

Michel DUPIN architecte dplg urbaniste opqu

79, rue des Remparts 3 4 8 2 0 ASSAS tél: 04 67 59 66 84 fax: 04 67 59 54 13



# COMMUNE DE NIZAS

Département de l'Hérault

# PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION





# Sommaire

| AVANT-PROPOS  | 4   |
|---|-----|
| 1. Une commune aux portes de grandes dynamiques territoriales                 | 5   |
| 2. L'intégration a la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranéee        | 6   |
| 3. Le SCoT du Biterrois un territoire d'ambition                              | 7   |
| DIAGNOSTIC PAYSAGER ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DE LA COMMUNE DE NIZAS | 9   |
| 1. Composantes structurantes et entités paysagères                            | 10  |
| 2. La plaine ouverte  |     |
| 3. Les collines viticoles   | 24  |
| 4. Le plateau basaltique  | 33  |
| DIAGNOSTIC URBAIN DE LA COMMUNE DE NIZAS                                      | 39  |
| 1. Le pole urbain   |     |
| 2. Le développement urbain  | 42  |
| 3. La structure générale de la ville  | 55  |
| DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE DE NIZAS                            | 65  |
| 1. Analyse de la démographie de Nizas   | 66  |
| 2. Le parc de logement de Nizas   |     |
| 3. La situation économique de Nizas   |     |
| 4. Une offre en équipement modérée  | 88  |
| 5. Une commune connectee au grand territoire                                  | 93  |
| LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT URBAIN DE NIZAS                                   | 95  |
| 1. Les perspectives de développement de Nizas                                 | 96  |
| 2. Les enjeux du développement urbain de Nizas                                | 100 |
|   |     |





| EVALUATION DES INCIDENCES DU PRO IET   | 169 |
|--|-----|
| 4. Compatibilité du PLU avec les documents supérieurs  | 155 |
| 3. Justification des servitudes d'urbanisme particulières  | 151 |
| 2. Les potentialités du PLU par secteur  |     |
| 1. Justification du Zonage et du Règlement   |     |
| JUSTIFICATION DU REGLEMENT ET DE SES DOCUMENTS GRAPHIQUES  | 121 |
| 3. Les partis retenus dans le cadre des orientations d'aménagement   | 117 |
| 2. La traduction réglementaire du PADD   |     |
| 1. Les orientations principales du PADD  | 106 |
| JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE CADRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | 105 |



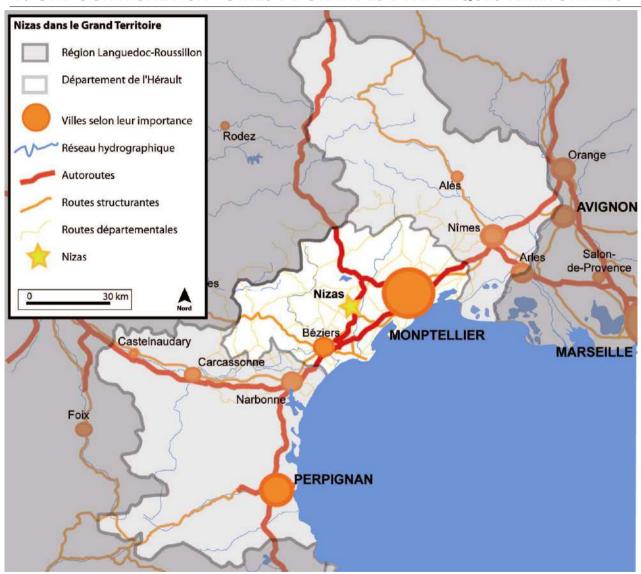


# AVANT-PROPOS





#### 1. Une commune aux portes de grandes dynamiques territoriales



Au centre du département de l'Hérault, la Commune de Nizas se situe à équidistance des pôles urbains de Montpellier et de Béziers.

Dans l'arrière pays héraultais, la Commune bénéficie d'un positionnement géographique intéressant.

A quelques kilomètres de deux entrées de l'Autoroute A75, la commune est reliée à l'ensemble du grand territoire. Située à une dizaine de minutes de Pézenas, Nizas se trouve également à 30 minutes de Béziers et à 45 minutes de Montpellier. La commune est donc en limite d'influence de ces deux agglomérations.

A l'échelle locale, Nizas bénéficie de la proximité de Pézenas (7 400 habitants) qui possède toutes les caractéristiques d'un centre urbain de moyenne dimension.

La commune est encadrée par Lézignan-la-Cèbe au Sud, Caux à l'Ouest, Cazouls d'Hérault à l'Est, Paulhan au Nord Ouest, Fontès et Adissan au Nord.





