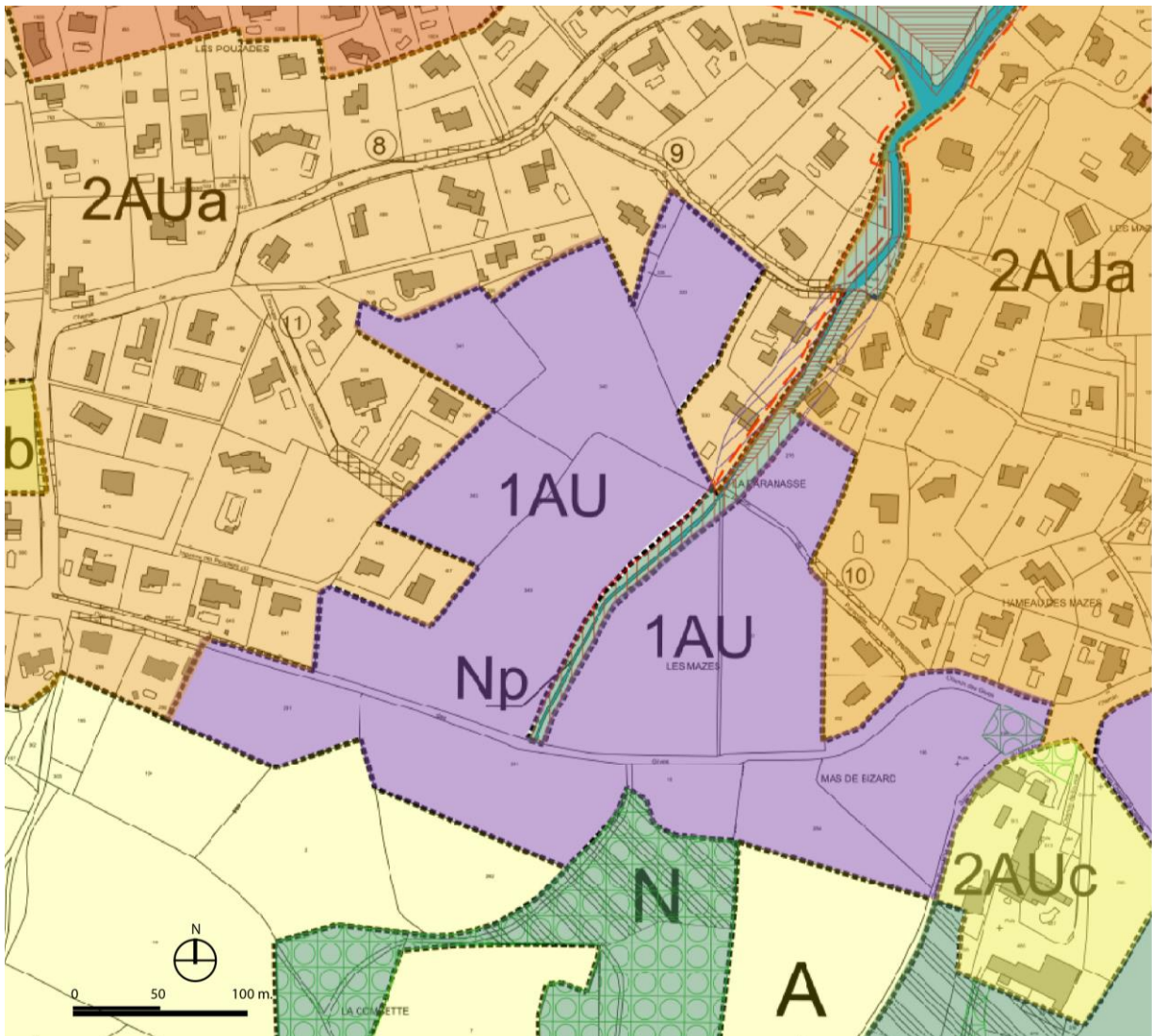
3.1.1. Evolutions du zonage :

Pour intégrer le projet de la ZAC « Les Mazes » au PLU, la présente modification implique des évolutions du zonage.

