

DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
COMMUNE DE NISSAN-LEZ-ENSÉRUNE

ZAC ENJALBERT



PIÈCE 1 : NOTICE EXPLICATIVE

PIÈCE 2 : PLAN DE SITUATION

PIÈCE 3 : PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX

PIÈCE 4 : CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

PIÈCE 5 : PÉRIMÈTRE DÉLIMITANT LES IMMEUBLES À EXPROPRIER

PIÈCE 6 : ÉTUDE D'IMPACT

PIÈCE 7 : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉTUDE D'IMPACT

PIÈCE 8 : ESTIMATION SOMMAIRE DES DÉPENSES ET DES ACQUISITIONS À RÉALISER

novembre 2016

Montage du dossier de DUP :



Commune de Nissan-lez-Ensérune

Hôtel de ville

1, Place de la République
34440 Nissan-lez-Ensérune





Maîtrise d'ouvrage

Commune de Nissan-Lez-Ensérune
Hôtel de ville - 1 pl. de La République
3440 Nissan-Lez-Ensérune
Tél : 04 67 11 84 84



Concessionnaire de l'aménagement :

HECTARE - AGENCE DE L'HERAULT
75 ZI LES PORTES DOMITIENNES - RN113 - BP 30020
34741 VENDARGUES
Tél : 04.67.79.84.83

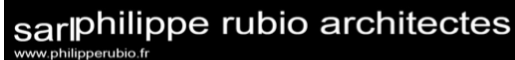


Maîtrise d'oeuvre - études - Conception

Urbanisme & Environnement
58, allée John Boland - 34500 BEZIERS
Tel : 04 67 39 91 40



Bureau d'étude Environnement :
23, Domaine de la Chêneraie - 34 160 RESTINCLIERES
Tél : 04.99.63.01.84
(Certains éléments sont issus de l'analyse réalisée par LINDENIA)



Agence d'architecture
73 Allée Sacha Guitry B52 - ZAC de Tournezy 1
34070 MONTPELLIER
Tél : 04 67 424 676

SOMMAIRE

CHAPITRE 1. AVANT-PROPOS	5	CHAPITRE 3. L'UTILITÉ PUBLIQUE DE L'OPÉRATION	14
I. Objet du dossier	5	I. Participer au développement harmonieux du bourg	14
II. La procédure relative au dossier	5	1. <i>En cohérence avec le SCOT du biterrois</i>	14
III. La composition du dossier de DUP	6	2. <i>Dans le prolongement de l'impulsion donné par le PLU</i>	14
CHAPITRE 2. LA PRÉSENTATION DU PROJET	7	3. <i>Dans le respect de la loi UH Urbanisme et Habitat</i>	14
1. Localisation du projet	7	II. Répondre à la demande en logements dans le respect de la mixité sociale	15
<i>L'occupation du sol</i>	8	III. Améliorer la circulation automobile	16
I. La présentation du projet	9	1. <i>Les principales difficultés viaires sur la commune</i>	16
1. <i>La programmation urbaine de la ZAC</i>	9	2. <i>Les ambitions viaires de Nissan-lez-Ensérune</i>	16
2. <i>Les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu</i>	9	<i>Des secteurs d'aménagement qui permettent de mettre en oeuvre le projet de boulevard inter-quartier</i>	17
3. <i>L'organisation viaire</i>	11	3. <i>L'adhésion du projet urbain au schéma viaire communal</i>	18
<i>Le boulevard urbain en cohérence avec le schéma viaire communal</i>	11	4. <i>Les incidences positives du projet sur le réseau viaire</i>	18
4. <i>Le projet de giratoire</i>	12	IV. Développer les transports en communs et les déplacements doux	19
5. <i>La multimodalité</i>	12	1. <i>Mise en oeuvre et renforcement du réseau de cheminement doux sur le village</i>	19
<i>Les transports en commun</i>	12	2. <i>La multimodalité au sein du quartier Enjalbert</i>	19
<i>Les cheminements dévolus aux piétons et aux cycles</i>	12	V. L'intérêt général majeur de l'opération reconnu au travers de la dérogation	21
6. <i>Le stationnement</i>	12		
7. <i>L'historique du projet</i>	13		
<i>Création de la ZAC Enjalbert</i>	13		
<i>Concertation</i>	13		
<i>Choix d'un aménageur</i>	13		
<i>Dossier loi sur l'eau</i>	13		
<i>Etudes «Faune, Flore, Biodiversité» et évolution du plan de masse</i>	13		
<i>Approbation du dossier de réalisation de la ZAC Enjalbert</i>	13		
<i>Accord de dérogation aux interdictions relatives aux espèces protégées</i>	13		
<i>Procédure d'urbanisme afin d'ouvrir à l'urbanisation la ZAC Enjalbert</i>	13		



CHAPITRE 4. LE CONTEXTE DU PROJET ET LE SITE DANS SON ENVIRONNEMENT

22

I. Le Paysage 22

1. Sur le site et ses abords 22

2. Les vues sur la ZAC depuis les entrées de ville 23

3. Les enjeux liés à la sensibilité du Canal du Midi 24

Le Canal du Midi, un site à préserver 24

La charte inter-service et les zones de sensibilité du Canal du Midi 24

Les zones de co-visibilité sur la Commune de Nissan-lez-Ensérune 24

Une co-visibilité lointaine avec le Canal du Midi très marginale 24

II. Les milieux naturels, la faune et la flore 26

1. Contexte écologique local 26

Les zones d'inventaire patrimonial 26

Le réseau Natura 2000 26

Les périmètres d'engagement international 27

Les Plans Nationaux d'Actions (PNA) 27

Conclusion sur le contexte écologique autour du projet 27

2. Méthodes et enjeux, par groupe biologique 28

3. Bilan des enjeux écologiques sur la zone d'étude 28

4. Les impacts 29

5. Synthèse des mesures associées au dossier 29

Mesures d'atténuation et impacts résiduels 29

Mesures d'accompagnement 29

Mesures compensatoires 29

CHAPITRE 5. UN PROJET COMPATIBLE AVEC LES RÉGLEMENTATIONS EN PLACE

30

1. Avec les réglementations supra communales 30

Avec la loi ALUR, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové 30

Le volet «Urbanisme» de la Loi ALUR dans ses grandes lignes 30

Éviter l'étalement urbain 30

Adéquation de la ZAC avec la Loi ALUR 30

Avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois 30

Les prescriptions du SCoT du Biterrois pour Nissan-lez-Ensérune 30

Adéquation du Projet avec le SCoT du Biterrois 30

Le Programme Local de l'Habitat (PLHI) 30

2. Concordance du Projet de la ZAC avec le document d'urbanisme communal 31

31

3. Le risque inondation 32

32

4. Avec les autres contraintes légales et servitudes 33

33

Cartographie des servitudes et contraintes 33

Entrée de ville 33

Projets d'intérêt général 33

Les espaces boisés classés 33

Patrimoine archéologique 33



CHAPITRE 1. AVANT-PROPOS

I. OBJET DU DOSSIER

Le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) est réalisé dans le cadre de la poursuite de la procédure du projet d'urbanisation de la Zone d'Aménagement Concerté «Enjalbert» à Nissan-lez-Ensérune.

Située sur l'axe routier Béziers-Narbonne, Nissan-lez-Ensérune connaît une croissance démographique et un développement urbain qui s'inscrivent dans la dynamique régionale et littorale.

La municipalité envisage le développement d'un nouveau secteur d'habitat et d'équipements en limite Est de l'agglomération. Afin de maîtriser cette urbanisation nouvelle, il a été décidé d'instaurer une zone d'aménagement concertée. La ZAC «Enjalbert», d'une superficie de 13.4 hectares, constitue l'un des objectifs du PADD (le Plan d'Aménagement et de Développement Durables, pièce essentielle du PLU) puisqu'elle a été identifiée comme une zone à aménager à vocation d'habitat.

La ZAC étant positionnée en zone AUz0, son urbanisation ne peut être envisagée qu'après le déblocage de la zone. Une procédure de modification du PLU est en cours afin de faire évoluer le document d'urbanisme.

Le programme prévisionnel de construction, de 220 logements environ, dont 20% à vocation de logements collectifs sociaux et 15% en accession aidée de type primo-accédant, prévoit une diversité de constructions: maisons pavillonnaires, maisons groupées, logement social afin de répondre à la demande des ménages en matière de logements.

La ZAC s'organisera autour d'un axe viaire principal, boulevard urbain interquartier destiné à irriguer le nouveau quartier et à désengorger le centre ancien par sa participation à une voie de bouclage permettant, véritable alternative à la traversée du centre ville.

L'accès de la ZAC est envisagé au sud par la RD 37 ou «route de Lespignan». La sécurisation du site nécessite la mise en oeuvre d'un carrefour giratoire sur cette route départementale. Le projet de giratoire et ses abords, présentés et validés par le Département, sont intégrés au périmètre de DUP envisagé.

Par délibération en date du 22 janvier 2013 le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation, approuvé le dossier de création et décidé de la création de la ZAC «Enjalbert».

A ce stade, la commune de Nissan-lez-Ensérune a souhaité confier à un aménageur la réalisation du projet. Après consultation, Hectare, a été chargé, par DCM du 8 octobre 2013, de réaliser la ZAC dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 6 juin 2016.

La ZAC «Enjalbert» a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 30 septembre 2016 de dérogation aux interdictions relatives aux espèces de faune sauvage protégées.

Malgré un récépissé de déclaration au titre des articles L.214-1 à L214-6 du code de l'environnement (dossier loi sur l'eau) obtenu en septembre 2012, un nouveau dossier loi sur l'eau modificatif a été déposé pour intégrer les évolutions du projet urbain. Le nouveau récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau a été obtenu le 10 octobre 2016.

Enfin, la Commune de Nissan-lez-Ensérune a initié, par délibération du conseil municipal du 4 octobre 2016, une procédure de modification du PLU afin de faire évoluer le zonage sur le périmètre de la ZAC et rendre constructibles les espaces de la ZAC voués à l'urbanisation. Cette procédure d'urbanisme est donc en cours.

II. LA PROCÉDURE RELATIVE AU DOSSIER

Dans le cadre de la réalisation de l'opération, il est potentiellement nécessaire d'acquérir des terrains par voie d'expropriation: la maîtrise foncière des terrains du projet est indispensable, si l'acquisition par voie amiable n'est pas possible, une expropriation est indispensable.

La Déclaration d'Utilité Publique s'inscrit dans cette procédure d'expropriation nécessaire à la mise en oeuvre de l'ensemble du projet. La Déclaration d'Utilité Publique et l'arrêté de cessibilité étant sollicités tant au profit de la Commune de Nissan-lez-Ensérune qu'au profit de son concessionnaire, la société Hectare.

La ZAC n'étant pas soumise à enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement (L123-2 du Code de l'Environnement), le dossier de DUP sera réalisé en application de l'article R112-4 et R112-5 du Code de l'Expropriation.

Le projet fera donc l'objet d'une enquête publique régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ainsi que d'une enquête parcellaire conjointe.

Monsieur le Préfet de l'Hérault, pourra alors, à l'issue de l'enquête, statuer et prononcer par arrêté la déclaration d'utilité publique concernant l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du projet urbain et déclarer cessibles les parcelles concernées.



III. LA COMPOSITION DU DOSSIER DE DUP

La ZAC n'étant pas soumise à enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement (L123-2 du Code de l'Environnement), le dossier de DUP sera réalisé en application de l'article R112-4 et R112-5 du Code de l'Expropriation.

A ce titre il comprendra :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le plan général des travaux ;
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- 5° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier;
- 6° L'étude d'impact définie à l'article R. 122-3 du code de l'environnement ;
- 7° Le résumé non technique de l'étude d'impact
- 8° L'estimation sommaire des dépenses et acquisitions à réaliser.

La notice explicative indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.



CHAPITRE 2. LA PRÉSENTATION DU PROJET

1. LOCALISATION DU PROJET

La commune de Nissan lez Ensérune s'étend sur une superficie de 2974 hectares, elle est délimitée au nord, par le relief d'Ensérune et le Canal du Midi, à l'Ouest, par l'ancienne voie romaine, au sud, par les limites de l'ancien lit de l'Aude.

Administrativement, la commune de Nissan-Lez-Ensérune fait partie de la Communauté de Communes la Domitienne. Elle a intégré également le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Biterrois approuvé le 27 juin 2013 et complété le 11 octobre 2013. Le périmètre du SCOT couvre 87 com-

munes et rassemble plus de 270000 habitants.

Distante de 11 km au sud-ouest de Béziers et de 18 km au nord-est de Narbonne, la commune est traversée d'est en ouest par la RD 609, voie à forte circulation.

Le secteur Enjalbert est porteur du fait de la proximité du centre du village et des équipements publics et d'une urbanisation en continuité du tissu existant. Le choix de développer ce secteur sous forme de ZAC permet une bonne maîtrise de l'urbanisation avec un phasage pertinent et une bonne rationalisation de l'espace.

Il s'inscrit dans la politique de maîtrise de l'urbanisme et de la démographie. Les espaces dédiés à la ZAC Enjalbert s'étirent en continuité du tissu urbain, entre plaine viticole et quartiers résidentiels récents.

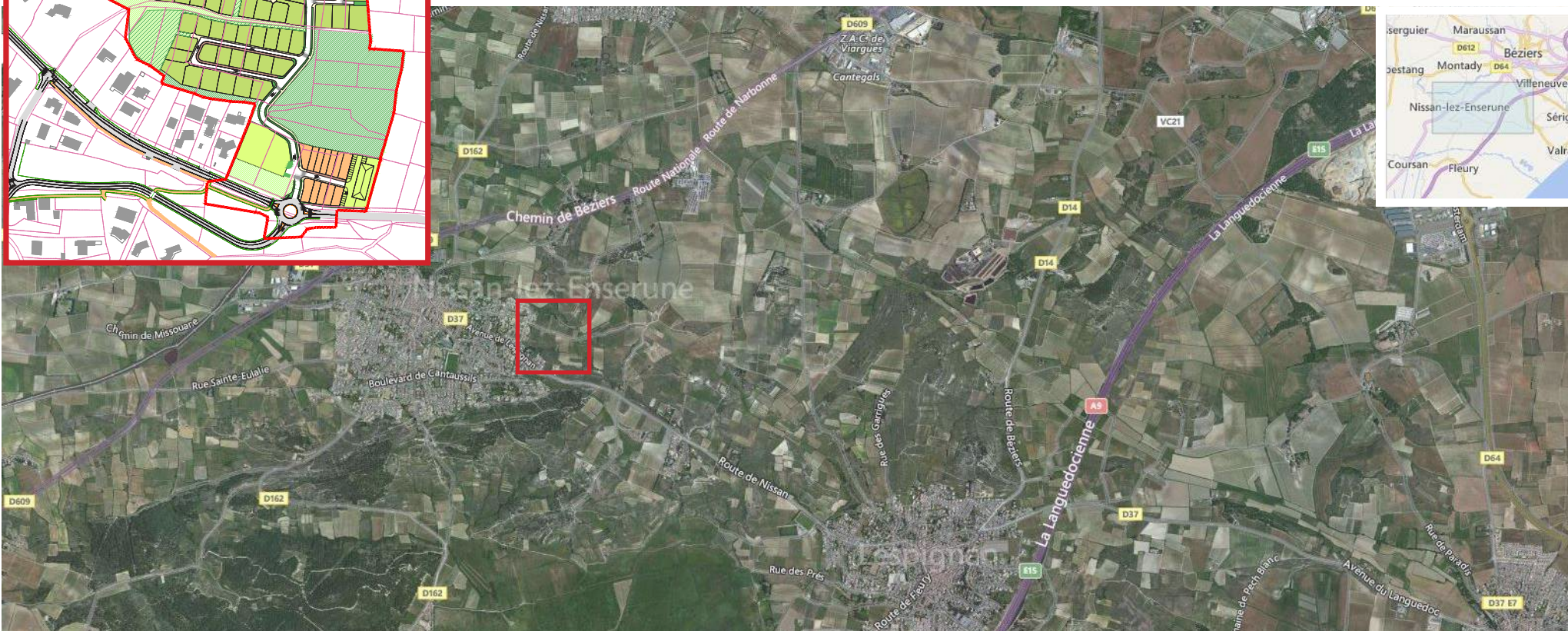
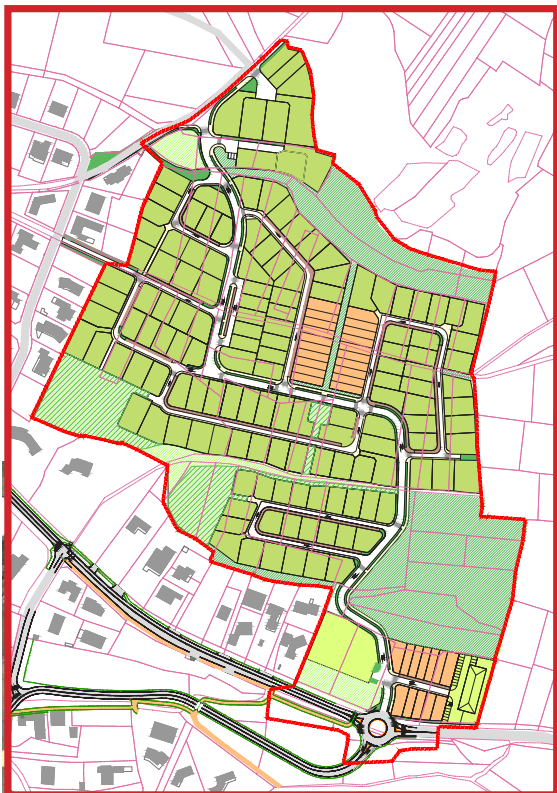


Illustration 1. Localisation de la ZAC

L'occupation du sol

Les parcelles de friches prédominent sur le site d'étude qui compte également des vignes et des vergers.