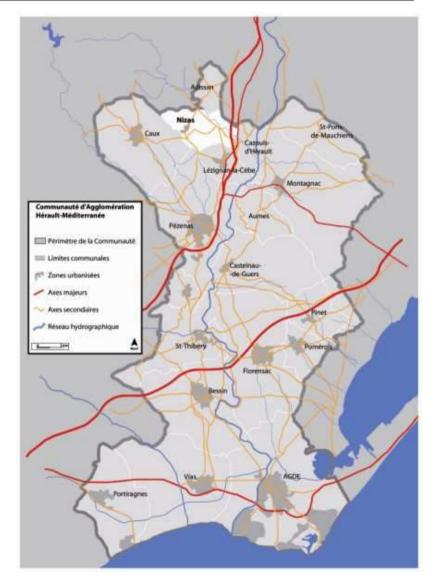
## 2. L'INTÉGRATION A LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION HÉRAULT MÉDITERRANÉE

La commune de Nizas se trouve intégrée dans le territoire de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée qui s'étend depuis Agde jusqu'à Adissan, au nord de Pézenas. Cette intégration marque, avant tout, l'appartenance de la commune au site de la Vallée de l'Hérault.

Créée le 1<sup>er</sup> janvier 2003, cette intercommunalité regroupe 19 communes et accueille 77000 habitants sur une superficie de 371 km².

La Communauté d'Agglomération exerce un vaste de champ de compétences (développement économique, aménagement de l'espace, équilibre social de l'habitat, politique de la ville et prévention de la délinquance, protection et mise en valeur de l'environnement, aménagement et gestion de la voirie et des parcs de stationnement d'intérêt communautaire, construction et gestion d'équipements) au travers desquelles elle a réalisé diverses études qui permettent de donner les outils aux collectivités pour gérer leur territoire, et de créer une vision globale dans le développement et l'aménagement du territoire intercommunal. Ces diverses études constituent des outils importants dans la définition des enjeux de la commune et seront prises en compte dans le PLU. Il s'agit :

- Le Programme Local de l'Habitat: un PLH a été réalisé sur le territoire de la CAHM en 2003 fixant les objectifs et programme d'actions (voir partie sur les logements), celui-ci s'imposant sur le PLU de la commune. Une révision de ce PLH a été lancée pour compléter et revoir les objectifs de mixité sociale.
- <u>Le plan paysage</u>: la CAHM a également fait réaliser une étude paysagère sur l'ensemble du territoire intercommunal. Cette étude se présente sous la forme d'un atlas paysager qui expose et cartographie toutes les caractéristiques paysagères composant ce territoire et définit les actions à mener en faveur du paysage. Cet atlas servira d'outil de base pour définir les enjeux et actions sur la commune.
- L'étude de définition d'une politique foncière: lancée en mars 2005, cette étude de définition de la politique foncière intercommunale traite des espaces urbains et périurbains ainsi que des espaces agricoles et naturels. « Elle a comme objectif au regard des opportunités et des contraintes du territoire de définir les potentialités de développement urbain dans un souci de préservation maximale des paysages, de l'économie agricole et des espaces naturels remarquables ». Un diagnostic a été établi permettant de définir les problématiques foncières du territoire. Un programme d'actions complété par des outils fonciers a ensuite été réalisé. Cette étude sera également à prendre en compte dans l'élaboration du PLU de la commune de Nizas.
- <u>Le lancement d'un Agenda 21</u> : la CAHM a lancé l'élaboration d'un Agenda 21 sur le territoire.







#### 3. LE SCOT DU BITERROIS UN TERRITOIRE D'AMBITION



La commune fait partie du périmètre du SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) du Biterrois lancé en 2004. Regroupant 87 communes et 250 000 habitants, le périmètre de ce SCOT s'est appuyé sur la centralité de Béziers, en intégrant les différents EPCI gravitant autour. Le Biterrois constitue un territoire très vaste et très diversifié, entre des zones urbaines et des zones très rurales.

Le document du SCOT est en cours d'élaboration, le PADD ayant été réalisé et validé.

Le PLU de Nizas devra être compatible avec le contenu du SCOT du Biterrois actuellement en cours d'élaboration. Il est à rappeler que l'article L.123-1 14° alinéa du Code de l'Urbanisme précise que le PLU doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territorial et que, dans le cas où celui-ci serait approuvé après l'approbation du PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

Le travail d'élaboration du SCOT devra être consciencieusement suivi tout au long de la procédure du PLU de Nizas afin que ce dernier soit au plus près des objectifs de ce document supra communal.

D'ores et déjà, le PLU de Nizas devra être compatible avec les orientations du PADD du SCOT dont voici les grandes lignes.