Ces évolutions sont :

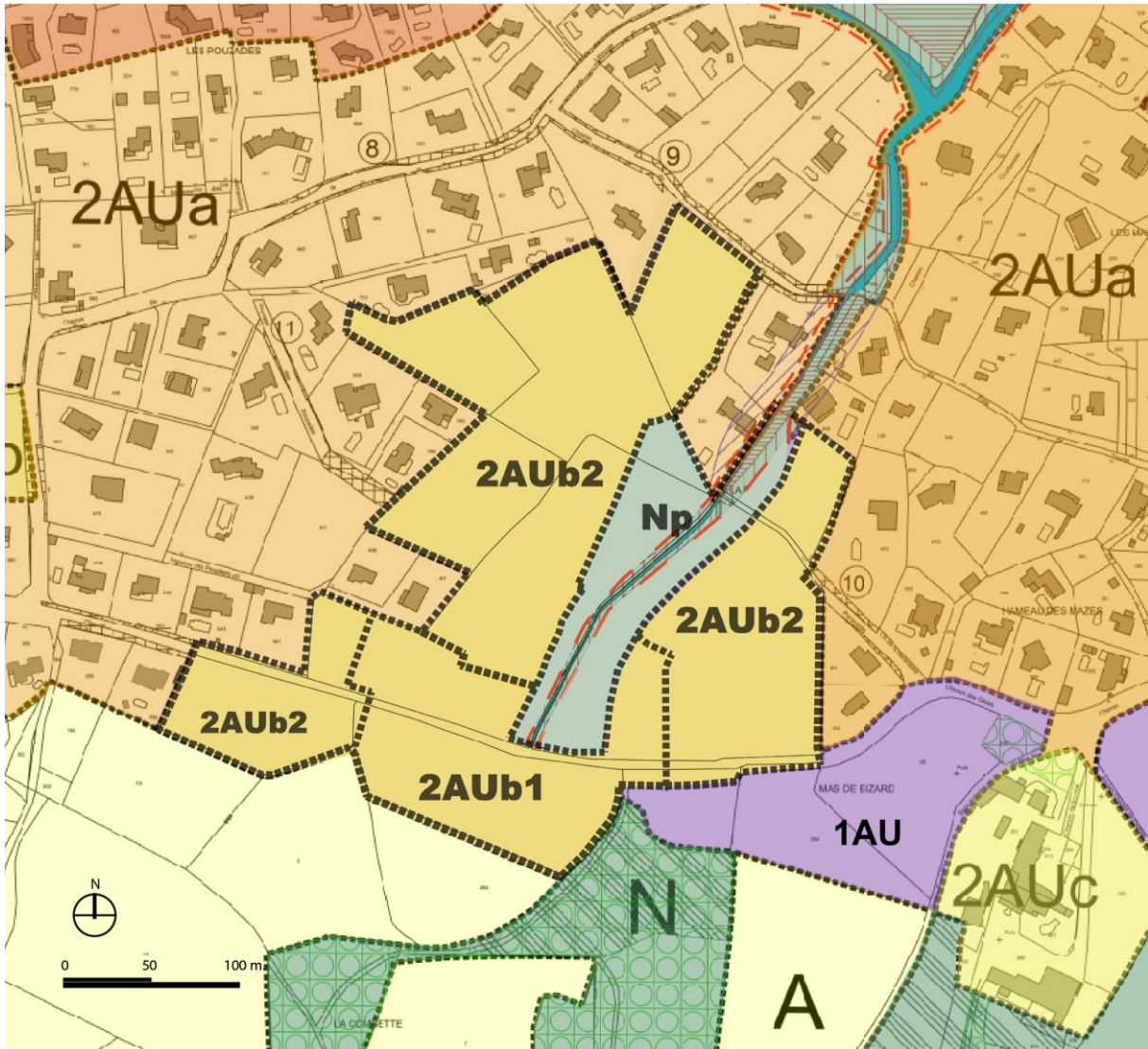
- ⇒ Passage d'une partie de la zone 1AU en 2AUb, pour une superficie de 6,39 ha. La zone 2AU est une « zone non ou partiellement bâtie, insuffisamment ou non équipée, réservée à l'urbanisation future à usage principal d'habitation ». Elle est composée de plusieurs secteurs. Le secteur 2AUb « correspondant aux secteurs non bâtis, où l'urbanisation future se réalisera dans le cadre d'opérations d'ensemble » est adapté à l'aménagement de la ZAC. Les règles spécifiques à définir sur la ZAC « Les Mazes » justifie d'identifier deux sous-secteurs :
 - 2AUb1 : secteur plus dense de maisons individuelles groupées et de petits collectifs (1,5 ha) ;
 - 2AUb2 : secteur moins dense de maisons individuelles (4,89 ha) ;
- ⇒ Agrandissement de la zone Np (+ 0,82 ha), zone de loisirs au cœur du site, de manière à affirmer la coulée verte autour du ruisseau, support d'un corridor écologique et aménagement paysager structurant le nouveau quartier, support d'activités de loisirs ;
- ⇒ Passage de 0,04 ha de zone 1AU en 2AUa, correspondant à des reliquats de parcelles situées au nord du site, qui ne sont pas intégrées dans le périmètre de la ZAC et sont connectées aux parcelles avoisinantes.