Le chemin de la Rocalbe qui traverse le site revet un caractère très rural.

Au sud le projet est limitrophe de la RD37 relie Nissan-lez-Ensérune à Lespignan.

A l'Ouest, le nouveau quartier sera en prise directe avec le tissu urbain existant : le lotissement de la Rocalbe et le nouveau groupe scolaire.

Au nord et à l'Est, le site présente les marques d'une déprise agricole forte et d'une renaturation progressive.

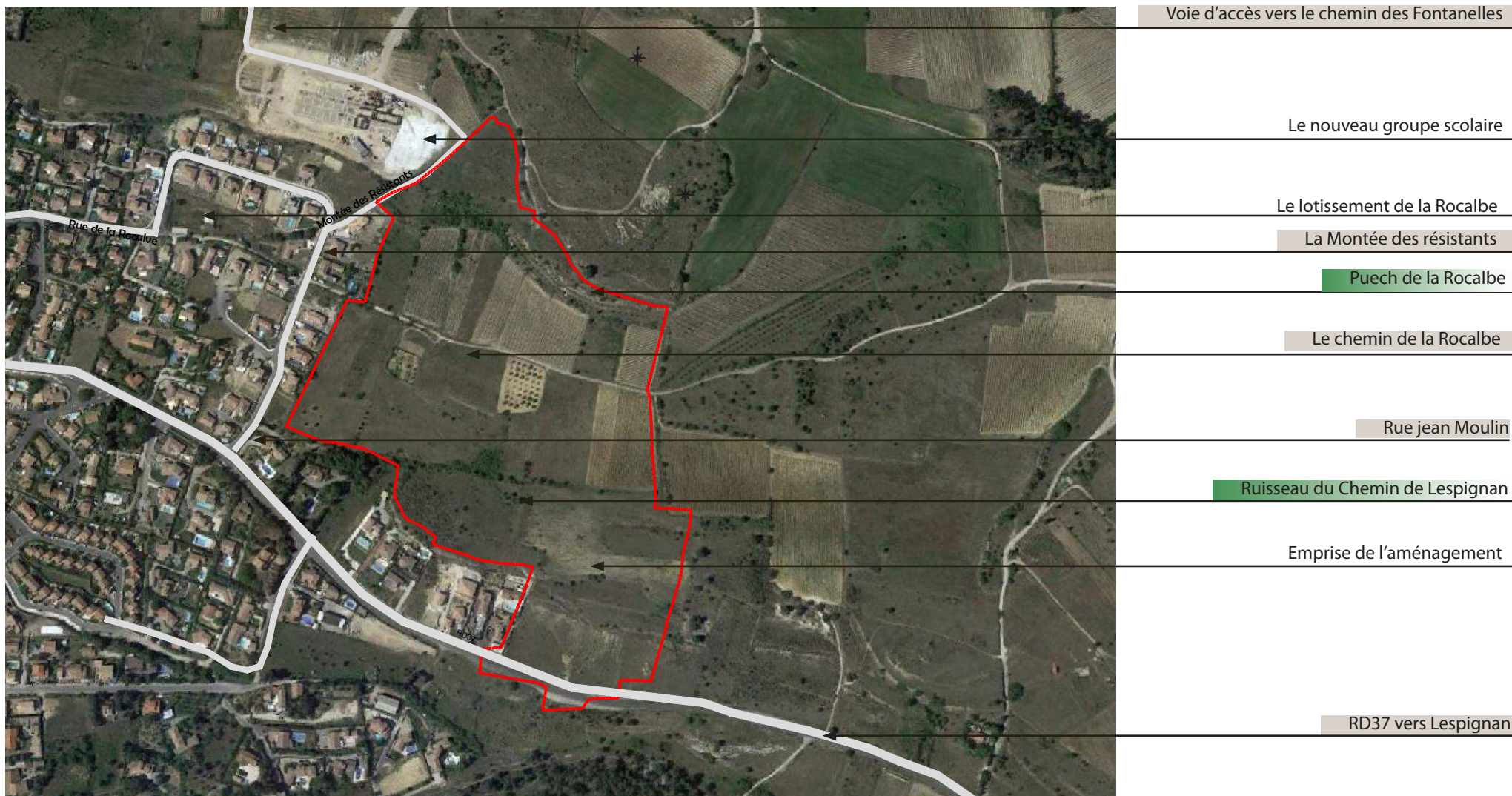


Illustration 2. orthophotoplan et emprise de la DUP

I. LA PRÉSENTATION DU PROJET

La ZAC doit répondre en terme d'habitat aux besoins des Nissannais dans une logique de maîtrise de l'urbanisation, de continuité urbaine, d'économie de l'espace et de préservation des milieux naturels et agricoles.

La volonté communale est d'inscrire le projet dans une dynamique viaire de gestion des déplacements, de sécurisation des entrées de villes, de désengorgement du centre-ville, de lien entre quartiers et équipements publics et d'alternative à l'utilisation de la voiture par la mise en place de cheminements doux et voies cyclables.

1. LA PROGRAMMATION URBAINE DE LA ZAC

La réalisation de ce nouveau quartier permettra de proposer des logements diversifiés, du locatif aidé répondant aux impératifs de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), de la loi UH (Urbanisme et habitat) et de favoriser l'accès à la propriété.

En termes de logements, le programme ambitionné par la commune est le suivant : sur un total de 219 logements, il est prévu 65% de lots individuels, 20% de logements collectifs sociaux et 15% d'accèsion aidée de type primo-accédant.

La forme urbaine sera composée d'une architecture variée et adaptée au site et à sa topographie.

On estime que ce nouveau quartier accueillera environ 550 habitants.

La mise en place d'une ZAC est apparue comme la procédure d'aménagement la plus pertinente. Outre une prise en compte globale en matière d'urbanisme, elle permet de répercuter le coût des travaux sur les futurs constructeurs et constitue un outil majeur en terme de Maîtrise d'Ouvrage publique.

2. LES RAISONS POUR LESQUELLES, PARMIS LES PARTIS ENVISAGÉS, LE PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE A ÉTÉ RETENU

La future opération d'aménagement doit répondre aux besoins des Nissannais et aux ambitions exprimées dans le cadre du PADD communal, en permettant:

- la mise en valeur et la sécurisation de l'entrée de l'agglomération,
- la mise en place d'un boulevard urbain de bouclage viaire,
- la préservation des espaces agricoles à enjeux et des espaces naturels sensibles, dans le cadre d'une croissance communale harmonieuse.

Vu sa position en entrée de village, la réalisation du nouveau quartier «Enjalbert» nécessite une réflexion sur son intégration paysagère et environnementale. Il s'agit de conserver une image de Nissan cohérente avec la qualité de vie de la commune en créant un aménagement



figure 3. Plan de masse indicatif

en adéquation avec les données urbaines, viaires, paysagères et topographique du site.

Le projet intègre différents modes de transports (voies cyclables, arrêt de bus), les prescriptions de la loi handicap et d'offrir des espaces publics de qualité.

La ZAC Enjalbert s'inscrit dans la continuité du quartier de la Rocalbe. Légèrement dominant, il offrira des vues remarquables sur les collines boisées, les quartiers périphériques et le vallon du ruisseau du Pontil en contrebas.

Les fossés et écoulements des eaux pluviales dans le périmètre du site dicteront une logique d'aménagement basée sur des bassins de rétention végétalisés pouvant faire office d'espaces vert ouverts à la promenade, à la détente.

Le projet Enjalbert s'inscrira dans un plan de composition général qui s'articule autour d'un axe central est-ouest, boulevard de desserte et de contournement, dans le prolongement du giratoire projeté sur la RD 37. Le futur quartier doit constituer la nouvelle entrée de ville depuis la route de Lespignan. Il viendra ainsi renforcer l'image de Nissan. Avec la réalisation du boulevard urbain, la ZAC Enjalbert participera à la mise en oeuvre de la voie de bouclage, inscrite dans le schéma viaire de la commune, ambitionnée au PADD, destinée à désengorger le centre ancien et à créer du lien inter-quartier.

Pour être en mesure d'accueillir dans de bonnes conditions la population nouvelle, il est indispensable de se donner des règles de structuration du territoire qui allieront une répartition judicieuse de la population et une offre adaptée aussi bien en termes de logements que de déplacements. Il s'agit donc de créer une nouvelle entité urbaine intégrant un réseau viaire adapté et des formes urbaines variées: logements collectifs, maisons en bande, maisons individuelles.



Localisation de la zone d'équipements publics intégrant la continuité du boulevard urbain de bouclage

localisation du groupe scolaire en cours de construction

Montée des résistants

Espace dédié à la rétention

Boulevard urbain

Quartier récent «La Rocalbe»

Zone d'évitement des terrasses du pech de la Rocalbe: enjeux paysagers et de biodiversité

Coulée verte intégrant un mail piétonnier

Coulée verte entre puech et ripisylve

Ruisseau du chemin de Lespignan Ripisylves à préserver

Espaces dédiés à la rétention

Zone d'évitement : enjeux de biodiversité

Emprise Projet

Espaces dédiés à la rétention

RD37

Illustration 4. Plan de masse indicatif



3. L'ORGANISATION VIAIRE

La ZAC Enjalbert apparaît comme une étape qui permettra, grâce à la réalisation d'une voie structurante, de parfaire le bouclage Est du Village (ambitionné au PADD).

En constituant une façade urbaine de qualité, la ZAC proposera une nouvelle entrée de Ville au village de Nissan-lez-Ensérune. Elle permettra



Illustration 5. voie structurante du projet : le boulevard interquartier

d'améliorer le fonctionnement viaire, d'assurer une bonne répartition du trafic et de diversifier les modes de déplacement en développant les cheminements doux.

Elle propose également une véritable accroche au tissu bâti et viaire existant par la poursuite des amorces inter quartier : prolongement des voies en attente du quartier de la Rocalbe, connexion vers le groupe scolaire.

Positionné en entrée d'agglomération, il permettra une bonne répartition et distribution des flux vers les différents quartiers, simplifiant et améliorant les divers échanges et notamment l'accès vers le village de Lespignan et Fleury d'Aude.

L'ensemble viaire sera lisible et sécurisé, puisqu'il **associe voies à double sens et sens unique, permettant de fluidifier le trafic**. Il se couple aussi avec des éléments incitant à réduire la vitesse des automobilistes à l'aide de réglementations, de plateaux surélevés au droit de passage des piétons.

Le projet intègre différents modes de transports (voies cyclables, arrêt de bus), les prescriptions de la loi handicap. Les plus-values des voies se concrétisent ainsi par le travail destiné à l'**accessibilité des personnes à mobilité réduite**, et par les **espaces partagés avec des cheminements doux**.

Une **autre approche qualitative se réalisera par les apports végétalisés**. Ils permettront de délimiter les voiries au caractère multimodal et de réduire les impacts paysagers du bitume.



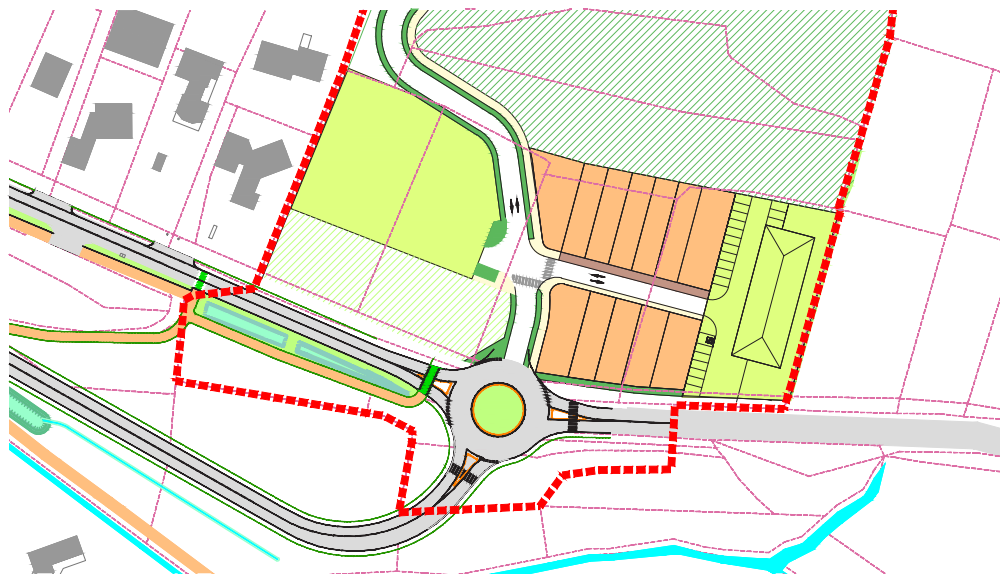
Le boulevard urbain en cohérence avec le schéma viaire communal

Le schéma d'organisation de la ZAC prévoit une desserte primaire majeure au départ de la RD 37 et qui amorce un bouclage Est en direction de la RD 609. L'accroche sur la RD37 et vers le boulevard de Cantausseis se fera par le futur giratoire de la RD 37, dont le positionnement a fait l'objet d'une réservation au PLU.

Épine dorsale du nouveau quartier, le boulevard urbain desservira le réseau des voies secondaires de la ZAC.

Conçu pour remplacer à terme les routes départementales qui traversent le village, cet axe structurant doit répondre à des objectifs de transit et de desserte. Il ne permettra pas d'accès direct vers les habitations mais sera le point d'accroche vers les voies secondaires. En permettant de relier RD609 et RD37, ultime étape à la réalisation de la voie de contournement du bourg, il participera à désengorger le centre bourg et à fluidifier le trafic sur la commune.

4. LE PROJET DE GIRATOIRE



5. LA MULTIMODALITÉ

Les transports en commun

Le dimensionnement des voies et la conception générale du projet permettront d'intégrer un arrêt de bus sécurisé.

Les cheminements dévolus aux piétons et aux cycles

Le projet sera «irrigué» par un réseau de pistes cyclables et de cheminements doux:

Une piste cyclable doublée de plantations accompagnera le boulevard structurant, traversant la ZAC du nord au sud.

Des connexions, u intégrera la coulée verte, drainant vers le centre village l'ensemble des cheminements piétons et cycles.

Ce principe de séparation des flux et de mise en place de trottoirs et de cheminements doux sera également développés sur les voies de connexion vers le centre ville via le quartier voisin de la Rocalbe, drainant vers le centre village l'ensemble des cheminements piétons et cycles et incitant les piétons à circuler vers le groupe scolaire.

Dans la mesure du possible, trottoirs et cheminements doux intégreront les prescriptions de la loi handicap. : l'accessibilité de la voie et des espaces publics est l'une des composantes du projet.

6. LE STATIONNEMENT

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

Le sens unique des voies permet de libérer des emprises pour l'installation de stationnement latéral et de plantations.