La définition du grand projet du SCOT du Biterrois s'est appuyée sur des directions fortes et précises qui sont :

- d'affirmer une vocation économique et pas seulement résidentielle
- d'assumer l'attractivité du territoire et d'appuyer son dynamisme démographique en travaillant notamment sur une qualité d'accueil
- s'inscrire dans une stratégie volontariste d'aménagement durable de l'espace.

Ce cadre a également défini les perspectives d'évolution du Biterrois entre 2010 et 2025, l'objectif étant d'atteindre 318 500 habitants, soit une croissance annuelle moyenne de 1,5% pour l'ensemble du territoire, à partir de 2010.





Les orientations du PADD du SCOT se sont déclinées autour de 6 défis :

DEFI 1: CONSTRUIRE UN NOUVEAU DYNAMISME TOURISTIQUE

Ce défi a pour objet de :

- revivifier le tourisme littoral
- poser les bases d'un développement touristique intérieur
- définir les contours d'un nouveau tourisme biterrois en favorisant toutes les synergies

DEFI 2: CONFORTER ET DIVERSIFIER L'ECONOMIE DU TERRITOIRE AINSI QUE SON ARMATURE COMMERCIALE

- Le SCOT a affiché tout d'abord l'enjeu d'affirmer et conserver l'identité agricole et viticole du Biterrois.
- Il s'agit ensuite de dynamiser l'économie de production et de service du Biterrois en travaillant notamment sur une meilleure répartition des pôles de développement économique sur le territoire.
- Enfin, un des axes de développement économique du SCOT est celui de conforter l'armature commerciale.

DEFI 3: CULTIVER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE PAR LE DEVELOPPEMENT D'UN URBANISME DURABLE ET LA QUALITE DE VIE AU QUOTIDIEN

- La première orientation fixée par le SCOT est celle de réduire l'étalement urbain en intervenant sur l'offre en logement, sur la proximité des transports en commun et en optimisant les espaces urbanisés. Les objectifs fixés par le SCOT sont d'atteindre une moyenne de 20 logements à l'hectare.
- La deuxième orientation du SCOT est de travailler sur la qualité des espaces urbanisés en luttant contre la banalisation des paysages et en travaillant à mieux intégrer les nouvelles zones dans le tissu et le fonctionnement existant. Il s'agit aussi de développer davantage les enjeux environnementaux dans les projets urbains.
- La troisième orientation du SCOT est d'offrir aux habitants des services et équipements accessibles et diversifiés.

DEFI 4 : CONSTRUIRE LES NOUVELLES CENTRALITES POUR L'ACCEUIL DE LA POPULATION - STRUCTURER LE TERRITOIRE AUTOUR DE SES CENTRALITES

- L'idée première du SCOT est ici d'organiser le développement du territoire selon les niveaux de centralité en rééquilibrant le territoire, de façon à limiter les déplacements pour la population et leur assurer un accès à tous aux services et équipements.



- L'idée forte est ici de préserver le capital environnemental du littoral.

Il s'agit également

- d'anticiper l'érosion du trait de côte et de gérer le risque de submersion marine
- de favoriser la diversité des activités économiques sur le littoral
- de réaliser une étude spécifique sur le littoral
- de résorber les phénomènes de mitage et de cabanisation

Un des enjeux du SCOT est de construire une offre de logements adaptée et diversifiée qui répondent aux besoins du plus grand nombre

- Le PADD du SCOT fixe également la nécessité d'organiser l'offre de mobilité sur le territoire.

#### DEFI 6: PRESERVER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

- L'objet premier dans le SCOT est de conserver la qualité des paysages identitaires du Biterrois en protégeant la diversité des formes du relief, le caractère viticole des paysages du Biterrois mais également en luttant contre la banalisation des paysages et en maintenant la biodiversité.
- Le deuxième objet vise à protéger et valoriser les espaces naturels en conservant leur intégralité visuelle et biologique mais également en développant des espaces de respiration entre les zones urbanisées.
- Il est également question dans le SCOT de préserver et gérer de façon durable et économe la ressource en eau.
- Enfin, le SCOT rappelle l'enjeu de limiter l'impact de la présence humaine sur le milieu naturel.

# Le SCOT a défini l'organisation du territoire et son positionnement dans le contexte régional autour de 5 actions :

- faire de Béziers la centralité urbaine et l'affirmer au niveau régional
- inscrire Agde et le littoral comme ambassadeur du territoire à l'international
- tourner l'intérieur et le Piémont comme gardiens de la qualité de vie et de l'identité biterroise
- rééquilibrer l'Ouest du territoire pour construire le lien vers l'Aude
- Renforcer Pézenas et la Vallée de l'Hérault comme porteur du rayonnement vers le Nord et le Bassin de Thau.