Extrait du zonage avant la 1^{ère} modification du PLU



Légende	
	Limite de zone
	Emplacement réservé et n° d'opération
	E.B.C
	Zone d'interface de feu de forêt : à débroussailler et à maintenir en état débroussaillé. Zone non aedificandi
	Construction existante n'apparaissant pas sur le cadastre
	Arbres à protéger au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme
	Zone non aedificandi autour de la SIEP
	Zone affectée par le bruit
	Marge de recul définissant une zone non-aedificandi en bordure des ruisseaux
	Zone concernée par le risque d'inondations PPRI - zone inondable bleue urbanisée Bu
	Zone concernée par le risque d'inondations PPRI - zone inondable rouge naturelle R
	Zone concernée par le risque d'inondations PPRI - zone inondable rouge urbanisée RU

Extrait du zonage après la 1^{ère} modification du PLU



Légende			
	Limite de zone		Zone concernée par le risque d'inondations PPRI - zone inondable bleue urbanisée Bu
	Emplacement réservé et n° d'opération		Zone concernée par le risque d'inondations PPRI - zone inondable rouge naturelle R
	E.B.C		Zone concernée par le risque d'inondations PPRI - zone inondable rouge urbanisée RU
	Zone d'interface de feu de forêt : à débroussailler et à maintenir en état débroussaillé. Zone non aedificandi		
	Construction existante n'apparaissant pas sur le cadastre		
	Arbres à protéger au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme		
	Zone non aedificandi autour de la STEP		
	Zone affectée par le bruit		
	Marge de recul définissant une zone non-aedificandi en bordure des ruisseaux		

3.1.2. Evolutions du règlement

Le périmètre de la ZAC est intégré en zone 2AUb1 et 2AUb2, ainsi qu'en Np, pour la partie centrale naturelle aménagée autour du ruisseau du Courbessac.

▪ **ZONE 2AU :**

Des compléments sont ajoutés au règlement de la zone 2AUb, concernant les sous-secteurs 2AUb1 et 2AUb2. Les ajouts apparaissent en rouge.

ARTICLE	MODIFICATION APPORTEE AU REGLEMENT	EXPOSE DES MOTIFS
	Ajouts en rouge	
Préambule	<p>Caractère de la zone</p> <p>Il s'agit d'une zone non ou partiellement bâtie, insuffisamment ou non équipée, réservée à l'urbanisation future à usage principal d'habitation.</p> <p>Elle se divise en trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2AUa, correspondant aux secteurs partiellement bâtis, où les nouvelles constructions seront autorisées une fois le secteur équipé ; - 2AUb, correspondant aux secteurs non bâtis, où l'urbanisation future se réalisera dans le cadre d'opérations d'ensemble. Au sein du secteur 2AUb, on distingue deux sous-secteurs 2AUb1 et 2AUb2, correspondant à la ZAC Les Mazes, de densités différentes ; - 2AUc, correspondant à des mas ou hameaux anciens, où les équipements sont insuffisants. 	<p>Identification de sous-secteurs spécifiques correspondant à la ZAC Les Mazes</p>
Article 2AU 2 Occupations et utilisations soumises à conditions particulières	<p>Néanmoins, dans la zone 2AUb, les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées dans une opération d'ensemble à dominante d'habitat. Dans ces opérations pourront être admises des constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine et que, en 2AUb1 et 2AUb2, elles n'induisent pas de ce fait de nuisances inacceptables pour le voisinage).</p>	<p>Précision visant à éviter l'implantation d'activités non compatibles avec l'habitat sur la ZAC Les Mazes.</p>
Article 2AU 3 Accès et voiries	<p>Dans les secteurs 2AUb1 et 2AUb2, en dérogation éventuelle des règles ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les voies en impasse sont admises. Elles devront néanmoins prévoir, dans la mesure du possible, des continuités piétonnes, en cherchant à relier le tissu urbain environnant et les espaces agricoles ou naturels au sud ; - les espaces de stockage des déchets ménagers devront être directement accessibles depuis le domaine public selon les prescriptions de la CAM. 	<p>Le maillage viaire est défini par le plan masse de la ZAC. Il inclut deux voies en impasse, desservant plus de 5 constructions. Des continuités piétonnes sont toutefois prévues vers la zone naturelle centrale et vers le centre du village à l'est.</p>
Article 2AU 4 Desserte par réseaux	<p>En 2AUb1 et 2AUb2, le volume de rétention prendra en compte les prescriptions de la MISE de l'Hérault.</p>	<p>Evolution des volumes de rétention imposés par la MISE par rapport aux prescriptions indiquées dans le PLU.</p>
Article 2AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>a) En 2AUa et 2AUb, le recul minimal des constructions est de 5 mètres par rapport à l'alignement de voies ouvertes à la circulation publique automobile et 3 mètres par rapport à l'alignement d'un chemin piétonnier ou d'un espace vert public.</p> <p>Ce recul minimal est réduit à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques dans le sous-secteur 2AUb2.</p> <p>Dans le sous-secteur 2AUb1, les constructions peuvent être</p>	<p>Mise en cohérence du règlement avec le projet de ZAC.</p> <p>Le secteur 2AUb1, plus dense, admet de ce fait des implantations à l'alignement.</p> <p>Les constructions étant à l'alignement, les débords peuvent</p>

