

Zone d'aménagement concerté « Cabrières »

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC

Septembre 2018



Pièce 1 : Rapport de présentation

Pièce 2 : Plan de situation

Pièce 3 : Plan de délimitation des périmètres de ZAC

Pièce 4 : Résumé non technique de l'étude d'impact

Pièce 5 : Étude d'impact

Pièce 6 : régime de la ZAC vis à vis de la taxe d'aménagement

Maître d'ouvrage

Commune de CORNEILHAN
Mairie de Corneilhan
Place de la Mairie
34 490 CORNEILHAN



Assistance Maîtrise d'ouvrage :

René Vaquer
Conseil en Aménagement

Conception & Montage du Dossier :

BETU
URBANISME
Urbanisme
Réglementaire


Architecte DPLG
Urbaniste

BEI
INFRASTRUCTURES
Infrastructures,
ingénierie des VRD

naturæ
Bureau d'études
biodiversité



MAÎTRISE D'OUVRAGE

Commune de CORNEILHAN
Mairie De Corneilhan
Place de la Mairie
34 490 CORNEILHAN
TÉL : 04 67 37 73 64

Document réalisé par :

René Vaquer
Conseil en Aménagement

BETU
URBANISME



BEI
INFRASTRUCTURES

naturæ

MAÎTRISE D'OEUVRE - ÉTUDES - CONCEPTION :

René Vaquer Conseil en aménagement
8 chemin Pigeou Granier
34410 SAUVIAN
Tel : 04 67 39 91 40

BETU
La Courondelle - 58 allée John Boland
34 500 BEZIERS
Tel : 04 67 39 91 40

Stéphanie MACIA - GALTIER,
Architecte DPLG - Urbaniste
15 boulevard des Écoles
34 310 POILHES
Tel : 04 99 43 79 12

BEI
La Courondelle - 58 allée John Boland
34 500 BEZIERS
Tel : 04 67 39 91 40

naturæ
Résidence Saint-Marc
15 rue Jules Vallès, 34200 SETE
Tel : 04.48.14.00.13

SOMMAIRE

CHAPITRE 1. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE	5
I. Présentation du projet	7
1. Localisation du projet	7
2. Caractéristiques du projet	7
3. Justification du projet	7
II. Analyse de l'état initial du site et de son environnement	8
1. Milieu physique	8
2. Milieu naturel et biodiversité	9
3. Milieu humain	9
4. Paysage	9
III. Impacts du projet sur l'environnement	10
1. Impacts sur les réseaux d'eau potable et des eaux usées	10
2. Impacts sur les risques	10
3. Impacts sur l'environnement et le cadre de vie	10
4. Impacts sur le milieu humain	10
5. Impacts sur le paysage	10
6. Impacts sur le milieu naturel	10
7. Impacts cumulés	11
IV. Mesures envisagées pour SUPPRIMER, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement	12
1. Mesures pour les eaux souterraines et superficielles	12
2. Mesures en faveur de l'hygiène et de la salubrité publique	12
3. Mesures envisagées pour les risques naturels	12
4. Mesures en faveur du milieu naturel	12
V. Auteurs de l'étude d'impact	14

Conformément à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code., une étude d'impact est nécessaire pour le dossier de création du projet de ZAC «Cabrières».

CHAPITRE 1. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

I. PRÉSENTATION DU PROJET

1. LOCALISATION DU PROJET

Corneilhan est une commune du département de l'Hérault. Elle s'étend sur une superficie de 14,2 km² et compte environ 1 711 habitants (INSEE, 2014). Elle se situe dans l'aire géographique de Béziers/Narbonne, avec toutefois une attraction plus importante de Béziers.

Le projet de ZAC «Cabrières» se situe en continuité du village.



Le secteur du projet de ZAC est essentiellement composé de friches, de vignes, de pelouses, de garrigues et de petits boisements. Le cœur du secteur est occupé par une végétation structurante des garrigues méditerranéennes.

2. CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Le projet doit permettre l'accueil d'une population de tout âge dans un esprit de mixité sociale : 10% du parc de logement sera de type locatif aidé. La surface de plancher prévisionnelle est de 38 000 m².

Le projet prévoit également :

- un pôle d'équipement public destinée à renforcer la capacité d'accueil actuelle de la commune afin d'éviter la désertification médicale;
- des espaces de vie et de rencontre : mail piétonnier et parcs paysagers;

- une nouvelle entrée de village depuis Pailhes;
- des voies sécurisées pour les cycles, les piétons et les automobilistes;



3. JUSTIFICATION DU PROJET

Le projet a été retenu d'une part, grâce à son parti d'aménagement. En effet, son réseau de voies structurantes en cohérence avec le schéma viaire communal participe à la bonne intégration du projet dans son environnement. De plus, le boulevard urbain imaginé est un écho à la circulade du centre ancien. Cette épine dorsale caractérise la ZAC. Les carrefours y seront lisibles et sécurisés, l'entrée de ville mise en scène, et la desserte interne privilégiera les voies paratgées.

D'autre part, le projet a été retenu au regard de son adéquation à la réglementation supra-communales. En effet, l'étalement urbain est limité, le pouvoir du SCOT renforcé, et les prescriptions du PLH sont respectées.

Enfin, les dispositions urbaines en vigueur de la commune et ses servitudes, sont également respectées - notamment celles liées au PPRI.

II. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

1. MILIEU PHYSIQUE

Éléments généraux

Le relief de la commune de Corneilhan est structuré par une épine dorsale en arc de cercle, formée d'une succession de reliefs d'altitude comprise entre 100 et 135 m NGF. Cette épine dorsale constitue la limite entre le bassin versant de l'Orb à l'ouest et le bassin versant du Libron à l'est. Le village de Corneilhan s'est développé sur un petit relief, dominant la plaine viticole qui s'étend vers l'ouest jusqu'à l'Orb.

La commune de Corneilhan se caractérise par un climat typiquement méditerranéen, défini par des périodes de violents orages et des étés secs, voire caniculaires.

Deux masses d'eau souterraine sont identifiées dans un mauvais état sur le territoire communal de Corneilhan par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée (SDAGE) 2010-2015 :

- Les alluvions de l'Orb
- La nappe astienne

Concernant l'analyse de la qualité de l'air, le bilan 2013 de la qualité de l'air dans cette UTE montre qu'en milieu urbain, périurbain et ou à proximité du trafic routier, les seuils réglementaires et les objectifs-qualité relatifs au dioxyde d'azote (NO2) et au benzène (C6H6) sont respectés.

L'analyse de l'environnement sonore montre quant à lui que la route départementale D 154 est donc émettrice de bruit pouvant gêner les habitations et activités aux alentours.

Risques

La commune de Corneilhan est soumise à plusieurs types de risques majeurs :

- Les risques naturels

Le risque inondation : le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la commune de Corneilhan a été approuvé en juin 2016. Ce document qui vaut servitude d'utilité publique est composé de plusieurs pièces dont le plan de zonage et le règlement qui constituent les pièces opposables.

Le risque incendie et les obligations liées aux débroussailllements : La Cellule d'Analyse des Risques et d'Information Préventive (CARIP) créée par arrêté pré-

fectoral du 23 février 1994 a élaboré un Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM). Ce document de référence sert à réaliser un dossier communal synthétique (DCS) nécessaire à l'information des populations sur les risques majeurs.