Ces différents objectifs seront rappelés au cours du diagnostic.





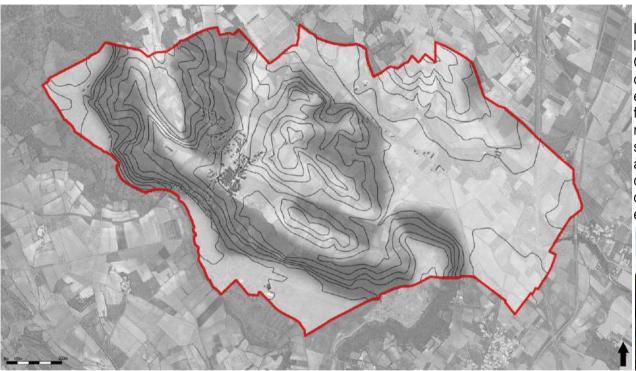
# DIAGNOSTIC PAYSAGER ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DE LA COMMUNE DE NIZAS





### 1. COMPOSANTES STRUCTURANTES ET ENTITÉS PAYSAGÈRES

#### 1.1. UN RELIEF CONTRASTÉ ET UN RÉSEAU HYDROLOGIQUE ORIENTÉ



La commune de Nizas est à cheval entre la vallée de l'Hérault et les avant-monts du massif de l'Espinouse. Cette position singulière se lit directement sur le territoire communal. En effet, la partie Est de la commune est plane et s'ouvre vers l'Hérault alors que la partie Ouest est fortement dessinée par la coulée des Baumes et ses reliefs marqués. On note trois entités géomorphologiques fortes sur le territoire communal. Un plateau basaltique au Sud et à l'Ouest, des terrasses siliceuses et des vallonnements au centre et une vallée alluviale qui s'ouvre vers l'Est. C'est donc un relief varié qui structure la commune en enrichissant ses paysages.



Un territoire marqué par un relief contrasté

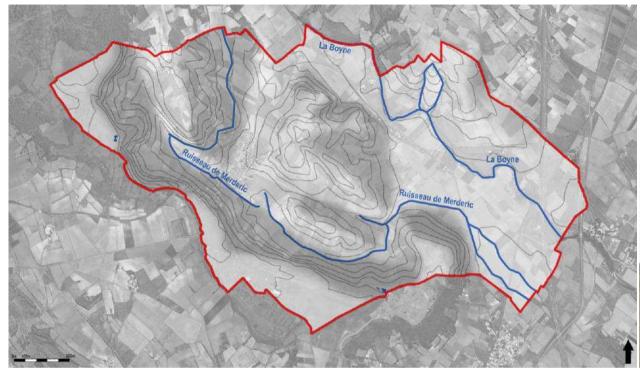
Une commune entre plaine et plateau



Vue depuis la vallée alluviale sur les terrasses siliceuses







On recense plusieurs cours d'eau sur le territoire communal. Le principal est la Boyne qui se jette dans l'Hérault plus à l'Est. Le ruisseau de **Merderic** sillonne le territoire communal d'Ouest en Est sur sa moitié Sud. Le réseau hydrographique est donc bien repartit sur l'ensemble de la commune.

Les parties Nord et Nord-Est de la commune sont soumises à des risques d'inondations en lien direct avec la Boyne.



Un réseau hydrographique dense dans la plaine

Vue depuis les berges de la Boyne

#### 1.2. GÉOLOGIE ET PÉDOLOGIE

Le territoire communal est constitué d'un plateau basaltique au Sud et à l'Ouest, de terrasses siliceuses et de vallonnements au centre et une vallée alluviale qui s'ouvre vers l'Est. Cette richesse structurale lui confère une diversité paysagère importante.





Vues sur les reliefs de la commune de Nizas

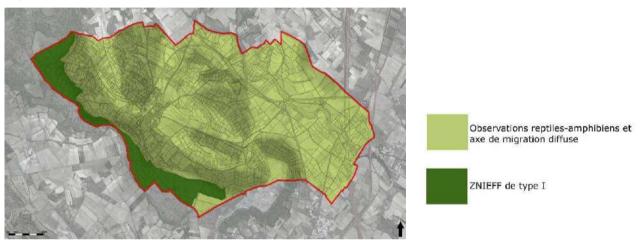




#### 1.3. RISQUES ET CONTRAINTES

#### 1.3.1. Biodiversité

On relève une ZNIEFF de type I sur la commune de Nizas. Elle est située au niveau de la coulée des Baumes, sur les pentes boisées. La commune est aussi classée en axe de migration diffuse et en site d'observations de reptiles et d'amphibiens.