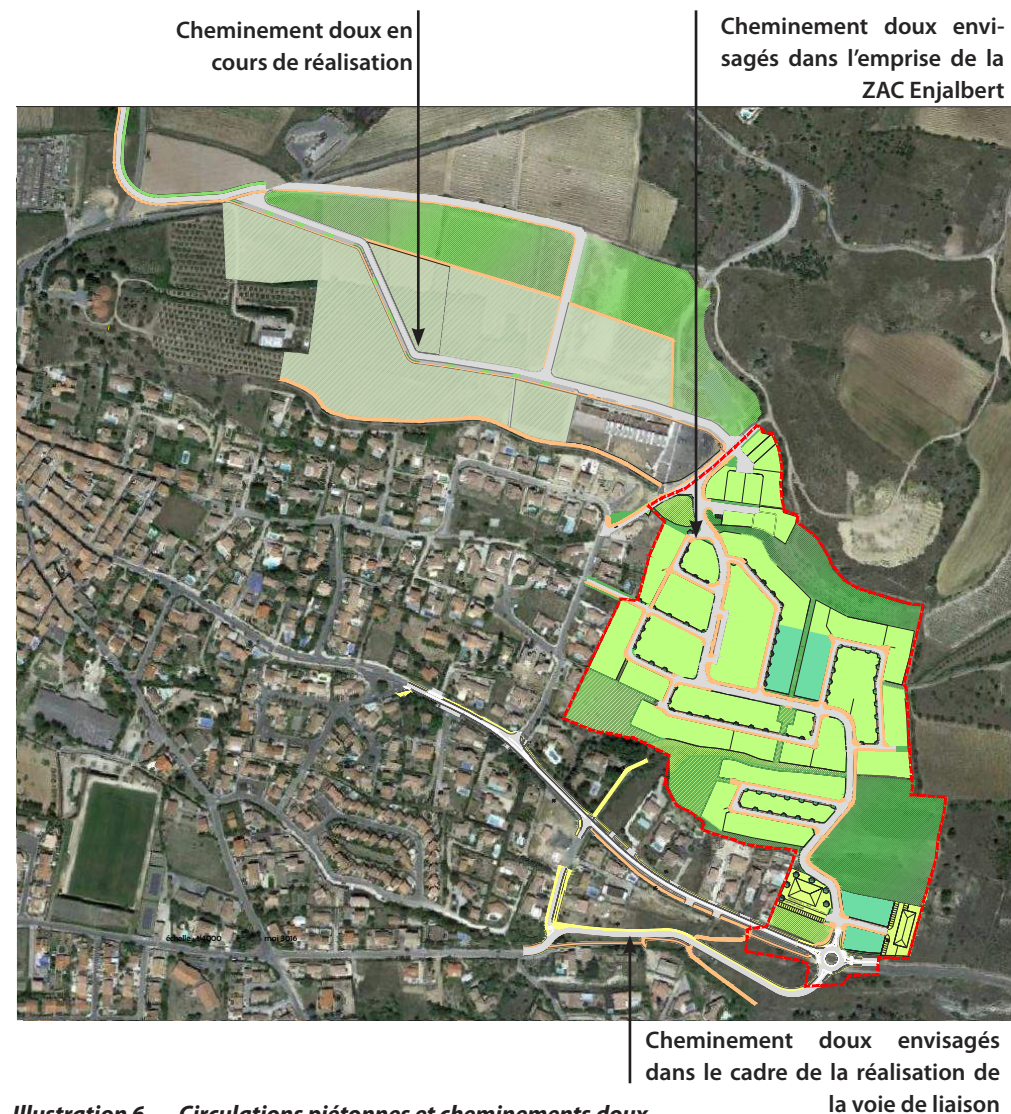


Illustration 6. Circulations piétonnes et cheminements doux



7. L'HISTORIQUE DU PROJET

Création de la ZAC Enjalbert

Après des études préalables en 2011 et le choix d'un scénario pour le nouveau quartier «Enjalbert», la commune a approuvé, par Délibération du Conseil Municipal du 22 janvier 2013, la création de la ZAC «Enjalbert».

Concertation

Préalablement à sa création la ZAC avait fait l'objet d'une présentation et d'échanges avec la population lors d'une réunion publique qui s'est déroulée le 30 décembre 2012.

Une seconde réunion publique s'est déroulée le 22 novembre 2013 dans la salle Jean-Pierre Balaye au centre socio-culturel.

Choix d'un aménageur

A ce stade, la commune de Nissan-lez-Ensérune a souhaité confier à un aménageur la réalisation du projet. Après consultation, Hectare, a été chargé, par DCM du 8 octobre 2013, de réaliser la ZAC dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement.

Le code L300-4 du droit de l'urbanisme précise en effet que la commune peut concéder la réalisation des opérations d'aménagement à toute personne y ayant vocation. « Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession. »

Dossier loi sur l'eau

La ZAC a obtenu le récépissé de déclaration au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement (dossier loi sur l'eau) en septembre 2012.

Suite aux évolutions du projet, un nouveau dossier loi sur l'eau modificatif a été déposé. Le récépissé de déclaration au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement (dossier loi sur l'eau) a été obtenu le 10 octobre 2016.

Études «Faune, Flore, Biodiversité» et évolution du plan de masse

Le projet urbain a largement évolué depuis 2011, date des études préalables. Ces évolutions découlent de la prise en compte accrue des incidences du projet et de la volonté de préserver et de maintenir naturels les espaces les plus sensibles du périmètre de la ZAC.

La zone AUz0 correspondant au périmètre de la ZAC «Enjalbert» a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de l'élaboration du PLU. A cette occasion, la prise en compte des

enjeux environnementaux, urbains, viaires et hydraulique a engagé à retenir le secteur de la Enjalbert comme zone de développement futur. Lors de l'évaluation environnementale du PLU, il n'a pas été relevé d'enjeux de biodiversité majeurs sur la zone AUz0 correspondant à la ZAC «Enjalbert», laissant présager la possibilité d'un étalement urbain complet de la zone.

Des études sur la faune, la flore et les habitats ont depuis lors été produites.

Un volet naturel de l'étude d'impact (Faune, Flore, habitats) a été produit en mars 2012 en vue de la création de la ZAC par la société Lindénia qui a complété cette étude en 2013 et 2014 (rapports d'octobre 2013 et de mai 2014).

La SARL CBE a pris le relais et produit des compléments à l'étude faune flore complémentaire laquelle a révélé que la réalisation du projet initial aurait pour conséquence la destruction de gîtes et de zones de chasse d'espèces protégées. En conséquence le plan de masse du projet a été modifié et de nouvelles mesures compensatoires ont été retenues.

Ces modifications et ajournement ont un impact important sur le planning et les modalités de réalisation de la ZAC.

Approbation du dossier de réalisation de la ZAC Enjalbert

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 6 juin 2016.

Arrêté de dérogation aux interdictions relatives aux espèces protégées

La ZAC «Enjalbert» a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 30 septembre 2016 de dérogation aux interdictions relatives aux espèces de faune sauvage protégées.

Le dossier technique relatif à la demande de dérogation aux interdictions concernant les espèces protégées, établi par la société le Cabinet Barbanson Environnement (CBE) en date du 25 mai 2016 et joint à la demande de dérogation de la société SAS HECTARE a fait l'objet d'un avis favorable du Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées en date du 9 juin 2016 et d'un avis favorable avec réserve de l'expert délégué du comité permanent du Conseil National de la Protection de la Nature dans le domaine de la protection de la faune et de ses habitats, en date du 10 août 2016;

Le dossier a également été soumis à enquête publique.

Procédure d'urbanisme afin d'ouvrir à l'urbanisation la ZAC Enjalbert

La Commune de Nissan-lez-Ensérune a initié par délibération du conseil municipal du 4 octobre 2016 une procédure de modification du PLU afin de faire évoluer le zonage sur le périmètre de la ZAC et rendre constructibles les espaces de la ZAC voués à l'urbanisation.

Cette procédure d'urbanisme est donc en cours.



CHAPITRE 3. L'UTILITÉ PUBLIQUE DE L'OPÉRATION

Le caractère d'intérêt général et d'utilité publique de la ZAC «Enjalbert» apparaît à plusieurs niveaux.

La ZAC «Enjalbert» s'inscrit dans la politique de maîtrise de l'urbanisme et de la démographie et participe ainsi à un développement cohérent et réfléchi du bourg.

Par la production de logements locatifs, elle répond aux objectifs de mixité sociale et s'inscrit entièrement dans les principes de la loi «urbanisme et habitat».

Enfin, elle participe à la mise en oeuvre du schéma de circulation communal et au développement d'un réseau de pistes cyclables et de cheminements doux.

I. PARTICIPER AU DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DU BOURG

Le secteur Enjalbert est très porteur du fait de la proximité du centre du village et des équipements publics et d'une urbanisation en continuité du tissu existant.

Le choix de développer ce secteur sous forme de ZAC permet une bonne maîtrise de l'urbanisation avec un phasage pertinent et une bonne rationalisation de l'espace.

La création de cheminements piétons et cycles en relation avec le bourg et les espaces naturels périphériques s'inscrit en faveur de la qualité de vie et de la sécurisation du site.

1. EN COHÉRENCE AVEC LE SCOT DU BITERROIS

Le DOG (document d'orientation générale), définit Nissan-Lez-Enserune comme «centralité de bassin». Tout comme dans ces documents d'urbanisme, Nissan-Lez-Enserune applique au niveau de la ZAC «Enjalbert» les grandes orientations du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du biterrois : préserver le socle environnemental du territoire, urbaniser sans s'étaler, se loger, se déplacer et vivre au quotidien, renforcer l'attractivité économique du territoire, développer un urbanisme durable du projet, «Nissan-Lez-Enserune, Centralité de bassin».

2. DANS LE PROLONGEMENT DE L'IMPULSION DONNÉ PAR LE PLU

Le projet s'inscrit dans le cadre réglementaire du PLU approuvé; il ne déroge pas à la vocation et au caractère de la zone AUz2 destinée à recevoir une urbanisation organisée sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette extension ouest répond aux ambitions communales exprimées dans le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) et dans le cahier des orientations d'aménagement: «En terme d'habitat, un nouveau quartier sera développé à l'est, sur environ 13 hectares, ce qui permettra d'accueillir environ 550 résidents environ. Ce rythme paraît cohérent avec l'attractivité importante de Nissan.

Cette opération d'ensemble permettra également de poursuivre le boulevard de Cantausels et ainsi réaliser la majeure partie de la boucle périphérique prévue sur le long terme à l'échelle du village.

Les quartiers existants ne seront pas oubliés. L'ambition est d'améliorer les conditions de déplacements à l'intérieur du village, en y travaillant un plan de circulation. En complément à la réalisation de la nouvelle boucle structurante permettant de contourner le village, les nissanais devraient gagner en qualité de vie. Il s'agira également de relier le centre ville, les quartiers et équipements structurants par des liaisons douces, spécialement dans le cadre des nouveaux quartiers. ».

3. DANS LE RESPECT DE LA LOI UH URBANISME ET HABITAT

Les principes majeurs de la loi UH (Urbanisme Habitat) se rejoignent dans ce projet. Ils s'articulent autour des principes:

- d'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces paysagers, naturels et agricoles,
- de diversité urbaine et de mixité sociale en prévoyant des capacités de constructions pour satisfaire sans discrimination les présents et futurs en matière d'habitat, d'équipements publics,
- de gestion économe de l'espace en relation avec la maîtrise des déplacements, la préservation de la qualité et de l'eau, des écosystèmes, des milieux et sites naturels comme du patrimoine bâti remarquables...



II. RÉPONDRE À LA DEMANDE EN LOGEMENTS DANS LE RESPECT DE LA MIXITÉ SOCIALE

Une pénurie de l'offre en logement par rapport à la demande est observée sur l'ensemble du Département. Par rapport au Biterrois et à l'agglomération Narbonnaise, la commune bénéficie d'une position favorable avec un accès direct à Béziers via l'axe privilégié que constitue la RD 609. Elle jouit également de la proximité du littoral.

L'absence d'offre foncière adaptée au marché immobilier local pénalise le développement de la commune. La municipalité, confortée dans sa démarche par l'accroissement significatif de sa population, souhaite répondre à la demande accrue de logements sur son territoire et à la pression immobilière qui en découle.

La ZAC s'inscrit dans cette volonté communale et propose une capacité d'accueil de 220 logements environ, en adéquation avec la demande actuelle et dans le respect de mixité sociale avec la construction de 44 logements aidés et de 33 logements destinés aux primo accédants individuel ou groupés.

En se basant sur le ratio de 2.5 personnes par foyer, la commune accueillera une population nouvelle de 550 personnes sur le site. Au regard de la démographie actuelle de Nissan-Lez-Ensérune, de l'ordre de 3600 personnes, l'apport de population nouvelle est de 16%, ce qui est important mais cohérent avec les objectifs communaux d'une population majoritairement plus jeune de 4900 habitants d'ici 10 ans.

La population nouvelle de ce quartier constituera une clientèle supplémentaire qui profitera aux commerces et services situés dans le bourg et à proximité.

La ZAC, de par sa localisation et les aménagements (piste cyclable, cheminements préférentiels) qui y seront réalisés, bénéficiera d'une bonne accessibilité au centre du village et à ses commerces. L'impact ne pourra être que positif sur la dynamique commerciale et de fait, l'animation dans le centre ancien.

III. AMÉLIORER LA CIRCULATION AUTOMOBILE

1. LES PRINCIPALES DIFFICULTÉS VIAIRES SUR LA COMMUNE

Les nombreux points noirs en matière de circulation sur le bourg centre peuvent être synthétisés ainsi :

- Nissan est un passage obligé pour Salles d'Aude et Lespignan le trafic de transit vient donc grossir la circulation sur le bourg;

- Les entrées du village par la RD609 se font au niveau de 3 carrefours débouchant sur l'avenue de la Gare, la rue de l'Église et la rue de la Terre Rousse. Les entrées/sorties du village sont délicates, voire dangereuses.

- Les pénétrantes, en étoile, aboutissent toutes au coeur historique, au niveau des places du marché et de la République, ce qui crée inévitablement un « engorgement » automobile important au centre du village.

- Les difficultés en matière de déplacements sont d'autant plus importantes que les rues sont étroites, parfois à sens unique et que le plan de circulation aléatoire ne permet pas une bonne lisibilité.

- Le village souffre de problèmes de transversalité : les liaisons inter quartiers, inexistantes ou mal adaptées comme le boulevard de Cantaussils au sud, dont l'aménagement reste trop sommaire et insécure et la rue Honoré de Balzac à l'Ouest, voie à usage de desserte locale qui n'est pas calibrée pour supporter un trafic plus large.

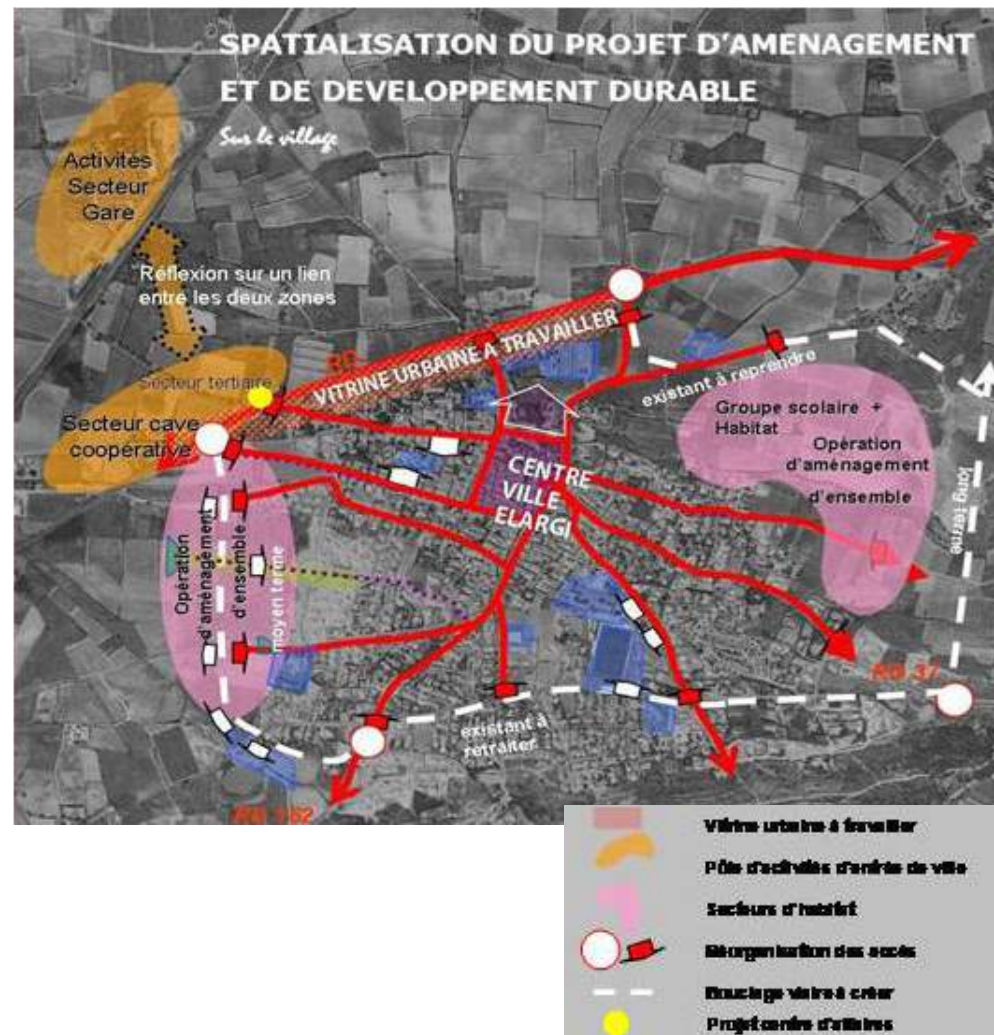
2. LES AMBITIONS VIAIRES DE NISSAN-LEZ-ENSÉRUNE

Les extensions urbaines constitueront des opportunités en terme de fonctionnalité urbaine.