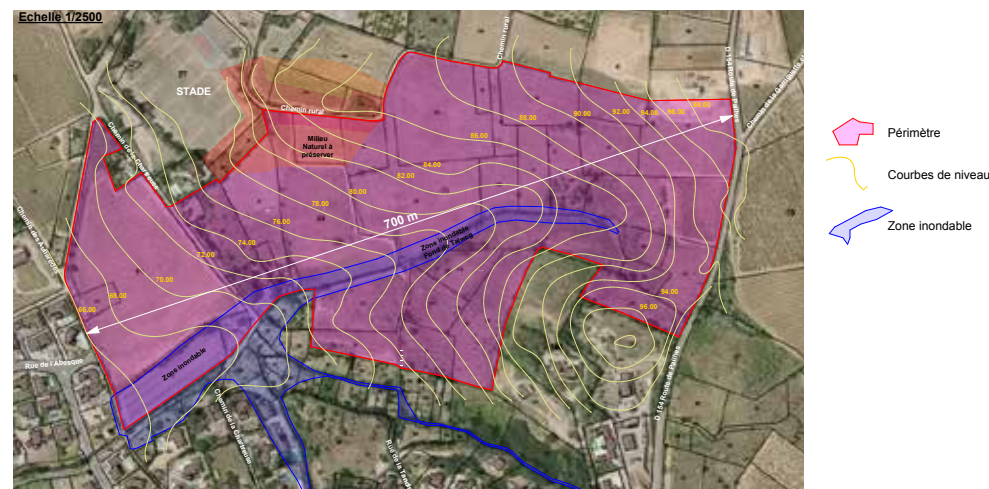
Le risque sismique : La commune de Corneilhan est classée en zone de sismicité faible par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français. Ce classement impose la mise en oeuvre de dispositifs constructifs spécifiques pour la construction de certaines catégories de bâtiments nouveaux ainsi que certains travaux sur l'existant (voir annexe 4.3 du règlement de PLU).

Le risque d'exposition au plomb : Un arrêté préfectoral a classé le département de l'Hérault en zone à risques d'exposition au plomb.

- Les risques technologiques

Le risque de transport de matières dangereuses : Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de matières dangereuses, soit par unité mobile (voie routière, ferroviaire, fluviale...), soit par lien fixe (gazoduc ou oléoduc).

Risque de rupture de barrage : La commune de Corneilhan est située dans la zone d'inondation liée à la rupture du barrage de Mont d'Orb (barrage sur l'Orb, d'une capacité de 30,6 millions de m³, située sur la commune d'Avène).



Périmètre d'études - Etat des lieux - Contraintes - Topographie - Faune
La surface est de 141 260 m².
Les parcelles privées à acquérir correspondent à 140 571 m². Elles sont en majorités orientées au sud vers le village.
Les terrains sont vallonnés autour d'un Talweg - zone inondable et verdoyante.
La pente, régulière, offre des points de vue particulièrement agréables.
Au Nord, une zone de reproduction du Léopard Ocelé devra être préservée.

2. MILIEU NATUREL ET BIODIVERSITÉ

Analyse de l'existant

Le périmètre de projet est situé à distance de tout espace naturel remarquable (ZNIEFF, ENS, site Natura 2000, zone humide) et ne s'avère concerné ni par la trame verte et bleue du SRCE, ni par celle du SCoT. En outre, aucun périmètre de Plan National d'Actions n'est recensé sur le territoire communal de Corneilhan. L'article R. 122-5 précise notamment :

Résultats

Les résultats des 4 saisons d'inventaire mettent en évidence la présence d'enjeux significatifs sur la majorité des compartiments biologiques étudiés. Les enjeux par groupe sont les suivants :

- herpétofaune : enjeu très fort ; présence de 2 lézards ocellés au nord-est du périmètre de projet)
- avifaune : enjeu modéré ; 3 espèces de cet enjeu sur le périmètre de projet, 2 supplémentaires en bordure
- entomofaune : enjeu modéré ; présence de la magicienne dentelée à l'ouest du secteur
- mammalofaune terrestre : enjeu modéré ; présence du lapin de garenne (espèce toutefois non protégée)
- chiroptérofaune : enjeu modéré ; 3 espèces de pipistrelles à enjeu local
- habitats naturels : enjeu modéré ; présence de pelouses à brachypode rameux (habitat d'intérêt communautaire)
- flore ; enjeu faible : absence d'espèce à enjeu ou protégée.

3. MILIEU HUMAIN

La commune connaît un ralentissement de sa dynamique démographique. La croissance démographique est portée par le solde migratoire et la population est en voie de vieillissement. De plus, la taille des ménages diminue. Par conséquent, la diminution constante de la taille des ménages génère une demande de plus en plus importante en logements, lesquels doivent s'adapter à des ménages de plus en plus complexes et évolutifs.