	<p>implantées jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>En 2AUb1, les débords en surplomb du domaine public sont admis sur une profondeur maximale de 1 m par rapport à l'implantation des rez-de-chaussée et à condition que la sous face du débord soit située à une hauteur minimum de 3,5 m par rapport à la voie ou l'emprise publique.</p>	<p>être envisagés et sont réglementés.</p>
<p>Article 2AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>a) En 2AUa, 2AUb, 2AUb1 et 2AUb2, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).</p> <p>L'implantation en limite séparative est toutefois admise lorsque les bâtiments édifiés sur des lots ou terrains contigus peuvent être jumelés (constructions groupées).</p> <p>Dans la marge d'isolement de 3 mètres minimum, les constructions ne dépassant pas 4 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur (au maximum, sur l'ensemble du périmètre de la parcelle) sont également autorisées en limite séparative.</p> <p>En 2AUb1 et 2AUb2, la règle de retrait s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte, dans la limite de 1 m de dépassement.</p>	<p>Les règles actuelles d'implantations par rapport aux limites séparatives conviennent aux différents secteurs de la ZAC :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en 2AUb2, secteur d'habitat individuel moyennement dense, la règle générale sera plutôt le retrait ; - en 2AUb1, secteur d'habitat groupé et de collectifs, l'implantation en limite séparative sera plutôt utilisée. <p>Précisions pour l'application de la règle du retrait.</p>
<p>Article 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En 2AUa : 40% ; - En 2AUb : 50% ; - En 2AUb1 : 75% ; - En 2AUb2 : 30% ; - En 2AUc : 60%. 	<p>Réglementation de l'emprise au sol, en remplacement de la règle du COS. La zone 2AUb1 est la plus dense. L'emprise sera toutefois encadrée également par le cahier des charges de la ZAC, qui définit spatialement l'emprise constructible pour chaque lot (fiches de lots).</p>
<p>Article 11 Aspect extérieur des bâtiments</p>	<p>En 2AUb1 et 2AUb2, les toitures terrasses sont admises pour les constructions contemporaines à conditions d'être soit accessibles lorsqu'elles ne dépassent pas 3,5 m de hauteur, soit végétalisées, soit complétées d'éléments d'architecture masquant les éléments techniques depuis les voies et espaces publics. Elles devront dans tous les cas être intégrées à la conception architecturale de la construction et participer à sa valorisation.</p> <p>En 2AUb1 et 2AUb2 :</p> <p>En dehors des murets de pierre réalisés par l'aménageur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les clôtures maçonnées sont interdites ; - les clôtures seront obligatoirement réalisées avec des grilles de panneaux rigides, doublées de haies vives ; - les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques seront obligatoirement doublées de haies vives, plantées du côté des voies ou emprises publiques ; - elles ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. <p>Dans le cas de clôture nécessitant un mur de soutènement, la partie maçonnée ne devra pas dépasser le niveau du terrain supérieur. Elle pourra être surmontée de grilles de panneaux rigides d'une hauteur de 1,80 mètres.</p> <p>Energie nouvelle – bioclimatisme : en 2AUb1 et 2AUb2 : L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques</p>	<p>Les toitures terrasses sont admises car il s'agit d'un nouveau quartier, pouvant donc intégrer des constructions contemporaines. Leur réalisation est toutefois encadrée, afin qu'elles soient traitées de manière qualitative.</p> <p>Uniformisation du traitement des clôtures sur la ZAC, avec une végétalisation obligatoire du côté de l'espace public (également repris dans le cahier des charges de la ZAC, qui précisera les essences préconisées), afin de donner une perception qualitative et harmonieuse du quartier.</p> <p>Précision en cas de murs de soutènement.</p> <p>Intégration de dispositions visant à améliorer la qualité énergétique</p>