L'ambition municipale est de boucler le village par une voie structurante dont les objectifs seront de drainer, depuis la RD 609, le transit vers et depuis les communes de Lespignan, Salles d'Aude et des franges urbaines périphériques de Nissan , de favoriser les déplacements inter quartiers, dans un soucis de sécurité et de développement de la multi modalité.

Ce projet communal doit prendre la forme d'un boulevard urbain. Il s'organise en plusieurs étapes. Les tranches consécutives d'Ouest en Est sont les suivantes :

- 1ier tronçon : création d'un giratoire ouest sur la RD609 et de sa voie de jonction jusqu'à la ZAC «La Glacière»
- 2ième tronçon : l'aménagement de l'axe viaire principal de la ZAC de la Glacière»
- 3ième tronçon : la requalification du Boulevard de Cantaussels (au sud) entre dans ce programme
- 4ième tronçon : l'aménagement de la voie primaire de la ZAC «Enjalbert».
- 5ième tronçon : le bouclage ZAC «Enjalbert» / RD609.



Des secteurs d'aménagement qui permettent de mettre en oeuvre le projet de boulevard inter-quartier

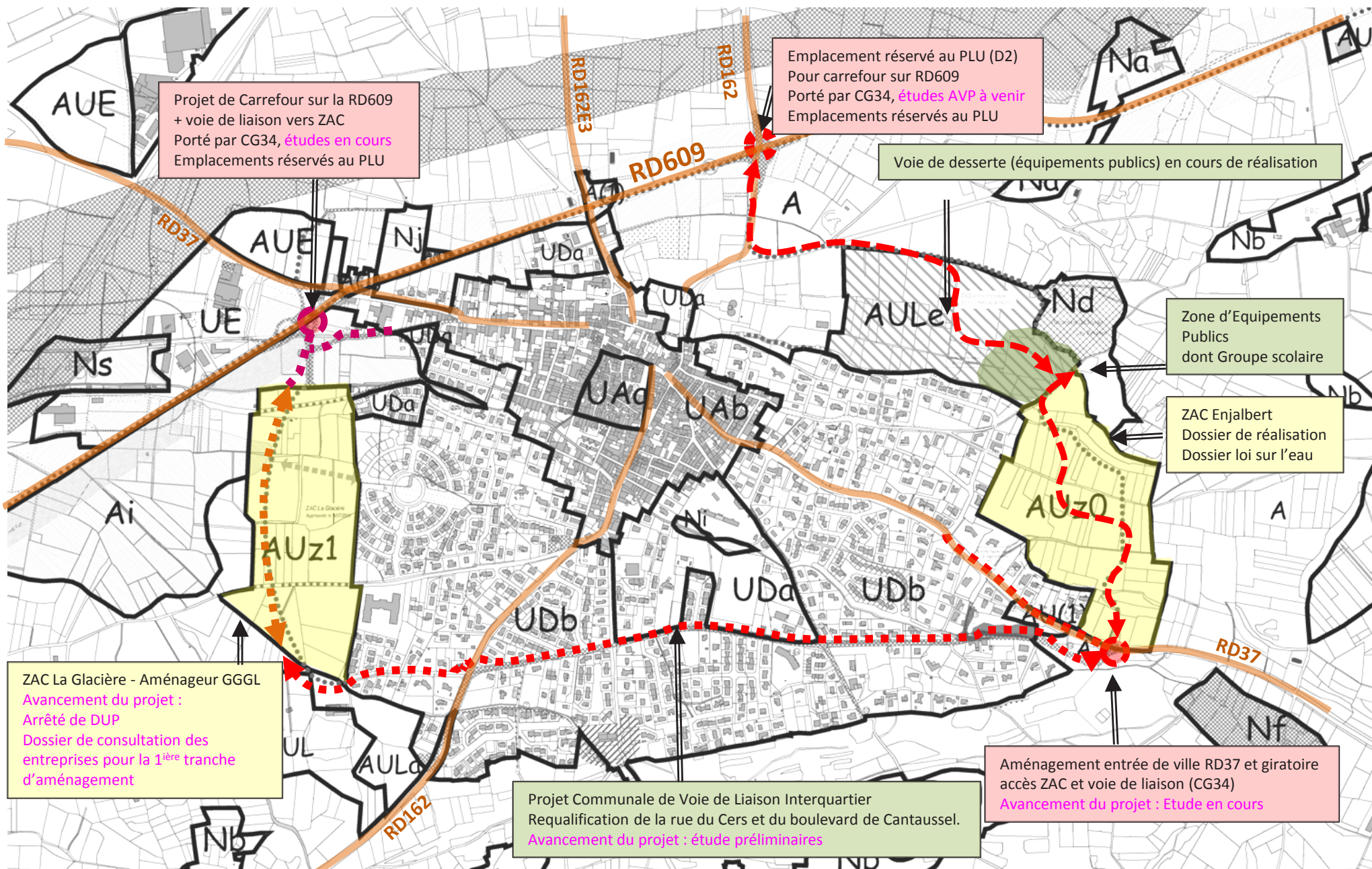


Illustration 7. Plan de synthèse de mise en oeuvre du boulevard urbain inter-quartier (voie de bouclage) sur plan de zonage du PLU en vigueur

3. L'ADHÉSION DU PROJET URBAIN AU SCHEMA VIAIRE COMMUNAL

Le projet apportera des améliorations à la problématique « déplacements ». Le village souffre de difficultés de circulation importantes : entrées de ville dangereuses, maillage viaire en étoile, absence de transversalité entre quartiers, passage obligé que constitue le centre bourg aux rues étroites. L'aménagement de la ZAC s'inscrit dans le nouveau schéma de circulation avec la création d'un maillon de voie structurante transversale inscrite dans un plan de composition général à l'échelle du bourg et participera à l'amélioration du fonctionnement viaire des quartiers ouest et sud de Nissan-Lez-Enserune, désenfermant ainsi le centre village.

Le projet Enjalbert apparaît comme l'étape, qui permettra la réalisation d'une voie structurante, pour parfaire le bouclage Ouest- Est (ambition du PADD). Il constituera une véritable accroche au tissu bâti existant par la poursuite des amorces interquartier: prolongement et création de voies et équipements modes doux.

Au niveau des entrées/sorties : création d'un carrefour pour permettre une bonne répartition et distribution des flux vers les différents quartiers, simplifier et améliorer les divers échanges et notamment l'accès vers le sud-Est, Lespignan et vers l'ouest, raccord au tissu existant, La Rocalbe.

Le projet intégrera les prescriptions de la loi handicap: l'accessibilité de la voie et des espaces publics sont une des composantes du projet.

Ces aménagements auront un impact positif notamment sur l'amélioration des déplacements à l'échelle locale.

Le flux de véhicules supplémentaires générés par le nouveau quartier sera largement compensé par la mise en place de la voie de bouclage permise par la ZAC.

Le nouveau quartier répond donc bien aux objectifs qui lui ont été fixés :

- s'inscrire dans le projet de redistribution de la circulation automobile sur le village,
- constituer une entrée du village,
- sécuriser les échanges avec la RD 609 par la réalisation de l'accès jusqu'au giratoire projeté.
- optimiser le partage de la voirie, limiter les circulations automobiles et encourager les déplacements doux par la mise en place d'un réseau de cheminement piétons et cycles.

Cependant, la création du nouveau quartier va générer un afflux de véhicules supplémentaires.

En prenant une base raisonnable de 1,5 voitures par logement, c'est environ 400 véhicules nouveaux sur la commune qui viendront gonfler le trafic existant.

Les aménagements prévus sur la ZAC sont de nature à compenser cette augmentation des déplacements motorisés et contribueront largement à améliorer le schéma de circulation actuel du village.

Les circulations automobiles assurées par les RD162 et RD 37 sont peu importantes puisque le trafic moyen journalier annuel sur la RD37 s'élève à 1 280 véhicules par jour et que le faible trafic généré par la RD162 ne justifie pas de mesures de comptage.

Sur la base de ces chiffres et sachant qu'une partie de la circulation transitera toujours par le centre ou contournera le bourg par l'est, on peut estimer que la circulation automobile restera modérée sur la voie principale de la ZAC.

4. LES INCIDENCES POSITIVES DU PROJET SUR LE RESEAU VIAIRE

L'accès automobile au quartier se fera majoritairement à partir du boulevard urbain et donc à partir des accroches sur la RD 609 et sur la RD 37. A terme, cet axe principal sera classé en voie départementale. Elle assurera également la desserte de la zone d'équipements publics positionnée au nord de la ZAC.

Comme sur la ZAC de la Glacière, l'accent est ainsi mis sur le partage de la voirie entre les divers usagers. Dans un esprit de simplicité et pour sécuriser les flux, les accès directs n'étant pas souhaitables sur l'axe de liaisons inter-quartiers, les îlots résidentiels seront desservis à partir de plusieurs points d'accès (voie secondaire) répartis le long de cet axe.

Afin de faciliter le stationnement des riverains, des places de parking ombragées seront implantées latéralement.

Afin, d'inciter aux déplacements doux, en accompagnement du boulevard urbain, une piste cyclable sera créée. Dans le but de sécuriser au maximum les déplacements, ce cheminement sera séparé de la chaussée par un espace vert.

Les voiries secondaires pourront être à sens unique, permettant de conserver une certaine confidentialité. La diversité en matière de desserte va de pair avec la vocation mixte du quartier Enjalbert qui mêlera habitat sous différentes formes à des équipements publics, répondant à des attentes contemporaines et suivant les orientations du SCOT Biterrois.

Compte tenu de la localisation de la ZAC en entrée de village et des aménagements proposés, les effets sur le réseau viaire sont largement positifs.



IV. DÉVELOPPER LES TRANSPORTS EN COMMUNS ET LES DÉPLACEMENTS DOUX

1. MISE EN OEUVRE ET RENFORCEMENT DU RÉSEAU DE CHEMINEMENT DOUX SUR LE VILLAGE

La réalisation de la voie de bouclage inter-quartier répond bien aux objectifs fixés en matière de circulation. Outre l'amélioration des conditions de desserte automobile, la réalisation de ce bouclage permettra de mettre en place une desserte en transport collectif (bus) performante et la réalisation de piste cyclables.

D'autres modes sont réalisés ou en cours de réalisation sur la Commune notamment au niveau du groupe scolaire.

2. LA MULTIMODALITÉ AU SEIN DU QUARTIER ENJALBERT

La ZAC Enjalbert s'inscrit bien dans un réseau de circulation douce réalisation de la voie structurante répond bien aux objectifs fixés en matière de circulation. Les cheminements piétons de la ZAC viendront se greffer:

- à l'est, au lotissement de La Rocalbe,
- au nord au parc paysager de détente, en direction de la RD 609
- à l'ouest, deux ouvertures sur la zone agricole, permettant la liaison entre l'urbain et les activités agricoles.
- à la RD37 et à la RD609 par la réalisation d'un cheminement doux en accompagnement du boulevard urbain interquartier.

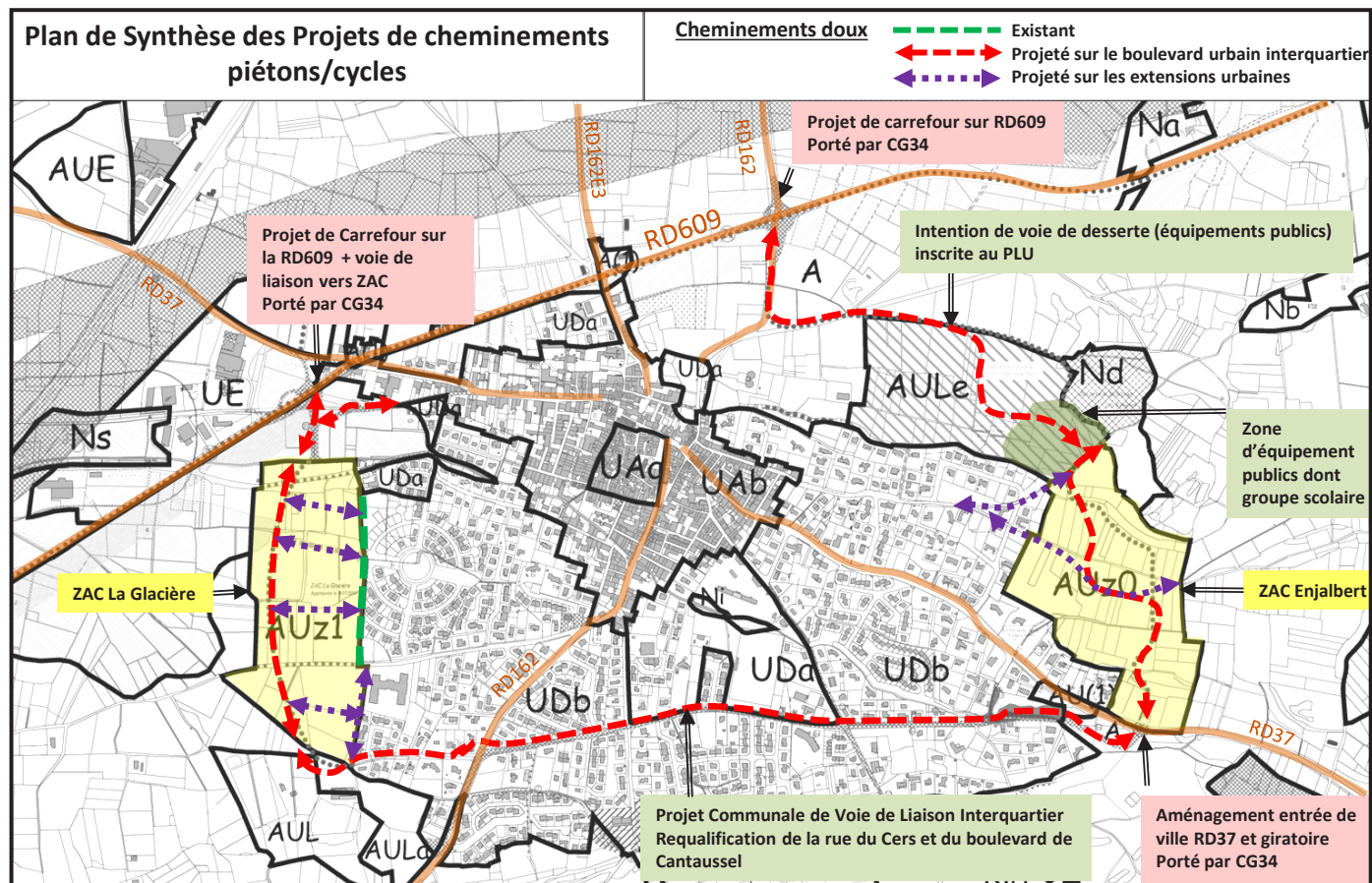
Outre l'amélioration des conditions de desserte automobile, la réalisation de ce bouclage permettra de mettre en place une desserte en transport collectif (bus) performante.