#### 1.3.2. Paysage

La commune de Nizas est un territoire environnemental. De plus, on relève un enjeu paysager Surfacique qui marque la transition entre la plaine et les reliefs.

Il n'y a pas de sites classés ni inscrits sur le territoire communal.





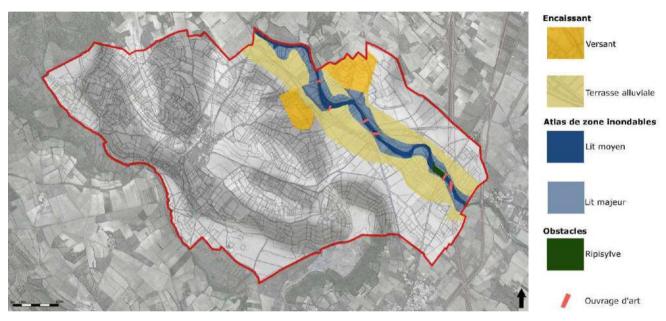




#### 1.3.3. Risques

#### **Inondation**

Les risques liés aux inondations sont situés uniquement sur la partie Nord de la commune, autour de la Boyne. En effet, la Boyne s'inscrit dans une terrasse alluviale en contact avec la vallée de l'Hérault. Le lit majeur s'étire plus ou moins autour de la rivière. On note six ouvrages d'art pouvant faire obstacle à la crue de la Boyne et une partie de sa ripisylve à l'Ouest.



Carte des zones inondables de la commune de Nizas



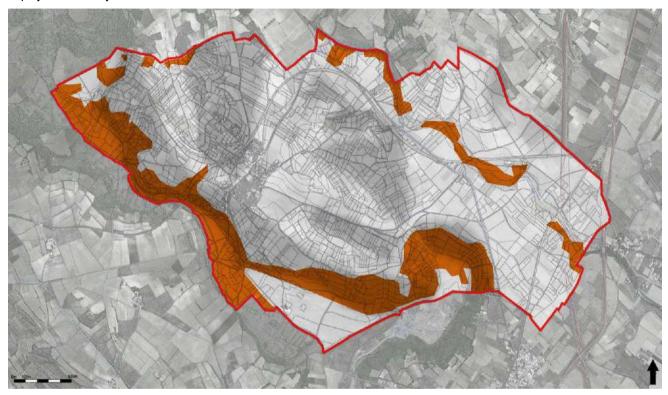


Vue sur la ripisylve de la Boyne



#### Feu de foret

Les masses boisées de la commune sont soumises au feu de forêt avec un aléa plus ou moins élevé. Ces espaces sont principalement constitués par la masse boisée de la coulée des Baumes et par la ripisylve de la Boyne.



Carte des espaces soumis au risque de feu de forêt





#### 1.4. DES COMPOSANTES PAYSAGÈRES QUI STRUCTURENT ET DÉLIMITENT LE TERRITOIRE COMMUNAL



Carte des composantes paysagères de la commune de Nizas

En mettant en corrélation l'occupation des sols, le relief, l'hydrographie, les types de sols et de sous-sols, il est possible de se rendre compte que le territoire peut se découper en plusieurs parties, appelées entités paysagères. Sur le terrain, ces entités sont aussi perceptibles par la différence de leurs atmosphères, des perceptions et des ressentis qu'elles offrent. Elles permettent, par une approche visuelle, de percevoir le fonctionnement du territoire, son identité, ses potentiels, ainsi que ses fonctionnements et ses contraintes.

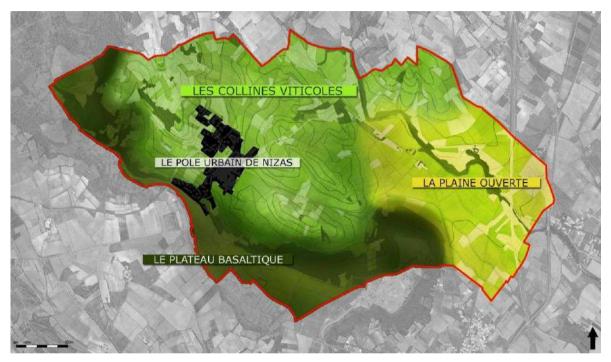
On remarque ainsi que la commune de Nizas est structurée par quatre entités paysagères remarquables. La première est constituée par les surfaces viticoles et cultivées de la plaine, la deuxième se compose des collines du centre, la troisième est constituée du pôle urbain de Nizas et la quatrième par les reliefs de la coulée des Baumes du Sud et de l'Ouest.