	<p>bioclimatiques du terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités ; - en limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales. <p>Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés dans les constructions et ne pas porter atteinte à la qualité du paysage urbain et de l'architecture.</p> <p>Sont notamment recommandés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les toitures végétalisées (gazons, plantations), - les projets d'isolation par extérieur, - les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, - les dispositifs de récupération des eaux pluviales. 	des bâtiments.
<p>Article 13 Espaces libres et plantations</p>	<p>Espaces libres : Toute nouvelle construction doit posséder un minimum d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En 2AUa, 2AUb et 2AUb2 : 30 % ; - En 2AUb1 : 25 % ; - En 2AUc : 20%. <p>Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les trémies d'accès aux bâtiments ; - Les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés ; - Les piscines non couvertes (plan d'eau hors margelles et terrasses) <p>50% de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre.</p> <p>En 2AUb1 et 2AUb2, 20%, les espaces non imperméabilisés représenteront au minimum 20% de l'emprise parcellaire.</p> <p>Plantations</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (arbres à grand et moyen développement, de circonférence 14-16 minimum, avec un minimum de 2,5 m³ de terre végétale au pied de l'arbre) localisés en 2AUb1 et 2AUb2 au pied des stationnements pour garantir l'ombrage des véhicules. Des dispositifs d'arrosage automatique (de type goutte à goutte) sont préconisés.</p> <p>En 2AUb1 et 2AUb2, les espèces végétales choisies dans les clôtures, espaces libres et stationnement seront prises dans la palette des essences locales ou adaptées au climat local.</p>	<p>Règlementation des espaces libres, en complémentarité avec l'emprise au sol (article 9), en remplacement de la suppression du COS.</p> <p>Préserver un cadre végétal au quartier, support de biodiversité et de qualité de vie.</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des terrains, de manière à réduire le ruissellement.</p> <p>Limiter la consommation en eau des végétaux et préserver l'ambiance paysagère locale.</p>
<p>Article 14 Coefficient d'occupation du sol</p>	<p>En 2AUb1 et 2AUb2, le COS est non règlementé.</p>	Suppression du COS par la loi ALUR.

▪ **ZONE N :**

Le règlement de la zone N n'est pas modifié, car les occupations et utilisations du sol permises en Np sont adaptées aux usages prévus par la ZAC, à savoir la réalisation des bassins de rétention et l'aménagement de loisirs ou installations de plein air de type parcours sportifs, aire de pique-nique, etc.

En effet, en zone Np :

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

« En Np, sont de plus admis : en Np sont admis les installations, aménagements et équipements publics s'ils sont nécessaires aux activités de loisirs, culturelles et sportives. »

3.1.3. Evolution des surfaces de zones

ZONES	SURFACE DES ZONES AVANT 1ERE MODIFICATION	SURFACE DES ZONES APRES 1ERE MODIFICATION
Zones U	81,00	81,00
UAa	0,50	0,50
UAb	8,00	8,00
UD	67,00	67,00
UG	5,50	5,50
Zones 2AU	61,50	67,93
2AUa	52,00	52,04
2AUb	8,00	14,39
2AUc	1,50	1,50
Zone 1AU	17,00	9,75
Zone N	158,50	159,32
N	157,00	157,00
Np	1,50	2,32
Zone A	727,00	727,00
Total	1 045,00	1 045,00

3.2. Incidences du projet sur l'environnement

3.2.1. Incidences sur le ruissellement pluvial

Le projet d'extension urbaine, d'une surface d'environ 7,97 ha, aura pour conséquence directe une augmentation des surfaces imperméabilisées (avec la réalisation des voiries publiques, des stationnements, des habitations individuelles et des collectifs). Dans le cadre des études de ZAC, il a été défini que les terrains concernés seront imperméabilisés à hauteur d'environ 44 % de la superficie du projet ce qui représente 3,5 ha de nouvelles surfaces imperméabilisées.