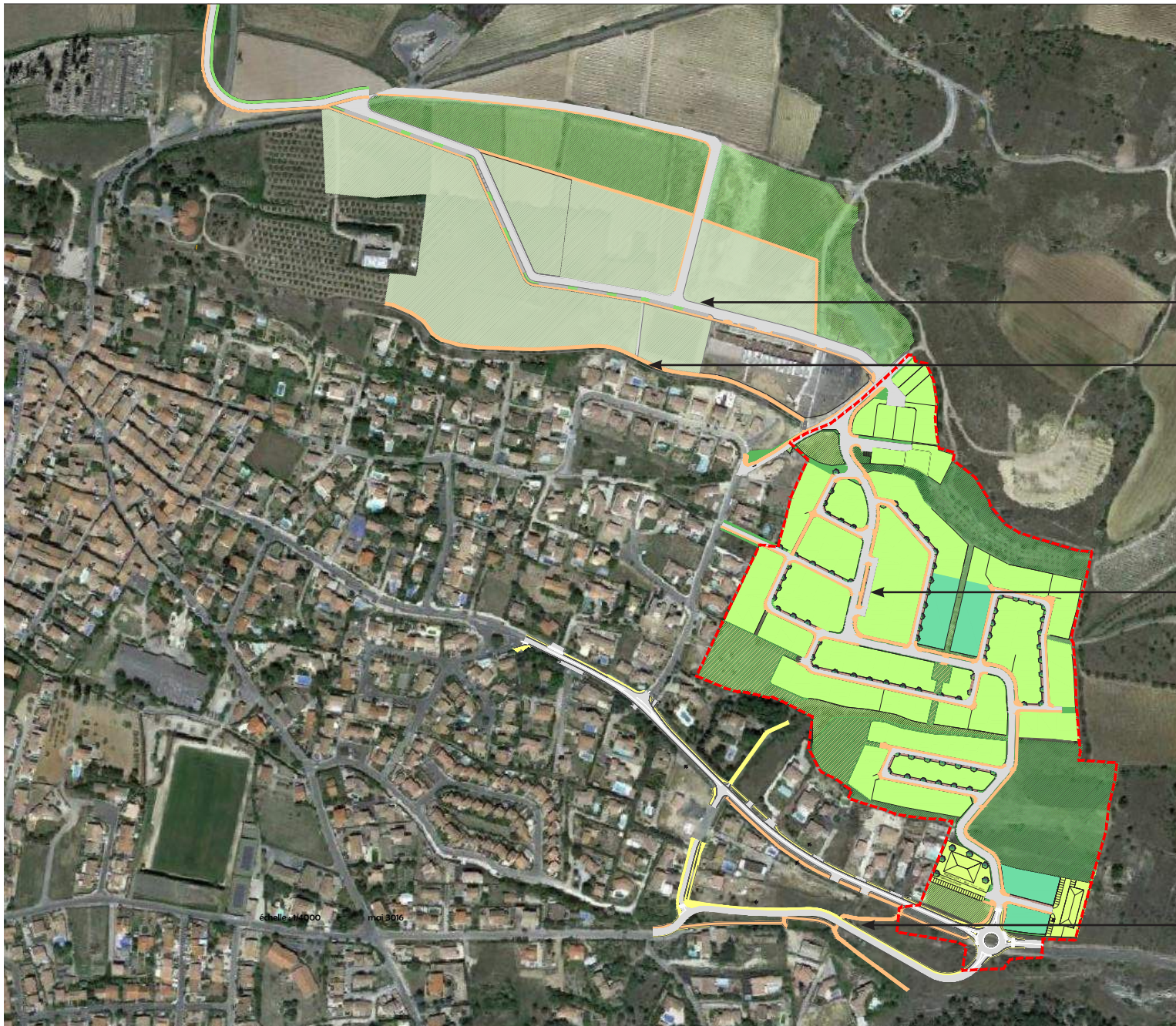
Avec la mise en place de pistes cyclables et d'arrêts de bus, la ZAC s'inscrit dans un schéma global de circulation multimodale.

Le projet répond ainsi aux objectifs de développement durable par la diversité des modes de transport proposés : les pistes cyclables et cheminements piétons intégrés à la ZAC constitueront une alternative à la voiture particulière et aux véhicules motorisés et donneront l'impulsion à la généralisation d'itinéraires, sécurisés, cohérents et attractifs, encore

marginiaux à l'échelle du village.

La ZAC répond également aux normes en matière d'accessibilité exigées par la loi 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. Le profil en long de la voie prévue répondra dans la mesure du possible à respecter des pentes de 4% nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. En partie sud du projet le topographie naturelle ne permet pas de répondre à ces objectifs d'accessibilité, la pente pouvant atteindre 10%.





Cheminement doux en cours de réalisation

Cheminement doux réalisé

Cheminement doux envisagés dans l'emprise de la ZAC Enjalbert

Cheminement doux envisagés dans le cadre de la réalisation de la voie de liaison

Illustration 8. le plan des cheminements doux

V. L'INTÉRÊT GÉNÉRAL MAJEUR DE L'OPÉRATION RECONNUE AU TRAVERS DE LA DÉROGATION

La ZAC «Enjalbert» a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 30 septembre 2016 de dérogation aux interdictions relatives aux espèces de faune sauvage protégées.

Le dossier technique relatif à la demande de dérogation aux interdictions concernant les espèces protégées, établi par la société le Cabinet Barbanson Environnement (CBE) en date du 25 mai 2016 et joint à la demande de dérogation de la société SAS HECTARE a fait l'objet d'un avis favorable du Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées en date du 9 juin 2016 et d'un avis favorable avec réserve de l'expert délégué du comité permanent du Conseil National de la Protection de la Nature dans le domaine de la protection de la faune et de ses habitats, en date du 10 août 2016;

Le dossier a également été soumis à enquête publique.

L'arrêté préfectoral considère que :

« la demande de dérogation concerne 60 espèces de faune protégées, et porte sur la destruction et la perturbation intentionnelle de spécimens et la destruction, l'altération ou la dégradation de sites de reproduction ou d'aires de repos de ces espèces »

« Le projet de création de la ZAC Enjalbert porté par la société SAS HECTARE présente des raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique du fait qu'il permet de répondre à la demande de logements à l'échelle du SCOT sur l'ouest bitterrois ainsi qu'aux objectifs du PLU de la commune tout en assurant une cohérence avec le secteur adjacent au nord-ouest avec des équipements déjà réalisés comme le groupe scolaire ou en projet la gendarmerie »

« il n'existe pas d'autre solution satisfaisante pour la réalisation de ce projet de création de la ZAC Enjalbert, car la commune de Nissan-lez-Enserune s'est développée essentiellement vers le Sud jusqu'à atteindre la ZNIEFF de type II « collines de Nissan et Lespignan » ». Le choix de la localisation de la ZAC vers l'Est en continuité d'urbanisation s'est donc opéré au regard des possibilités de développement du village et des équipements déjà réalisés dans le secteur nord adjacent. »

« les mesures pour éviter, réduire et compenser les impacts de la création de la ZAC Enjalbert sur les espèces protégées proposées dans le dossier de demande de dérogation, reprises et complétées aux articles suivants »

« dans ces conditions, la dérogation ne nuit pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces protégées concernées dans leur aire de répartition naturelle »

« Mesures compensatoires »

Afin de compenser les impacts résiduels des travaux sur les espèces de faune protégées et plus largement sur le milieu naturel, la société SAS HECTARE met en oeuvre, pour une surface de 15,7 ha, une restauration puis un entretien de milieux naturels favorables aux espèces visées par la dérogation, sur les terrains localisés sur la carte en annexe 3. Les mesures de gestion devront être appliquées pendant une durée de 30 ans, soit 30 ans à compter de la validation du plan de gestion.»

Ainsi l'intérêt public majeur de la ZAC Enjalbert est reconnu au travers du dossier de dérogation aux interdictions relatives aux espèces de faune sauvage protégées.



CHAPITRE 4. LE CONTEXTE DU PROJET ET LE SITE DANS SON ENVIRONNEMENT

I. LE PAYSAGE

1. SUR LE SITE ET SES ABORDS

Le site d'étude présente les marques d'une déprise agricole forte et d'une renaturation progressive. Les parcelles de friches prédominent sur le site d'étude qui compte également des vignes et des vergers. Plusieurs éléments paysagers marquent cet espace périurbain : Les terrasses du Puech de la Rocalbe, le chemin rural de la Rocalbe qui traverse le site, d'est en ouest et incite à la promenade, le ruisseau du chemin de Lespignan et sa verte ripisylve.

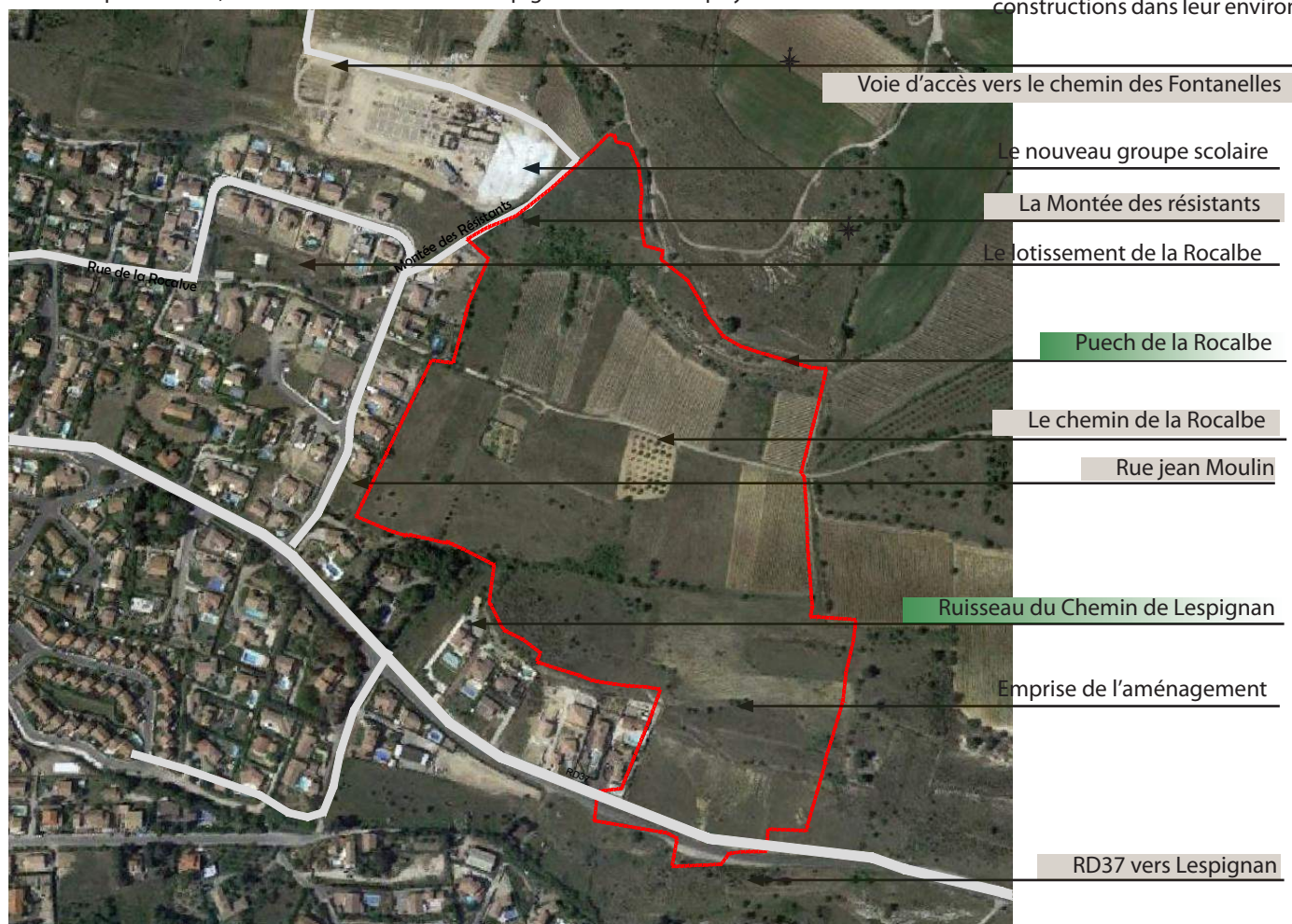


Illustration 9. orthophotoplan et emprise du projet

A l'Ouest, le nouveau quartier est en prise directe avec le tissu urbain résidentiel et le nouveau groupe scolaire.

La ZAC se positionne à flanc du Puech de la Rocalbe. La partie haute du site, l'extrémité nord de la ZAC est ainsi légèrement perceptible depuis la RD 609 bien que grandement masquée par le nouveau groupe scolaire.

Cela impliquera nécessairement une prise en compte paysagère pour intégrer au mieux les futures opérations et constructions dans leur environnement.



Le lotissement de la Rocalbe vu depuis le groupe scolaire



Le nouveau groupe scolaire depuis la rue Jean Moulin



Le nouveau groupe scolaire



La Montée des résistants



2. LES VUES SUR LA ZAC DEPUIS LES ENTRÉES DE VILLE

Le site s'étend sur le secteur de «La Rocalbe», à proximité de la RD 609, facilement accessible depuis la RD 37 et à environ 11 km au sud-ouest de Béziers. Le projet vient s'inscrire à l'est, dans la continuité des extensions récentes, du bourg.

La qualité paysagère du site offre un potentiel intéressant. Orienté plein sud et dominant le vallon du ruisseau du Pontil, le site propose des vues remarquables sur les puechs du sud et sur les quartiers périphériques.



Illustration 11. Vue du site de la ZAC sur les collines boisées au sud du village



Illustration 12. Vue du site de la ZAC depuis la RD37 route de Lespignan



Illustration 10. Vue du site depuis le croisement de la RD609 et de la RD162



Illustration 13. Vue du site de la ZAC depuis la montée des résistants et l'escalier d'accès au groupe scolaire

3. LES ENJEUX LIÉS À LA SENSIBILITÉ DU CANAL DU MIDI

Le Canal du Midi, un site à préserver

L'écrin végétal du Canal du Midi, façonné par les alignements réguliers de platanes et les quais enherbés ou bâtis, constitue l'image emblématique de la commune. L'harmonie de la voûte végétale, l'ampleur de l'emprise de l'ouvrage et les ponctuations bâties des écluses et des ponts demeurent un modèle de composition de l'espace.

Le Canal du Midi constitue un élément paysager remarquable, d'ailleurs perceptible depuis le site du projet (alignements de platanes visibles depuis plusieurs points du site).

Il est à noter que le Canal du midi est inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO et classé au titre de la loi du 2 mai 1930. Le canal du Midi est donc soumis à deux types de contraintes :

· Au titre de la loi de 1930 : l'effet de la protection est le maintien en l'état des lieux, sauf si les travaux participent à une amélioration de ceux-ci. Les dispositions de protection s'arrêtent aux limites du site, c'est à dire au seul Domaine Public Fluvial.

· Au titre de la loi de l'inscription au Patrimoine Mondial de l'UNESCO : le Canal est considéré comme valeur universelle exceptionnelle. Ceci introduit également la notion de co-visibilité du site par rapport à son environnement.

La charte inter-service et les zones de sensibilité du Canal du Midi

Le Canal du Midi est un site classé (au sens de la loi du 2 mai 1930) et a été inscrit en 1996 dans sa totalité sur la liste de l'UNESCO du Patrimoine Mondial de l'Humanité dans la catégorie dite de « paysage culturel ».

Une « charte interservices » relative à l'insertion paysagère et architecturale du Canal du Midi a été rédigée par les services de l'état. Elle constitue un document de référence pour les projets et aménagements positionnés sous la zone d'influence du Canal du Midi. Une zone tampon a été identifiée le long du canal et s'impose aux communes traversées. Cette zone tampon, définie au cas par cas par les services de l'État sur la base d'études techniques et paysagères, est destinée à permettre la gestion des abords du Canal pour en préserver l'intégrité. Trois types de délimitations ont été retenues :

1- **l'emprise du domaine public fluvial**, qui correspond au linéaire du Canal du Midi et ses berges.

2- **la zone sensible en visibilité réciproque** avec le Canal du midi et ses ouvrages. Pour laquelle des outils de protection et de gestion adaptés sont proposés.

3- **la zone d'influence** est une zone de perception éloignée du Canal du Midi. Elle englobe les espaces pour lesquels il peut exister une notion de perceptions lointaines depuis le Canal.

La charte inter-service avec des recommandations sur les méthodes de prise en compte et de gestion ultérieure de ces notions de zone sensible et de zone d'influence, notamment dans

le cadre de documents de planification et dans les projets de développement.

La zone d'influence reste à affiner et retranscrire, par les communes concernées par la zone sensible, qui doivent s'interroger sur les espaces au-delà de la zone sensible dans leurs documents d'urbanisme et dans l'élaboration de projet industriel ou d'équipement structurant pouvant entraîner des visibilités avec le Canal.

En zones de délimitation 1 et 2, les projets doivent être présentés au Pôle Canal et à la DDTM.

La ZAC se situe en zone 3, dans la zone d'influence du Canal du Midi. Un passage devant le Pôle Canal n'est pas requis.