Concernant l'analyse des activités socio-économiques, le taux d'activité des habitants est élevé, le nombre d'emplois localisés sur la commune est limité, et il y a un développement de la vocation résidentielle de la commune.

Au niveau de l'urbanisation, le village a su garder son identité et son caractère, les zones d'extension restant groupées autour du noyau ancien. Les lotissements les plus anciens, situés sur le versant Ouest du village (les Cerisiers, Plein Soleil, Deschamps, Fontoulenc) en

constituent désormais l'assise ; leur intégration visuelle est particulièrement réussie grâce notamment à la forte présence du végétal, mais aussi à la bonne volumétrie des constructions. Une dizaine de lotissements ont ainsi été réalisés depuis les années 1960-1970. Le dernier en date - Le lotissement de la Mouline - ayant été réalisé entre 2007 et 2010.

Beaucoup de propriétaires occupent de grands logements et peu de logement locatif. Le parc de logements vacants est relativement important (12,5%), et principalement positionné en coeur de village. Il y a donc un objectif de production de 300 logements dont 250 dans les extensions urbaines. La poursuite des programmes locatifs sociaux insérés au sein du tissu est également souhaitée. Pour le logement privé, il est nécessaire d'accompagner les propriétaires dans leur démarche de rénovation et de les inciter à la réhabilitation.

4. PAYSAGE

Trois enjeux spécifiques ont été identifiés sur le territoire de Corneilhan : la préservation des puechs et reliefs boisés ; la préservation du site bâti du village et la protection de la plaine viticole Ouest, entre Corneilhan et Lignan-sur-Orb.

L'étude paysagère menée par le BET GREENS dans le cadre de la révision du POS de 2001 a conduit à distinguer quatre unités paysagères au sein des espaces naturels et périurbains de la commune :

- Les vignes et cultures
- Les boisements
- Les ripisylves
- Les alignements, haies remarquables, arbres isolés et domaines viticoles.



Secteur boisé de Prè Long dans le prolongement Est du village



Boisement des Jourres en arrivant sur le village depuis le Sud

III. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. IMPACTS SUR LES RÉSEAUX D'EAU POTABLE ET DES EAUX USÉES

Les besoins supplémentaires pour 2030 correspondent à l'installation d'environ 374 habitants permanents sur le village (création de 260 logements répartis sur le projet de ZAC les Cabrières, sur les opérations de renouvellement urbain et de densification en cours ou potentielles, sur la zone à urbaniser O-AU2 du PLU et sur les opérations en cours de remplissage (lotissement «le Seimenes» et lotissement «la Mouline»).

La population permanente raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées peut donc être estimée à 2 085 personnes environ et la population saisonnière à 115 personnes. La population maximale raccordée au réseau d'assainissement est estimée à 2 200 personnes à l'horizon du PLU.

Le raccordement du projet au réseau d'assainissement des eaux usées est envisageable au niveau de la rue de l'Abesque.

2. IMPACTS SUR LES RISQUES

Le risque incendie : Les terrains sur lesquels se situe le projet ne sont pas recensés comme zones à risque et des poteaux incendie seront mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

Le risque inondation : Il n'est pas impacté par le projet, mais des mesures seront développées en conséquences.

3. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

En ce qui concerne l'environnement, le projet présente un impact minime dans la mesure où une intégration paysagère est voulue la plus cohérente et logique possible. De plus, le projet de ZAC englobera également le mitage existant afin de limiter l'étalement urbain et surtout de faciliter la lecture de l'aire urbaine de Corneilhan. L'impact du projet sur le cadre de vie sera bénéfique à l'échelle de la commune.

4. IMPACTS SUR LE MILIEU HUMAIN

Les 210 logements créés par le projet impliquera un gain de population qui aura un impact conséquent sur la santé économique et sociale sur la commune de Corneilhan.