Conformément aux prescriptions de la MISE de l'Hérault, des mesures compensatoires sont mises en œuvre afin de maîtriser le ruissellement pluvial et la qualité des eaux. Des bassins de compensation sont intégrés au projet ; les volumes de compensation étant calculés pour chaque sous- bassin versant du projet.

Au total, le volume de compensation sera de 5 200 m³ (valeur à affiner lors de la réalisation du Dossier au titre de la loi sur l'eau). La valeur maximale du débit de fuite correspondra au débit biennal des terrains avant aménagement.

La vidange des bassins de compensation sera réalisée par l'intermédiaire d'orifices de fuite orientés vers le ruisseau qui traverse la ZAC. Le dimensionnement de l'orifice de fuite permettra l'obtention d'un débit régulé en accord avec les services chargés de la police de l'eau. Des déversoirs de sécurité seront intégrés à ces bassins de compensation. Ils permettront d'évacuer le trop plein, en cas de crue exceptionnelle jusqu'à un débit correspondant au débit centennal projet, vers le ruisseau et/ou les terrains aval avoisinants. Ces bassins de compensation sont situés hors zone inondable définie au PPRI. En effet, il s'agit de bassins permettant de compenser l'imperméabilisation apportée par le projet et non de bassins d'écrêtement des crues. Ils sont situés à plus de 2 m des limites de la zone inondable et à plus de 10 m du haut des berges du ruisseau. Grâce à ces bassins de compensation, les effets négatifs du ruissellement engendrés par le projet seront supprimés pour toutes les occurrences jusqu'à un épisode pluvieux centennal.

3.2.2. Incidences sur les eaux souterraines

La vulnérabilité de la nappe correspond à la facilité qu'aura une pollution quelconque à cheminer depuis son point d'émission jusqu'à l'eau de la nappe sans avoir été stoppée, ralentie et/ou dégradée.

Le projet est localisé dans une zone relativement peu vulnérable à la pollution des eaux souterraines. Ainsi, les risques de pollution restent limités du fait que :

- la circulation à l'intérieur du site devrait être limitée en quantité,
- le réseau d'eaux usées sera étanche,
- le projet ne prévoit pas de décaissement et de terrassement d'importance pouvant être à l'origine d'une modification du sens d'écoulement des eaux souterraines ou d'un drainage de nappe,
- les mesures prises pour limiter l'impact quantitatif des eaux superficielles (zones de rétention) permettent également de limiter la pollution des eaux souterraines en assurant un traitement qualitatif des eaux de ruissellement. En effet, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées seront guidées vers les bassins de compensation dont les vidanges seront orientées vers le ruisseau qui traverse la ZAC. Sur chaque ouvrage de fuite de ces bassins, un système sera mis en œuvre pour limiter les rejets polluants dans le milieu naturel (tel que bac décanteur, cloison siphonide,...).
- le projet est situé à l'extérieur de tout périmètre de protection de captage d'eau potable.

L'effet sur les eaux souterraines peut être évalué comme temporaire et à court terme puisque lié à une pollution accidentelle.

3.2.3. Incidences sur le dispositif d'assainissement des eaux usées

La station d'épuration actuelle a été mise en service en 2008. Elle est dimensionnée pour 4000 équivalents-habitants. Cette station, qui utilise le procédé des boues activées, a été dimensionnée en fonction d'une croissance de la commune selon un rythme défini par le SCoT et le PLU. Elle doit satisfaire les besoins de la commune jusqu'à l'horizon 2020. Concernant la structure du réseau de collecte des eaux usées, le réseau d'assainissement des eaux usées de la ZAC sera raccordé et mis en compatibilité avec le réseau existant.

3.2.4. Incidences sur le réseau AEP et la ressource en eau

L'adduction se fait depuis la source de Fontbonne. La ressource sollicitée en temps normal est le captage de Fontmagne situé sur la commune de Castries. Ce captage dessert également la commune de Teyran et une partie de Castelnau-le-Lez. Le pompage a une capacité de 400 m³/h soit 8 000 m³/j.

La capacité totale de stockage pour les communes de Saint-Drézéry et de Guzargues est de 750 m³. Elle est de 3800 m³ pour l'ensemble de l'UDI (unité de production). Le réseau de distribution est constitué de conduites en fonte (Ø 60 à 150 mm). La structure du réseau permet d'envisager la desserte des nouveaux quartiers par extension des réseaux existants.