Les zones de co-visibilité sur la Commune de Nissan-lez-Ensérune

Les trois types de délimitations sont présentes sur Nissan-lez-Ensérune. La figure suivante montre les périmètres de la zones sensible et de la zone d'influence sur la commune de la Nissan-lez-Ensérune. La ZAC est localisée dans cette cartographie.

La zone sensible se prolonge par une zone d'influence qui englobe l'étang de Capestang et s'étend jusqu'aux collines de Nissan-lez-Ensérune (situé à 4,5 km du canal) qui se dressent en arrière plan. La zone d'influence reste à affiner : une large partie de cette cartographie n'est pas en prise visuelle avec le Canal du Midi. C'est le cas de **la ZAC qui n'est majoritairement pas visible depuis le Canal du Midi.**

Une co-visibilité lointaine avec le Canal du Midi très marginale

Le canal du Midi se situe à environ 2.2 km au Nord-Ouest de la zone d'études.

La ZAC «Enjalbert» est entièrement comprise dans **la zone d'influence du Canal du Midi** telle qu'elle a été cartographiée par les services de l'état. Pour autant seule une petite portion de l'emprise de la ZAC entretient des réciprocitys visuelles éloignées avec le Canal du Midi : il s'agit de l'extrême nord de la ZAC, le point culminant du Projet.

Les enjeux paysagers qui en découlent sont limités :

- Faible emprise de la zone en perception lointaine,
- Réduction de la zone de co-visibilité depuis la réalisation du nouveau groupe scolaire. Implanté en position dominante sur la zone d'équipements publics limitrophe au nord-Ouest de la ZAC, cet ensemble architectural réduit encore le champ de perception du site. Les plantations envisagées sur cette zone en cours d'aménagement viendront limiter la co-visibilité lointaine.

Plusieurs parcelles de la ZAC sont perceptibles depuis les abords du Canal du Midi:

- Les parcelles positionnées sur les terrasses du Puech de la Rocalbe(A1478, A1477). Ces parcelles ne seront urbanisées : elles sont incluses dans les zones d'évitement en raison de leur intérêt paysager et de biodiversité,



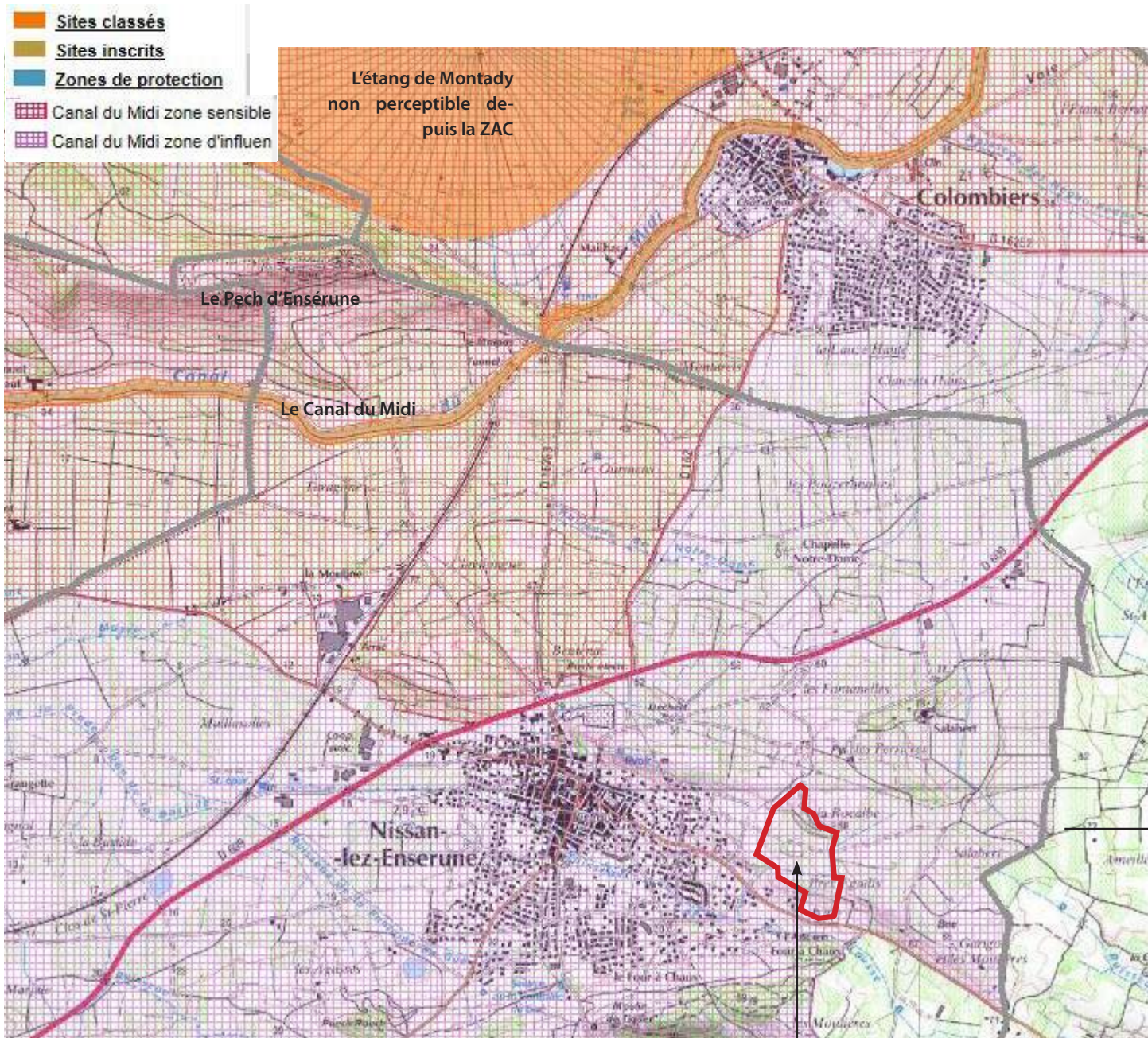


Illustration 15. Zones sensibles et d'influence du Canal du Midi - Source: DREAL

Site de la ZAC

- La parcelle cadastrale A 2613 située à l'extrême nord de la ZAC nord.

Les perceptions paysagères associées aux photographies, présentées dans la partie suivante, permettent de se rendre compte de l'éloignement et des conséquences visuelles faibles.

Bien que la ZAC ne constitue pas obstacle visuel (en continuité du bâti existant, un secteur topographique favorable, faible emprise), la zone d'étude invite à travailler une insertion paysagère qualitative.

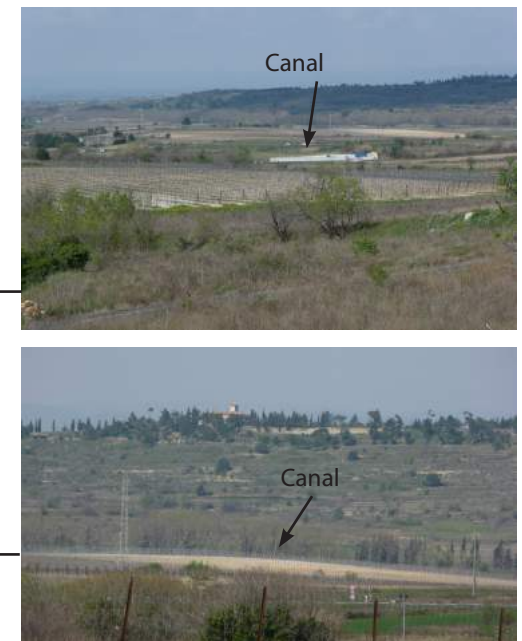


Illustration 14. Vues depuis le site de la ZAC sur le Canal du Midi

II. LES MILIEUX NATURELS, LA FAUNE ET LA FLORE

«Volet naturel d'étude d'impact Habitats, faune et flore» réalisée par CBE en septembre 2015

1. CONTEXTE ÉCOLOGIQUE LOCAL

Les zones d'inventaire patrimonial

Des espaces, qui ne bénéficient d'aucune protection et n'ont pas de valeur réglementaire, sont répertoriés comme d'intérêt floristique et faunistique. Il s'agit :

- des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (dites ZNIEFF)
- des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (dites ZICO),
- des inventaires des zones humides,
- des zones remarquables signalées dans la charte d'un Parc Naturel Régional,
- des Espaces Naturels Sensibles (dits ENS) départementaux.

Plusieurs ZNIEFF, une ZICO et un ENS sont présents sur ou à proximité du projet.

Le projet se situe dans un contexte ZNIEFF assez riche puisque sept ZNIEFF de type I et deux ZNIEFF de type II sont situées dans un rayon de 5 km autour du projet. Le projet est même en partie inclus dans une ZNIEFF de type II : Collines de Nissan et Lespignan. Les ZNIEFF ici concernées sont brièvement décrites dans le tableau en fin de chapitre.

Le projet est situé à environ 1 km d'une ZICO : la ZICO Etang de Vendres, Pissevache et Lespignan.

Un ENS est présent dans un rayon de 5 km autour du projet : l'ENS «Basse Vallée de l'Aude».

Dans la région du Languedoc-Roussillon, différentes zones humides d'intérêt ont ainsi été identifiées et ont fait l'objet d'inventaires. Ces zones humides sont représentées sur la carte suivante.

Le réseau Natura 2000

Le réseau Natura 2000 correspond à un ensemble de sites naturels européens, terrestres ou marins, identifiés pour leur rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 a vocation à concilier la préservation de la nature et les préoccupations socio-économiques.

Un site Natura 2000 est présent en marge du projet : Site d'Intérêt Communa-

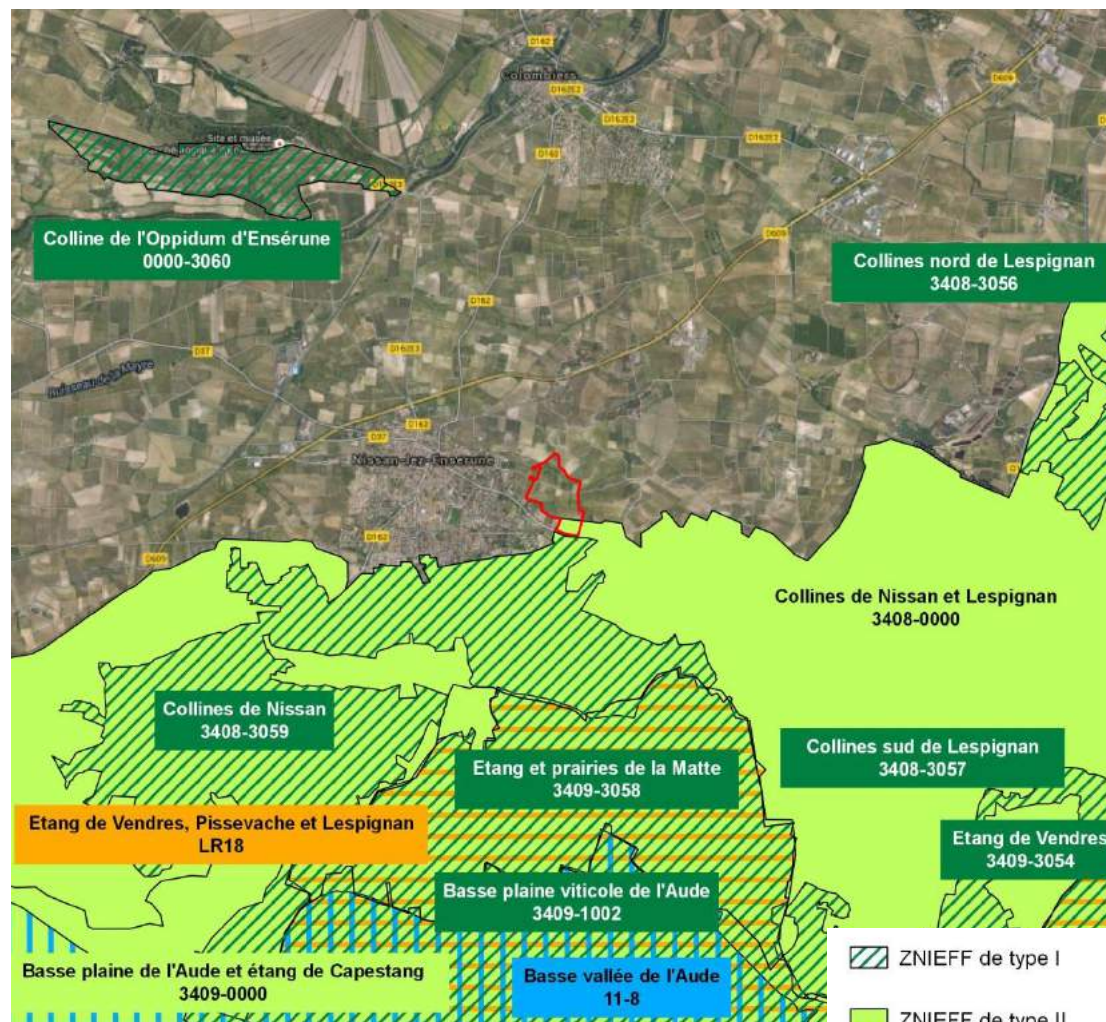


Illustration 16. Localisation des ZNIEFF, ZICO et ENS vis à vis du projet

taire Collines du Narbonnais. Par ailleurs, deux sites sont également présents dans un rayon de 5 km autour du projet. Ces sites concernent aussi bien la directive Habitats que la directive Oiseaux. Ils sont localisés, par rapport au projet, sur la carte suivante et brièvement décrits dans le tableau en fin de chapitre.

Dans le cadre de cette étude, et au regard du contexte Natura 2000 autour du projet, une évaluation a été réalisée pour justifier de l'absence d'incidence du projet sur les objectifs de conservation des sites susmentionnés.

Les périmètres d'engagement international

- Zone humide sous convention Ramsar
- Réserve de Biosphère

Aucun de ces périmètres n'est présent aux alentours du projet.

Les Plans Nationaux d'Actions (PNA)

Les Plans Nationaux d'Actions (PNA) sont la formulation de la politique de l'Etat en ce qui concerne la conservation d'espèces animales et végétales.

Chaque plan concerne une espèce, ou un groupe d'espèces proches, dont le statut de conservation est jugé défavorable. Ces espèces sont choisies à partir de critères de rareté, de menace (Liste Rouge UICN) et de responsabilité nationale en termes de conservation.

Ces plans visent à mettre en oeuvre des actions ciblées dont le but est de restaurer les populations et les habitats de ces espèces menacées.


-  Sites d'Importance Communautaire SIC
-  Zones de Protection Spéciale ZPS
-  Localisation du projet



Illustration 18. Localisation des zones natura 2000

Ces actions concernent trois axes principaux :

- améliorer les connaissances (biologie et écologie des espèces) par des suivis ;
- actions de conservation et de restauration ;
- actions d'information et de communication (sensibilisation).

Le projet n'est pas directement concerné par un zonage PNA. En revanche, six PNA sont présents dans un rayon de 5 km autour du projet (cf. carte suivante et descriptifs dans le tableau en fin de chapitre).

Conclusion sur le contexte écologique autour du projet

La zone de projet se situe à proximité directe de nombreux zonages écologiques, notamment de ZNIEFF. Ces derniers se localisent plus au sud mais indiquent des habitats et espèces d'intérêt patrimonial des milieux calcicoles xérophiles qui pourraient se retrouver sur la zone de projet. Ces habitats et espèces ont donc fait l'objet d'une attention toute particulière lors des phases d'inventaires de terrain.