5. IMPACTS SUR LE PAYSAGE

Le site de la ZAC, en position légèrement dominante, bénéficie de vues environnantes. A l'horizon apparaissent le vieux village et sa forme typique avec l'église (au sud) et les plaines et les vignes qui s'ouvre à Murviel, (au Nord). De cette position il aura un impact minime sur le paysage de la commune et s'intégrera parfaitement à l'enveloppe urbaine.



6. IMPACTS SUR LE MILIEU NATUREL

Les impacts bruts de ce type de projet sont de différentes natures et s'exercent sur plusieurs temporalités (impacts temporaires ou permanents, en phase travaux ou exploitation). Les impacts directs apparaissent les plus significatifs avec une destruction importante des milieux naturels et d'individus d'espèces animales, notamment protégées et à enjeu, présents sur le site. Des impacts indirects existent également ; dégradation de connectivités écologiques, dérangement causé aux espèces, nuisances par pollutions etc.

Synthèse des impacts bruts

Les impacts bruts sur la faune et la flore, avant mesures d'évitement et de réduction d'impacts, sont jugés forts sur les habitats naturels et la flore en raison des surfaces impactées, de même niveau sur les reptiles (impacts sur une espèce à enjeu très fort), modérés sur les oiseaux (perte d'habitats de reproduction pour plusieurs espèces à enjeu), faibles à modérés sur l'entomofaune (perte d'habitat secondaire pour la magicienne dentelée) et globalement faibles sur les amphibiens, les Chiroptères et mammifères terrestres.

7. IMPACTS CUMULÉS

Le projet de ZAC Cabrières s'inscrit sur un territoire présentant une pression démographique importante, où se développent donc de façon régulière des projets de ZAC sur terres agricoles culturales et post-culturales. Ce projet présente ainsi des effets cumulés avec nombre de projets de ZAC locaux, nuancés toutefois par la forte étendue et disponibilité des terres agricoles sur le territoire. Les impacts cumulés concernent notamment la ponction d'espaces favorables aux oiseaux de milieux agri-naturels et aux reptiles.

IV. MESURES ENVISAGÉES POUR SUPPRIMER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE COMPENSER LES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. MESURES POUR LES EAUX SOUTERRAINES ET SUPERFICIELLES

Collecte des eaux pluviales : Le réseau de collecte des eaux de pluie comportera des grilles pour récupération des eaux de voirie ainsi que des collecteurs dimensionnés pour une pluie de fréquence décennale minimum.

Espace de rétention : La rétention se fera sous forme de bassins de compensation de type noue ou espaces verts accessibles.

Ouvrage de lutte contre la pollution : Un ouvrage de régulation avec un décanteur-dés-huileur et un système de fermeture style martelière sont prévus avant rejet des eaux vers le milieu naturel.

Préservation de la ressource en eau : L'exclusivité d'essences méditerranéennes dans les espaces verts s'inscrit directement dans la politique communale de réduction de la consommations d'eau et de préservation des ressources d'eau potable.

2. MESURES EN FAVEUR DE L'HYGIÈNE ET DE LA SALUBRITÉ PUBLIQUE

Le projet s'inscrit dans la démarche de réduction et de valorisation des déchets. Le projet intégrera un ou deux points d'apports volontaires.

De plus, les habitants de la ZAC bénéficieront en quantité suffisante d'une eau de bonne qualité.

Enfin, la pose de collecteurs et le traitement des eaux usées de la future ZAC s'inscrit dans les objectifs d'hygiènes et les impératifs sanitaires nécessaires à un tel projet.

3. MESURES ENVISAGÉES POUR LES RISQUES NATURELS

Seul le risque inondation est concerné sur le périmètre de la ZAC.

Une coulée verte reprend le tracé de la zone inondable, et des jardins occupent l'espace entre cette coulée verte et les habitations. L'aspect paysager est lui aussi préservé.

De plus, les bassins versants qui alimentent le ruisseau vont être aménagés et des mesures de compensation vont être mises en place. Pour cette opération, il est prévu de créer trois espaces de rétention. Cela permettra de compenser l'imperméabilisation nouvelle liée à la construction des voies et des bâtiments.