#### 1.5. QUATRE ENTITÉS PAYSAGÈRES QUI STRUCTURENT LE TERRITOIRE COMMUNAL DE NIZAS

On relève donc quatre entités paysagères majeures sur le territoire communal. Ces entités structurantes ont des caractères bien différents et participent à la richesse paysagère communale.



Carte des entités paysagères de la commune de Nizas



Vue sur la commune de Nizas depuis le pied de la coulée des Baumes





#### 2. LA PLAINE OUVERTE

La plaine ouverte forme l'entité paysagère qui s'ouvre sur la plaine de l'Hérault. Elle est constituée principalement d'étendues de vignes et de cultures qui offrent des espaces ouverts remarquables.



Carte de l'entité paysagère de la plaine ouverte

Vues sur la plaine depuis le pont de Cazouls

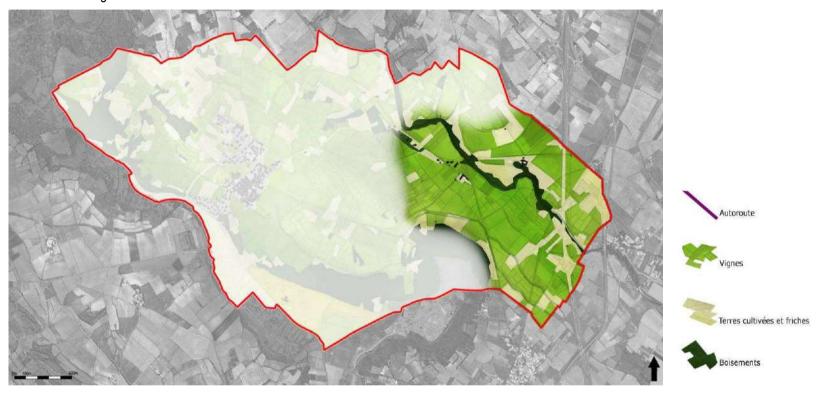


Vue sur la plaine de l'Hérault qui se prolonge vers le Sud





La plaine ouverte est elle-même constituée de plusieurs composantes paysagères structurantes. On y trouve principalement des surfaces agricoles, et plus précisément des étendues de vignes, mais aussi des surfaces vouées à la culture. Quelques rares boisements accompagnent les écarts, et les ripisylves de la Boyne et du ruisseau de Merderic animent aussi ces paysages ouverts et homogènes.



Carte des composantes paysagères de la plaine ouverte



Vue sur la vallée de l'Hérault, la coulée des Baumes et le bois de Guillaumant





#### 2.1. LES VIGNES

Les parcelles de vignes sont de grande taille et s'étalent sur les terrains plats de la plaine. Elles créent un paysage de grands ensembles bien organisés, qui témoignent d'une agriculture vivante et exigeante. C'est un paysage très propre, entretenu et bien structuré, affirmant la vitalité de la viticulture sur le territoire communal.

Les rangs de ceps cadrent et rythment visuellement le paysage par leurs plantations régulières qui plongent la vue vers le lointain. Les vues s'ouvrent vers la coulée des Baumes au Sud et la plaine de l'Hérault à l'Est.



Vues sur les espaces viticoles de la plaine ouverte



Des perspectives ouvertes sur le plateau basaltique et sur le bois de l'Arnet





#### 2.2. LES TERRES CULTIVÉES

Même si la vigne prédomine sur les cultures annuelles, ces dernières participent, elles-aussi, à la netteté des paysages de la plaine ouverte. Elles offrent de très belles perspectives sur l'ensemble du territoire communal. Les espaces ouverts qui s'en dégagent renforcent la lisibilité paysagère.





Des terres cultivées qui révèlent l'horizontalité de la plaine ouverte

#### 2.3. LES BOISEMENTS

Les boisements de la plaine ouverte se limitent au ripisylves de la Boyne et du ruisseau de Merderic. Elles dessinent le fond de plan des perspectives vers le Nord et vers le Sud depuis la plaine. Par leur verticalité, dans ces paysages plans et homogènes, ils dessinent et rompent la linéarité de la ligne d'horizon. Ils ont donc un rôle important dans la mesure de l'espace et servent de repères, d'appuis pour l'œil, dans le paysage communal.

En raison de la permanence de l'eau, les ripisylves tranchent avec les paysages environnants par l'abondance des arbres à feuillage caduc. Elles forment de véritables fils conducteurs au centre de la plaine ouverte.