Les valeurs prévisionnelles des besoins pour 2025 sont définies à partir des perspectives de développement sur la commune au titre du PLU, à savoir : création de 426 à 431 nouveaux logements d'ici 2020 soit une population supplémentaire de 1200 habitants et une population totale attendue entre 3200 et 3500 habitants. Les dispositions prévues par le Syndicat Mixte Garrigues Campagne pour accroître globalement le potentiel de ressource et répondre à l'augmentation des besoins sont :

- la mise en exploitation suite à l'obtention de la DUP du captage de Fontbonne Mougères, sa capacité de production effective sera de 300 m³/h (6 000 m³/j), ce captage exploitant la même ressource que celui de Fontbonne Sud ce dernier sera abandonné (mise en service au 2^{ème} semestre 2013) ;
- la création sur le site du Peilhou d'une unité de traitement de l'eau brute délivrée par BRL, réalisation par modules de production de 6 000 m³/j.

Ces dispositions permettront à terme d'équilibrer les ressources et les besoins futurs en situation de pointe et disposer d'une marge de sécurité en cas de défaillance d'un des sites de production.

3.2.5. Incidences sur les espaces naturels, les paysages, les boisements

Les boisements (classés en EBC) au sud du site ne sont pas touchés par le projet d'extension urbaine. Ils constituent un cadre agréable pour le nouveau quartier.

Dans le cadre du projet de ZAC, la prise en compte de la topographie du site, localisant les bassins de compensation de part et d'autre du ruisseau du Courbessac (hors zone inondable du PPRi) permet de renforcer l'impact paysager du ruisseau, créant une coulée verte. Les bassins de compensation aériens et réalisés en déblai sur de grandes surfaces, afin d'éviter des profondeurs trop importantes, participent aux aménagements paysagers du nouveau quartier. Ainsi, une continuité écologique est assurée entre la ripisylve du Courbessac et les boisements au sud (corridor écologique).

Le système viaire du quartier s'inscrit dans le réseau communal, avec une hiérarchisation des voies. Ainsi, le chemin des Grives qui est une voie de liaison inter-quartier, est accompagné d'une piste multifonctionnelle et planté d'un double alignement d'arbres.

Des espaces non aedificandi, « zones vertes » sont prévues en limite du nouveau quartier afin de créer une transition avec les habitations existantes.

⇒ **Impacts sur les terriores à enjeux environnementaux**

Impacts sur les zonages naturels

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU n'aura aucun impact sur les zonages naturels aux alentours. Rappelons que le projet n'intercepte aucun zonage, la ZNIEFF la plus proche est à 1,2 km à l'ouest (ZNIEFF de type 2 : Plaines et garrigues du nord Montpelliérais) et la grande ZICO, Hautes garrigues du Montpelliérais est à 250 mètres au nord de l'autre côté du bourg.

Impacts sur le réseau Natura 2000

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU n'aura aucune incidence sur le réseau Natura 2000. L'élément le plus proche du réseau est la vaste ZPS Hautes Garrigues du Montpelliérais (FR 9112004) située à 1,5 km à l'ouest. Aucune des espèces ou habitat d'espèce de cette ZPS n'est présente sur l'emprise du projet.

⇒ **Impacts sur les terriores à enjeux environnementaux**

La zone 1AU ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la présente modification est principalement composée de milieux ouverts remaniés (cultures, prairies amendées...). Elle est proche de milieux fermés (oliveraies encore exploitées ou abandonnées, bois de chêne vert en limite sud...). On note également la présence d'éléments linéaires et ponctuels qui participent à la biodiversité du site. Toutefois, la zone 1AU ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la présente modification ne touche pas le bois de chêne vert et les haies en limite sud. Elle touche uniquement deux parcelles cultivées, des friches herbacées récentes et des pâtures plus ou moins en friche. L'essentiel des haies est conservé, notamment celle longeant le fossé central nord-sud. Cette haie constitue d'ailleurs l'axe vert du nouveau quartier, en étant renforcé. Dans le cadre du projet de ZAC dont l'emprise est de 7,9 ha dont 1,5 ha en espaces verts, le maintien et le renforcement de la haie Nord-Sud doublant le fossé permettent de maintenir une connexion écologique principale. L'impact sur les milieux et connexions écologiques sera permanent et à moyen et long terme, en fonction de la réalisation des deux phases d'aménagement de la ZAC.