4. MESURES EN FAVEUR DU MILIEU NATUREL

Afin d'éviter une destruction importante d'espèces animales protégées durant le chantier, les travaux de débroussaillage, abattage, arasement des milieux naturels et terrassement devront avoir lieu entre le 1 septembre et le 15 novembre.

Mesures ER en faveur du milieu naturel

Plusieurs mesures importantes d'évitement d'impacts sur la faune et la flore ont été retenues :

- l'évitement du secteur de gîte du lézard ocellé, ainsi que d'une zone tampon de 50m
- l'augmentation de la qualité de l'habitat pour le lézard ocellé sur le secteur évité, grâce à l'implantation de deux gîtes spécifiques et d'une cavité de reproduction
- la préservation des habitats naturels à enjeu, formant un corridor écologique pour les Chiroptères
- la préservation de la fonctionnalité du corridor pour les Chiroptères par implantation de haies arborées connectant le corridor à l'extérieur du site.

Des mesures de réduction d'impacts seront également appliquées :

- l'adaptation des éclairages publics, afin d'éviter la perturbation des Chiroptères et des insectes
- le suivi du chantier par un expert écologue et la mise en défens des secteurs à éviter
- la limitation de prolifération des espèces invasives.

Impacts résiduels

Malgré les différentes mesures d'évitement et de réduction d'impacts, des impacts résiduels persistent sur les différents compartiments biologiques. Ceux-ci sont jugés comme suit :

- forts sur les habitats naturels et la flore en raison des surfaces concernées, ne présentant toutefois presque aucun enjeu
- modérés sur les oiseaux (destruction d'habitats d'espèces à enjeu) et les reptiles
- faibles à modérés sur la magicienne dentelée et les Orthoptères associés
- faibles sur les amphibiens, mammifères terrestres, Chiroptères, insectes hors Orthoptères et sur les continuités écologiques.

Mesures de compensation

Les impacts résiduels du projet sur la faune protégée demeurant significatifs, la réalisation du projet de ZAC Cabrières se voit subordonnée à l'obtention d'une dérogation au régime de protection des espèces. Un dossier de dérogation impliquant des mesures de compensation des impacts du projet est donc en cours de réalisation par Natura. A l'heure actuelle les mesures proposées consistent principalement en la création d'un réservoir de biodiversité sur 7,2 ha d'un ancien domaine cultivé en blé. Cet espace sera géré de façon à devenir très favorable aux espèces d'oiseaux et de reptiles impactées sur le secteur Cabrières. Il s'agira notamment de créer et d'entretenir des friches herbacées basses, d'implanter des petites haies arbustives discontinues et de créer un réseau de gîtes à reptiles. Un projet de compensation pour la magicienne dentelée sera également mené sur 2,9 ha sur un autre secteur, et consistera à développer des friches herbacées hautes au contact de zones buissonnantes.

V. AUTEURS DE L'ÉTUDE D'IMPACT



MAÎTRISE D'OUVRAGE

Commune de CORNEILHAN
Mairie De Corneilhan
Place de la Mairie
34 490 CORNEILHAN

Tél : 04 67 37 73 64

René Vaquer
Conseil en Aménagement

AMO

René Vaquer Conseil en aménagement
8 chemin Pigeou Granier
34410 SAUVIAN
Tel : 04 67 39 91 40

*Document réalisé
par :*



ÉTUDES - CONCEPTION :

BETU

La Courondelle - 58 allée John Boland
34 500 BEZIERS
Tel : 04 67 39 91 40



Stéphanie MACIA - GALTIER

Architecte DPLG - Urbaniste
15 boulevard des Écoles
34 310 POILHES
Tel : 04 99 43 79 12



BEI

La Courondelle - 58 allée John Boland
34 500 BEZIERS
Tel : 04 67 39 91 40



naturae

Résidence Saint-Marc
15 rue Jules Vallès, 34200 SETE
Tel : 04.48.14.00.13