Plans Nationaux d'Actions

-  Butor étoilé
-  Outarde canepetière - Domaine vital
-  Faucon crécerellette - Domaine vital
-  Pie-grièche à poitrine rose
-  Chiroptères
-  Odonates
-  Localisation du projet

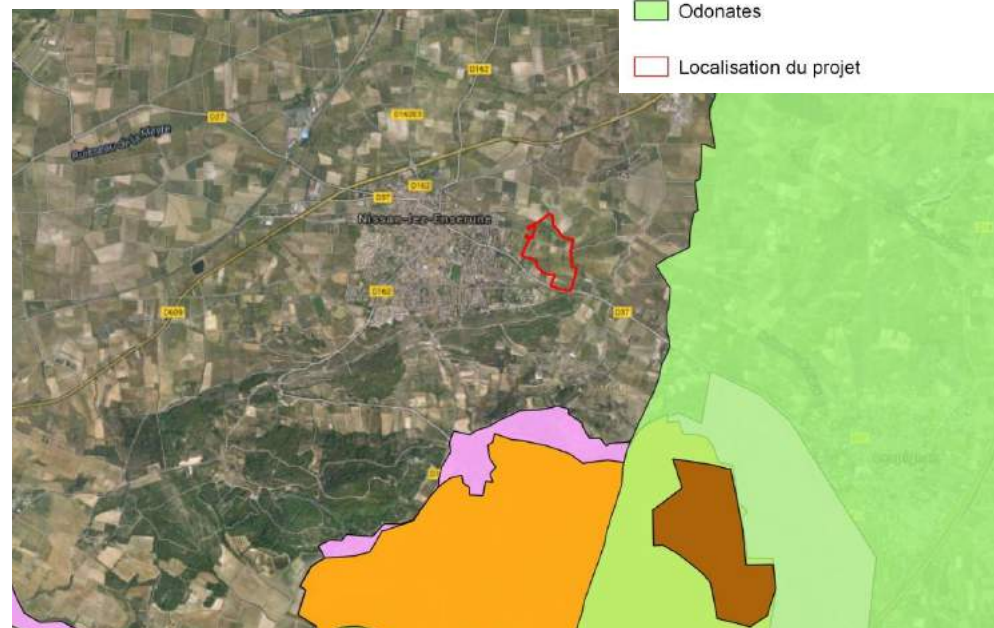


Illustration 17. Localisation des PNA vis à vis du projet



2. MÉTHODES ET ENJEUX, PAR GROUPE BIOLOGIQUE

La flore et les habitats ont été étudiés lors de quatre sorties en 2013 et 2015, par prospection systématique de l'ensemble de la flore et des habitats présents. Au total, 226 espèces ont été identifiées. Ces sorties ont mis en évidence des enjeux principalement pour l'habitat de Gazons à Brachypode de Phénicie et l'Anémone couronnée du cortège des milieux ouverts à semi-ouverts.

Les insectes ont été inventoriés lors de six sorties spécifiques en 2013 et 2015 par observation directe et échantillonnage. Au total, 52 espèces ont été identifiées. Les enjeux sont considérés comme modérés de par la présence avérée de la Magicienne dentelée et la présence potentielle de la Zygène cendrée dans les pelouses ainsi que par l'utilisation de l'oued central par la Leste sauvage.

Les amphibiens ont été étudiés lors d'une sortie spécifique en 2013 par observation et comptage auditif nocturne avec points d'écoute. Une seule espèce a été identifiée. Les enjeux sont considérés comme modérés pour ce groupe de par la présence de quelques fossés temporaires favorables à la reproduction d'espèces communes.

Les reptiles ont été inventoriés lors de six sorties spécifiques en 2012, 2013 et 2015 par la méthode d'observation directe. Cela a permis l'identification de huit espèces. Les enjeux sont jugés forts avec la présence d'espèces patrimoniales comme le Lézard ocellé et le Psammodrome d'Edwards du cortège des milieux ouverts à semi-ouverts. Les enjeux modérés concernent la plupart des autres milieux, qui présentent globalement une forte diversité spécifique de reptiles.

Les chiroptères ont été étudiés lors de deux sorties en 2013 par la méthode des points d'écoute. Six espèces ont été identifiées. Du fait de la présence de milieux arbustifs à arborés favorables aux déplacements des chiroptères, les enjeux sont jugés modérés et concernent notamment les cortèges des milieux ouverts à semi-ouverts et arborés.

Les autres mammifères ont été recherchés par le biais de traces/indices et par toute observation directe. Les enjeux sont jugés modérés avec la présence du Hérisson d'Europe du cortège des milieux ouverts à semi-ouverts.

L'avifaune a été étudiée lors de cinq sorties entre 2012 et 2013 par prospection diurne selon une méthode se rapprochant de la méthode des indices ponctuels d'abondance. Au total, 15 espèces patrimoniales ont pu être mises en évidence sur la zone d'étude concernant les cortèges des milieux ouverts à semi-ouverts, arborés et urbains. Les enjeux sont jugés forts de par la présence de la Pie-grièche à tête rousse (avérée) et du Bruant ortolan (attendu) du cortège des milieux ouverts à semi-ouverts.

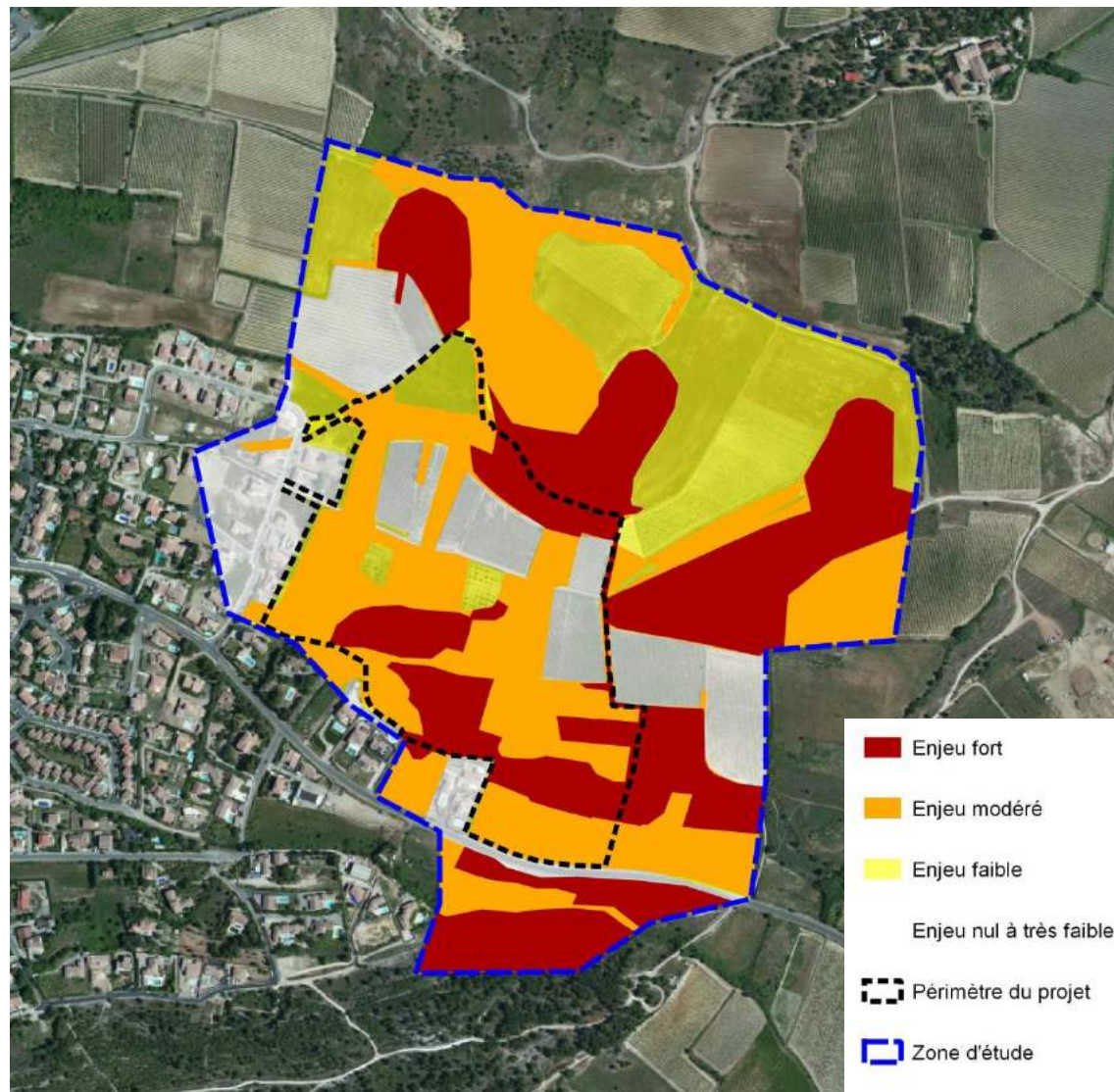


Illustration 19. Bilan des enjeux écologiques sur la zone d'étude

3. BILAN DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES SUR LA ZONE D'ÉTUDE

L'analyse effectuée sur la zone d'étude montre qu'elle représente un intérêt certain pour la faune et la flore locales, notamment pour les habitats et espèces du cortège des milieux ouverts à semi-ouverts.

Plus spécifiquement des enjeux très faibles à forts sont identifiés :

Les milieux ouverts à semi-ouverts apparaissent comme présentant des enjeux forts en raison de la présence de pelouses à Brachypode de Phénicie qui abritent des reptiles et oiseaux à fort enjeu tels que la Pie-grièche à tête rousse, le Bruant ortolan (attendu), le Léopard ocellé ou le Psammodrome d'Edwards. Notons aussi la présence de l'anémone couronnée sur les secteurs à l'est de la zone de projet.

Des espèces patrimoniales d'insectes : la Zygène cendrée et la Magicienne dentelée représentent, quant à elles, des enjeux modérés au niveau des secteurs de pelouses calcicoles.

Certaines friches sont considérées à enjeu modéré car elles sont favorables à la chasse et/ou au déplacement de l'herpétofaune et de l'avifaune patrimoniale. Les fourrés sont des habitats d'intérêt pour les chiroptères, le Hérisson d'Europe, la Linotte mélodieuse et le Coucou geai.

Le reste des milieux ouverts à semi-ouverts correspond principalement à des vignobles intensifs sans enjeu particulier.

Les milieux arborés, peu abondants sur la zone d'étude, sont à enjeu fort pour le boisement situé au sud du projet, utilisé par les reptiles patrimoniaux (Psammodrome d'Edwards, Seps strié) et à enjeu modéré pour le petit bosquet de conifères favorable aux chiroptères et oiseaux arboricoles (Noctule de Leisler, Petit-duc scops et Huppe fasciée).

Les milieux aquatiques caractérisés par des fossés et l'oued central à caractère très temporaire sont des habitats à enjeu modéré car favorables à la Leste sauvage et à la reproduction des espèces communes d'amphibiens.

Les milieux urbains ne représentent aucun enjeu sur la zone d'étude. La fonctionnalité écologique locale ne présente pas d'élément fonctionnel particulier puisque l'emprise du projet s'inscrit en continuité de l'urbanisation existante.

Globalement, des enjeux forts sont avérés sur les milieux ouverts à semi-ouverts de la zone d'étude pour deux groupes biologiques.

4. LES IMPACTS

Les impacts bruts identifiés vis-à-vis du projet sont modérés à forts pour de nombreux groupes biologiques. Les impacts sont jugés faibles pour la fonctionnalité écologique, la flore, modérés pour les habitats, les insectes, les amphibiens, les mammifères, les oiseaux et forts pour les reptiles avec la destruction d'individus ou d'habitats d'espèces protégées.

Aucun effet cumulé notable n'a été mis en évidence entre le projet de la ZAC et les projets des alentours qui impactent des milieux très largement représentés à l'échelle locale.

5. SYNTHÈSE DES MESURES ASSOCIÉES AU DOSSIER

Mesures d'atténuation et impacts résiduels

Des mesures d'atténuation d'impacts ont été proposées et validées par le maître d'ouvrage pour éviter certains enjeux et en réduire d'autres. Il s'agit d'un évitement des secteurs à fort enjeu écologique, d'un respect d'un calendrier d'intervention, de la création de gîtes à reptiles de substitution, d'un respect d'un protocole de coupe des arbres favorables aux chiroptères, de la création de corridors écologiques pour le Hérisson d'Europe, de la prévention et gestion des espèces exotiques envahissantes et de la limitation de l'éclairage nocturne.

Suite à ces mesures, les impacts résiduels du projet ont été évalués et montrent la persistance d'impacts modérés/forts sur la Zygène cendrée, la Magicienne dentelée (insectes), le Léopard ocellé, le Psammodrome d'Edwards, le Psammodrome algire, la Couleuvre de Montpellier, la Couleuvre à échelons, le Seps strié (reptiles), la Pie-grièche à tête rousse, le Pipit rousseline et le Bruant ortolan (oiseaux) du cortège des milieux ouverts à semi-ouverts.

Des mesures compensatoires s'avèrent donc nécessaires et ont été abordées, dans ce dossier, dans leur grand principe. Ces mesures sont développées dans le cadre du dossier de demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées.

Mesures d'accompagnement

Parallèlement aux mesures compensatoires, une mesure d'accompagnement a été définie pour renforcer la prise en compte de la biodiversité dans la ZAC et sur ses abords. Elle concerne la mise en place d'un aménagement des quatre bassins de rétention prévus.

Mesures compensatoires

Des mesures compensatoires ont été définies dans le dossier de dérogation.



CHAPITRE 5. UN PROJET COMPATIBLE AVEC LES RÉGLEMENTATIONS EN PLACE

1. AVEC LES RÉGLEMENTATIONS SUPRA COMMUNALES

Avec la loi ALUR, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

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

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

Éviter l'étalement urbain

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

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

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

Adéquation de la ZAC avec la Loi ALUR

La Commune de Nissan-lez-Ensérune s'inscrit dans la loi ALUR dans sa démarche de densification et de remplissage progressif des rares dents creuses de son tissu urbain et ceci parallèlement à l'urbanisation du Quartier de Enjalbert.

Avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois

Les prescriptions du SCoT du Biterrois pour Nissan-lez-Ensérune

Le SCoT du Biterrois a défini Nissan-lez-Ensérune comme «centralité de bassin».

Ce classement impliquant notamment des prescriptions et des recommandations en matière de démographie, d'habitat et de logement social :

La commune de Nissan-lez-Ensérune doit prévoir en moyenne pour les extensions urbaines, à un objectif de 25 logements par hectare de « surface propre de l'opération ». La « surface propre de l'opération » comprend les surfaces cessibles et les espaces publics secondaires. Sont décomptés pour ce calcul de densité les voiries primaires, les équipements publics et les bassins de rétention.

Le S.Co.T. du biterrois attribue, sur la période 2012-2025, une enveloppe d'extension urbaine à vocation majoritaire d'habitat de 69 ha pour les Communes Nissan-lez-Ensérune et Montady. La Commune de Nissan-lez-Ensérune dispose ainsi d'une possibilité d'extension de 34 ha environ.

Le S.Co.T. du biterrois recommande également à la commune de Nissan-lez-Ensérune de disposer de 15% de logements aidés en 2025 ou 1 logement aidé sur 3 construits dans les opérations neuves. (Communes comptant plus de 3500 habitants).

Le taux minimal de croissance annuel moyen de la population a été fixé à 2.2% d'ici à 2025 et l'objectif de production de logements pour la période 2012-2025 avoisine 900 dont 16% en renouvellement urbain.

Adéquation du Projet avec le SCoT du Biterrois

La ZAC couvre une emprise de 13.3 ha mais avec 2.5 ha d'évitement, l'extension urbaine réelle est de 10.8 ha. Elle s'inscrit ainsi largement en deçà des prescriptions du SCoT d'une consommation foncière maximum de 34 ha pour la production de logements. Les superficies consommées depuis 2012 sont résiduelles, la ZAC «La Glacière» a été créée en 2010.

Avec la construction de 220 logements environ sur une surface propre de l'opération inférieure à 9 ha, le futur quartier affichera une densité moyenne de 26 logements par hectare. En prévoyant un pourcentage de 20% de logements collectifs sociaux et de 15% d'accession aidée de type primo-accédant, le projet répond aux recommandations du S.Co.T. en matière de logements aidés.

Le projet de ZAC «Enjalbert» est en parfaite concordance avec le S.Co.T. du Biterrois.

Le Programme Local de l'Habitat (PLHI)

La Commune de Nissan-lez-Ensérune fait partie de la Communauté de Communes «La Domitienne» qui ne dispose pas de Programme Local de l'Habitat.



2. CONCORDANCE DU PROJET DE LA ZAC AVEC LE DOCUMENT D'URBANISME COMMUNAL

La commune dispose à ce jour d'un PLU approuvé le 10 mai 2012.

La ZAC Enjalbert se positionne actuellement en zone AUz0 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). La zone AUz0 est identifiée au PLU comme étant « un secteur bloqué qui correspond à la ZAC Enjalbert. » il y est précisé que « Le règlement sera travaillé ultérieurement, dans le cadre d'une modification du document d'urbanisme, débloquant le secteur. » et que « Les deux secteurs d'habitat AUz1 et AUz0 devront accueillir au minimum 20% de logement social. »

Le zonage avant modification du PLU

Une procédure de modification du PLU est engagée afin de débloquer le secteur. Cette extension Est répond aux ambitions communales exprimées dans le PADD (projet d'aménagement

et de développement durables) et dans le cahier des orientations d'aménagement.