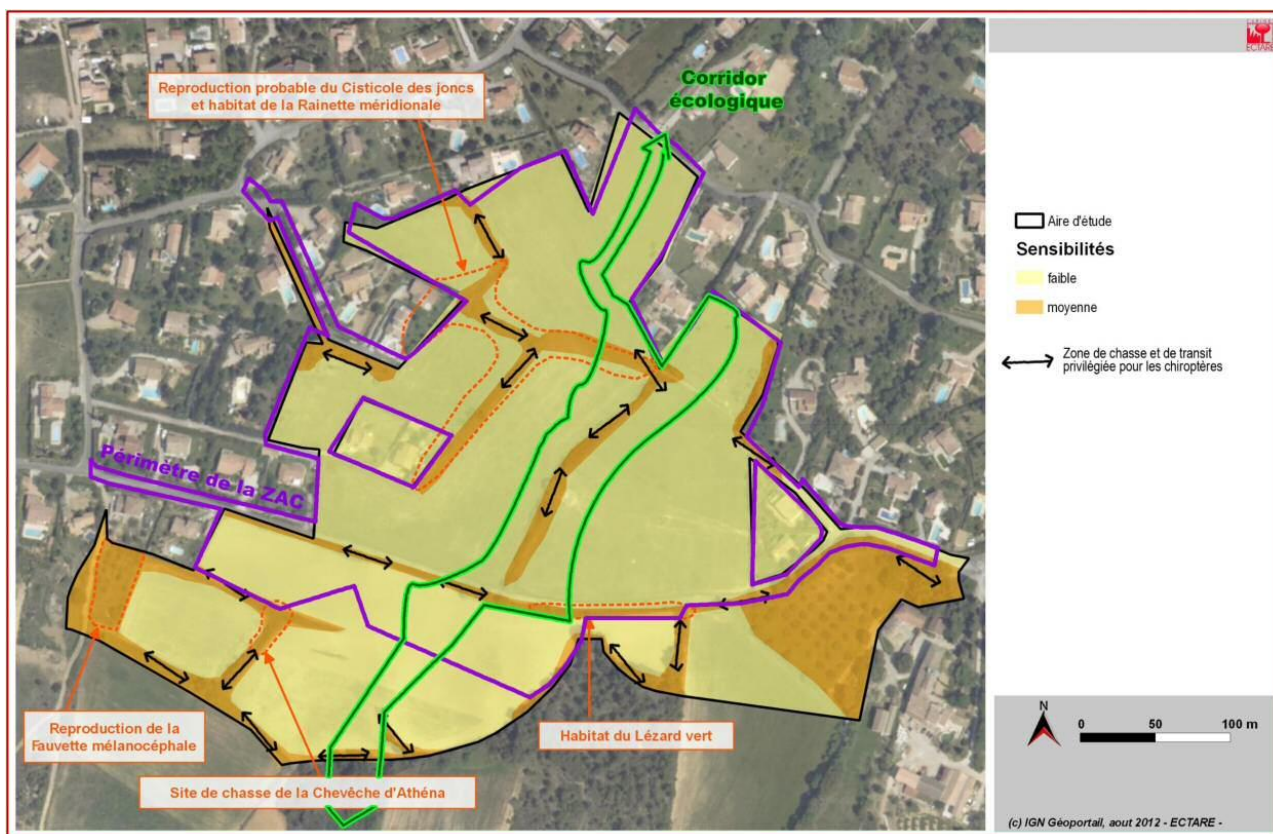
⇒ **Impacts sur la flore**

La flore observée au sein de l'aire d'étude est commune et sans réelle valeur patrimoniale. Les cortèges rudéraux, déjà largement présents, pourront se développer dans les premiers

temps. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU n'aura au final aucun impact important sur la flore locale.

⇒ **Impacts sur la faune**

L'impact de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU sur la faune inventoriée dans le cadre du projet de ZAC sera principalement lié à la suppression de quelques haies et à l'artificialisation générale (suppression de milieux ouverts). Ce sont ainsi des surfaces utilisées comme terrain de chasse ou zone d'alimentation par la faune locale qui vont régresser. Cependant, compte tenu de la faible diversité faunistique présente avec une grande part d'espèces ubiquistes largement inféodées aux zones péri-urbaines et de la nature des terrains, l'impact de l'emprise de la ZAC sur la faune est considéré comme faible.



Emprise de la ZAC par rapport aux enjeux faunistique

Source : Etude d'impact de la ZAC - Martineau

Les impacts de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU sur la faune, la flore et les milieux en général sont considérés comme faibles en raison des faibles enjeux écologiques initiaux, du maintien / renforcement du corridor écologique central, et de la préservation des boisements au sud et des haies au sud-ouest.