La végétation qui accompagne plus particulièrement la Boyne forme de grands boisements linéaires qui se dessinent au milieu de la plaine ouverte. Ce couvert végétal offre un cadre particulier et intimiste en lien direct avec l'eau. Ces boisements sont constitués d'arbres à bois tendres (saules, peupliers, frênes..). Les ambiances paysagères qui s'en dégagent sont uniques sur la commune et participent ainsi à sa valorisation paysagère. De plus, ces espaces, outre le fait qu'ils accueillent des peuplements biologiques parfaitement originaux, ont un intérêt comme corridors biologiques et permettent des continuités fonctionnelles sur de longues distances et à travers différents territoires. Les ripisylves jouent aussi un rôle essentiel dans la régulation des débits des cours d'eau et dans le maintien des berges.









La ripisylve de la Boyne, une réserve de biodiversité





Les ripisylves du ruisseau de Merderic et de la Boyne comme fond de plan de nombreuses perspectives





#### 2.4. L'AUTOROUTE

L'autoroute A 75 est un élément marquant du territoire communal. Elle scinde le territoire communal sur sa partie Est. Son impact visuel est limité par des talus végétalisés rendant ainsi sa covisibilité faible depuis l'ensemble du territoire communal.





Vues sur l'autoroute qui traverse le territoire communal

#### 2.5. LES ÉCARTS

La plaine ouverte accueille un écart et un hameau : Saint Jean et le Hameau de la Gare. Ces espaces constituent de petits pôles de vie au milieu des étendues agricoles. Les parcelles loties sont ceinturées par de hauts murs souvent accompagnés par des masses boisées. Ces murs créent une limite franche et brutale entre les espaces construits et les espaces agricoles. Cette interface est à travailler afin de faciliter l'intégration paysagère de ces constructions dans leur territoire de vie.

La qualité du bâti est variable sur ces espaces. On relève des architectures modernes de type pavillonnaire de faible qualité mais aussi de très belles battisses patrimoniales.









Des écarts marqués par des limites séparatives franches, des masses boisées importantes et un bâti de qualité variable





#### 2.6. SYNTHÈSE DE LA PLAINE OUVERTE

La mosaïque vignes/cultures annuelles offre un patchwork sur ces étendues agricoles planes. La plaine ouverte est donc une entité paysagère importante et singulière sur le territoire communal de Nizas. C'est donc un espace à protéger de l'urbanisation afin de ne pas dénaturer son caractère fort.

Les espaces ouverts créés par les parcelles de vignes et de cultures offrent de très belles perspectives sur le territoire communal et sur le grand paysage au loin. Ils valorisent donc la lisibilité paysagère et sont donc à valoriser.

Les ripisylves de la Boyne et du ruisseau de **Merderic** qui cadrent la plaine ouverte en révélant la présence de l'eau, offrent une richesse paysagère et écologique dans la plaine homogène et très entretenue du territoire communal. **La préservation de ces éléments paysagers est donc un des enjeux majeurs de la plaine ouverte.** 

Un travail sur l'interface entre les espaces agricoles et bâtis doit être effectué afin de faciliter l'intégration des espaces urbanisés dans le territoire communal.





## 3. LES COLLINES VITICOLES

Les collines viticoles forment l'entité paysagère majeure de la commune de Nizas. Elle est constituée principalement d'étendues de vignes et de cultures qui s'étalent sur des reliefs doux.



Carte de l'entité paysagère des collines viticoles

Vues depuis les collines viticoles

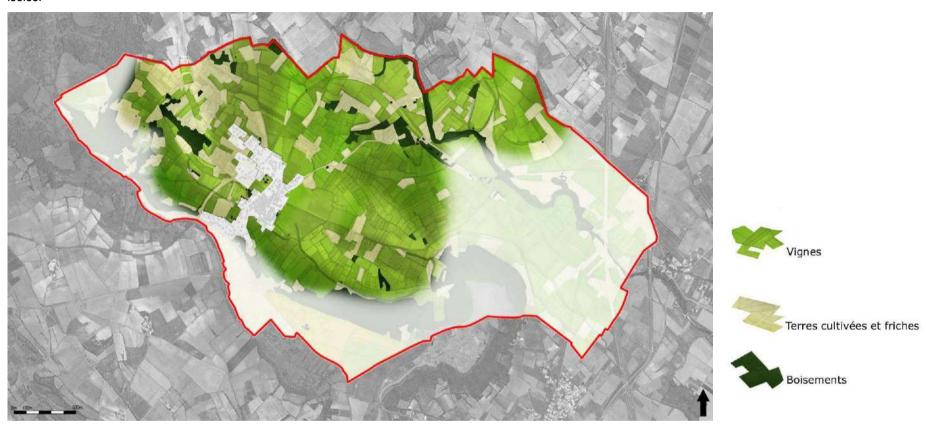


Vue sur les moutonnements des collines viticoles





Sur ces espaces de collines, les vignes ont encore une grande place. On peut toutefois noter la présence de parcelles cultivées sur les pentes les plus douces et de quelques bois isolés.