Il s'agit donc de faire évoluer le zonage du PLU pour créer une zone AUz2 permettant la réalisation d'un quartier d'habitat en adéquation avec les principes d'aménagement retenu lors de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC et 2 zones Nz afin de préserver les espaces de la ZAC à enjeux forts de biodiversité..

Le zonage modifié intègre une zone constructible «à urbaniser» AUz2 de 11.2 ha et deux zones naturelles Nz qui correspondent aux espaces naturels à préserver de la ZAC .

Il y a donc une réduction de la zone constructible AU en faveur d'une augmentation de la zone N (+2.1ha).

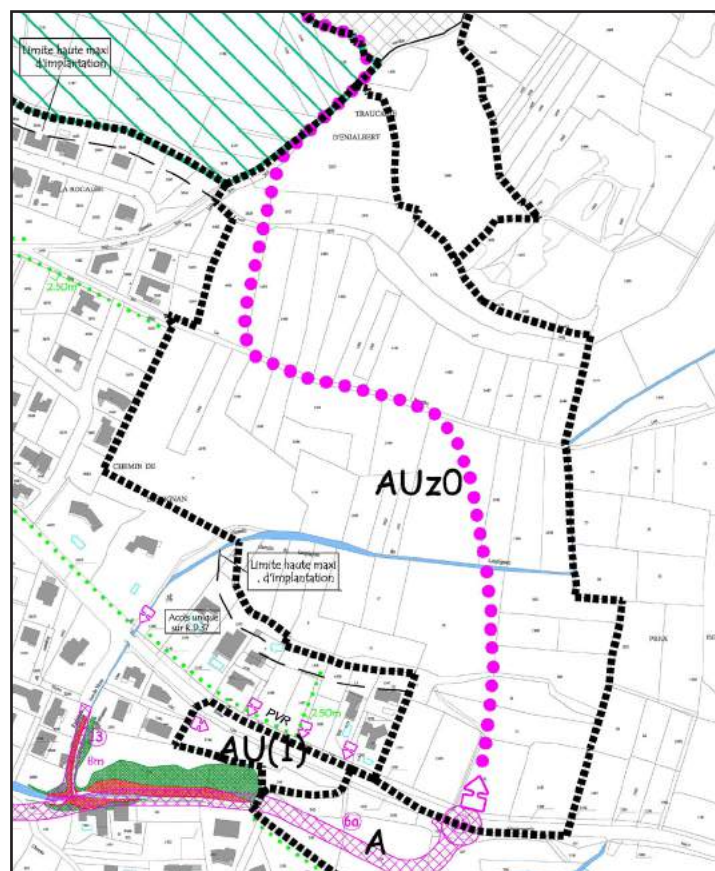


Illustration 20. Extrait du plan de zonage du PLU avant modification

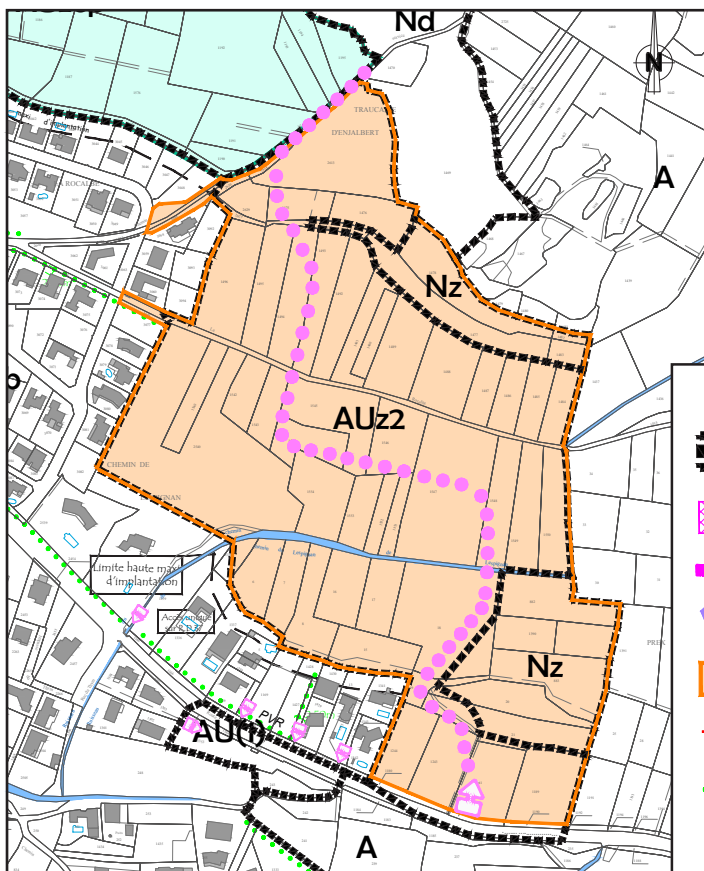










Illustration 21. Extrait du plan de zonage du PLU après modification

PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR LE P.L.U. :

-  Limite de zone
-  Emplacement réservé pour ouvrage public et installation d'intérêt général
-  Intention de voirie
-  Liaison piétonne
-  Périmètre de secteur lesquels une orientation d'aménagement et de programmation est applicable
-  Règles architecturales particulières
-  Plantations à réaliser
-  Limite haute de construction

3. LE RISQUE INONDATION

La commune a déjà fait l'objet de 4 arrêtés de catastrophes naturelles pour inondation depuis 1987.

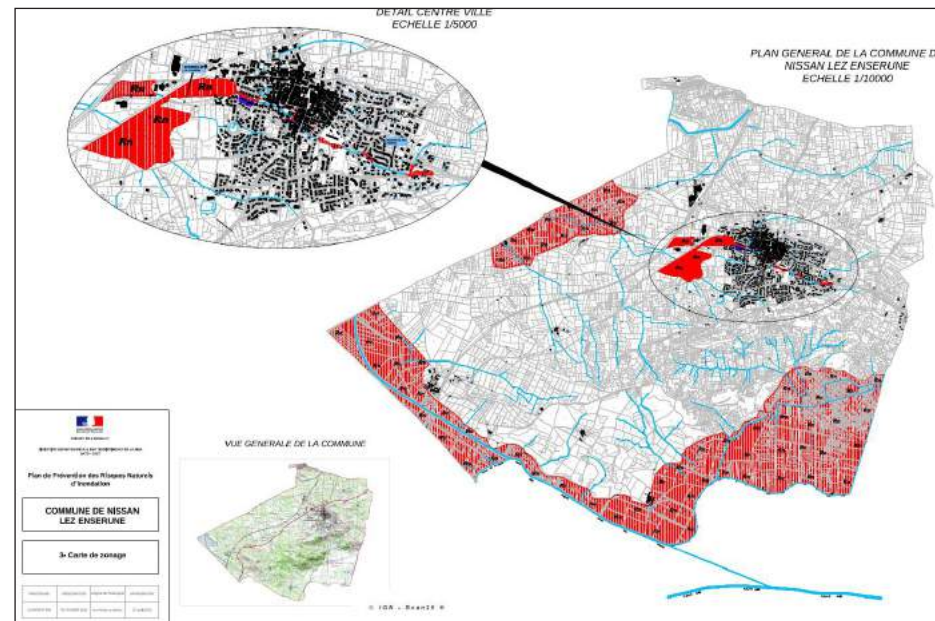
Elle est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation approuvé le 17 avril 2013.

Le PPRI vaut servitude d'utilité publique (PM1) et s'impose au plan de zonage en vigueur. Il définit plusieurs zones à risque (zones rouges et zones bleues) qui imposent plus ou moins de restrictions en terme d'urbanisation.

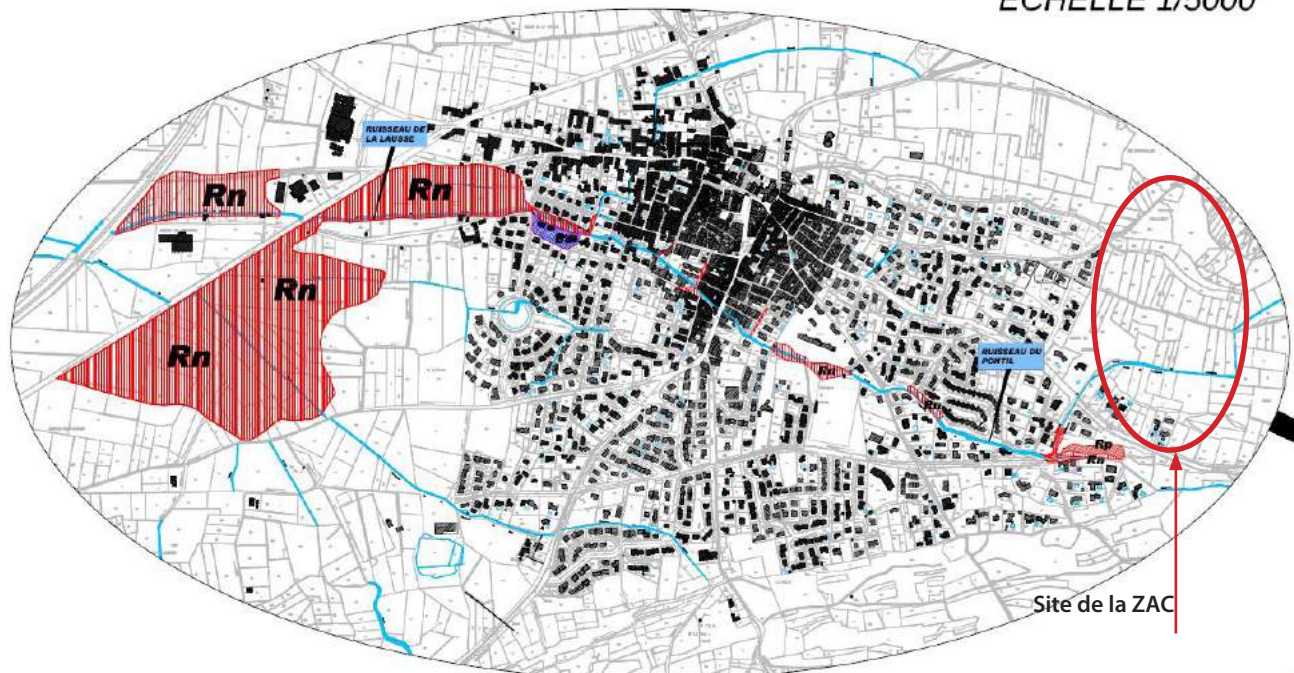
La ZAC n'est pas concernée par les zones rouges ou bleues du PPRI.



Illustration 22. Extraits du zonage du PPRI



DETAIL CENTRE VILLE ECHELLE 1/5000



Site de la ZAC

4. AVEC LES AUTRES CONTRAINTES LÉGALES ET SERVITUDES









Cartographie des servitudes et contraintes

La ZAC n'est concernée par aucune servitude d'utilité publique.





Entrée de ville

La commune est concernée par l'application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme relatif aux entrées de ville. Les voies classées à grande circulation délimitent, dans les secteurs non urbanisés de la commune, une bande inconstructible de 100 ou de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies. La commune est soumise à cette réglementation sur 75 m depuis l'axe de la RD 609.


La ZAC n'est pas concernée par cette réglementation.

	A2	Servitude pour la pose des canalisations souterraines d'irrigation (C.N.A.R.B.R.L.)
	AC1	Servitude de protection des monuments historiques - sites classés-
	AC2	Servitude de protection des sites inscrits
	EL6	Servitude relative à la circulation routière
	I4	Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques (alimentation générale et distribution publique)
	Int1	Servitude au voisinage des cimetières
	PT3	Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques
	T1	Zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives au chemin de fer

Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation approuvé le 17 avril 2013 :

	Zone rouge naturelle (Rn)
	Zone rouge de précaution (Rp)
	Zone bleue urbanisée (Bu)
	Zone de précaution (reste du territoire communal)

A titre informatif :

	Zone de bruit d'après le classement sonore des infrastructures de transports terrestres
---	---

Projets d'intérêt général

Nissan est touchée par un Projet d'intérêt Général, le PIG TGV « Ligne Nouvelle Languedoc Roussillon ». Cette ligne à grande vitesse Languedoc-Roussillon s'inscrit dans le prolongement du TGV existant. **La ZAC n'est pas concernée par cette ligne.**

Les espaces boisés classés

Le nouveau quartier n'impactera aucun espace boisé et ne compte dans son périmètre aucun Espace Boisé Classé.

Patrimoine archéologique

La commune de Nissan-Lez-Ensérune est marquée par la présence de nombreux vestiges archéologiques inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques (loi de 1913) ou au titre des Sites (loi de 1930) : vestiges néolithiques et gallo-romains dont l'Oppidum d'Ensérune, du moyen âge, de l'empire et de l'époque moderne. La localisation des sites connus à protéger concerne l'ensemble du territoire communal, aussi bien des milieux urbains que des milieux naturels ou agricoles.

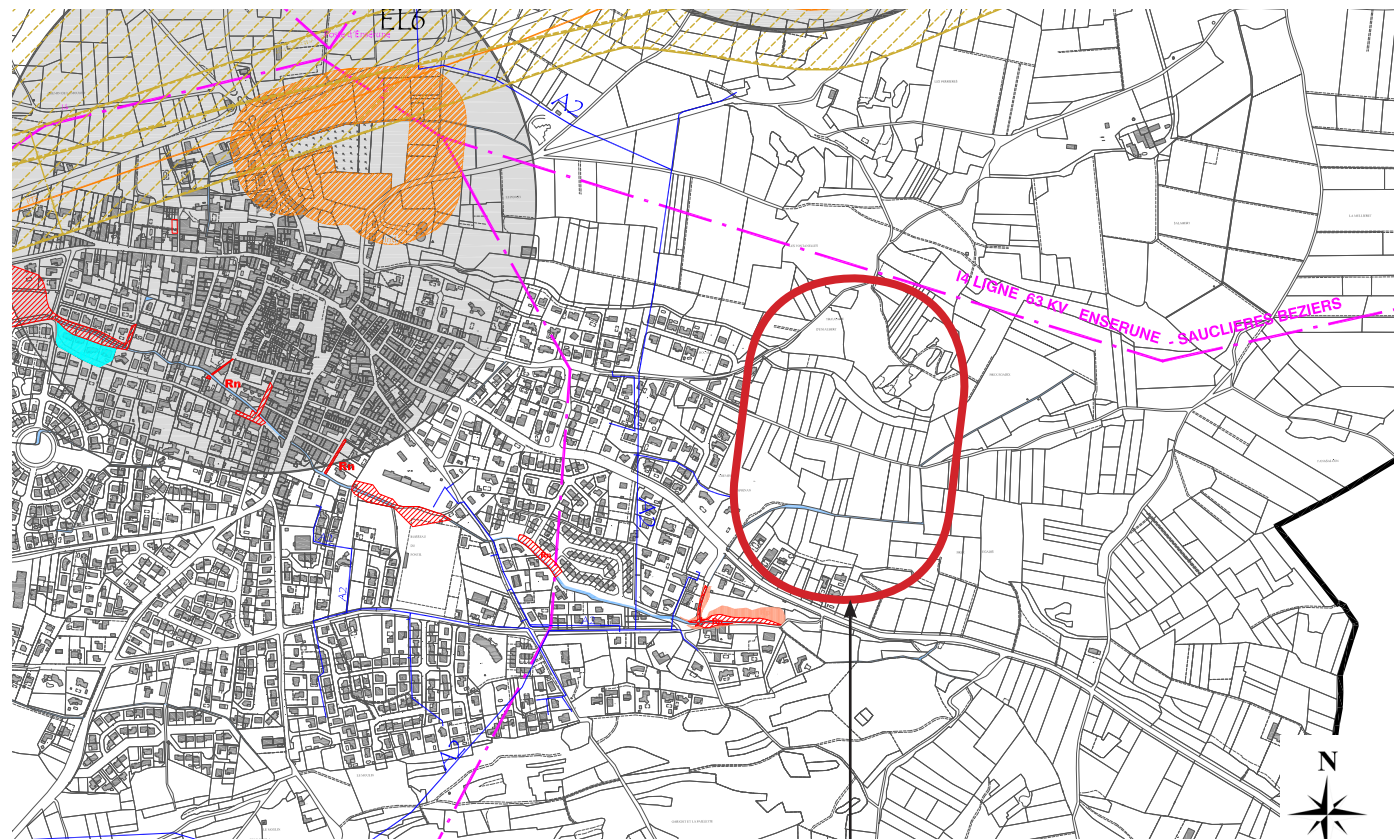


Illustration 23. Cartographie des servitudes et contraintes

La zone du futur quartier