Carte des composantes paysagères des collines viticoles



Vues depuis les hauteurs du Pioch Veyrel





#### 3.1. LES VIGNES

Les parcelles de vignes sont de grandes tailles et s'organisent sur les pentes douces des collines. Elles offrent un paysage structuré et ouvert. La rigidité des alignements de ceps accompagne et révèle les mouvements du socle communal. Ces espaces marquent fortement l'identité de ce territoire tourné vers la viticulture.



Vue depuis la Prade Haute, des espaces viticoles qui révèlent les ondulations du socle topographique



Des perspectives qui nous plongent vers la plaine







De très belles perspectives sur les reliefs boisés du plateau basaltique (bois de la Coste)



Des panoramas depuis le Pioch Veyrel sur le grand paysage





#### 3.2. LES TERRES CULTIVÉES ET FRICHES

On peut remarquer quelques espaces voués à la culture sur cette entité paysagère structurante. Elles offrent une richesse et une diversité paysagère dans les collines viticoles. Elles participent à la lisibilité paysagère de la commune et elles entretiennent de manière durable ces espaces vallonnés. De plus, ces espaces découvrent de très beaux points de vue sur l'ensemble du territoire communal.





Des espaces entretenus qui offrent des ouvertures sur le territoire communal



De très belles perspectives depuis les hauteurs sur le lointain





#### 3.3. LES BOISEMENTS

Les boisements sont plutôt rares sur le territoire communal. Ceci témoigne que les communautés naturelles sont très peu présentes dans ces paysages entretenus par l'activité agricole. Ils participent à la lecture et à la multiplicité des ambiances paysagères en contrastant par leur masse dense et verticale avec les surfaces viticoles et cultivées.







Des masses boisées qui participent à la richesse écologique et paysagère de la commune

#### 3.3.1. La ripisylve du ruisseau de Merderic

La ripisylve du ruisseau de **Merderic** tout comme les boisements qui accompagnent les espaces humides, sont des éléments paysagers très importants. Ils se composent essentiellement de frênes, saules, aulnes, chênes blancs, amandiers et cannes de Provence en touffe. Ils accompagnent les talwegs et les fossés qui bordent les routes en indiquant leur passage. De plus, ils jouent aussi un rôle écologique très important.







Des masses végétales qui révèlent la présence de l'eau





#### 3.3.2. Les arbres isolés

Dans ce paysage de vignes au relief doux et aux espaces ouverts, les arbres isolés constituent une richesse discrète du paysage. Ils servent de points de repères dans les immenses étendues viticoles qui cadrent le territoire communal de Nizas. Ils participent donc à son animation et sa lisibilité paysagère.







Des arbres isolés qui animent la déambulation sur le territoire communal

#### 3.3.3. Les haies

Les talus sont parfois colonisés par des masses buissonnantes ou de hauts jets qui cadrent et dessinent la route. Ces structures végétales ont elles aussi un rôle important pour la biodiversité car elles forment de véritables corridors écologiques. Elles ont un rôle de coupe vent, et elles marquent visuellement les routes. Ces éléments denses et verticaux contribuent fortement à diversifier les ambiances paysagères lors de la déambulation sur la commune de Nizas.







Des haies qui accompagnent et cadrent les voies de circulations





On remarque aussi que les parcelles agricoles des collines sont bien délimitées par des haies buissonnantes. Elles jouent, elles aussi, un rôle écologique très important pour la richesse faunistique et floristique du territoire communal.



Des haies buissonnantes qui dessinent le parcellaire et forment des réservoirs de biodiversité

#### 3.4. LE PATRIMOINE VERNACULAIRE

Le territoire intercommunal est composé d'un riche patrimoine vernaculaire qui participe à son identité.



Un patrimoine vernaculaire riche qui renforce l'identité du territoire communal de Nizas





#### 3.5. SYNTHÈSE DES COLLINES VITICOLES

Les vignes sont des éléments paysagers identitaires du paysage du territoire communal de Nizas. De même, le devenir des espaces agricoles est un enjeu majeur et fondamental dans le futur paysage du territoire de Nizas. Leur préservation et leur valorisation est très importante.

Les boisements qui s'implantent sur les pentes des collines viticoles ont plusieurs fonctions. Tout d'abord une fonction d'animation des paysages homogènes et bien entretenus des espaces agricoles du territoire communal mais aussi une fonction écologique très importante.

Les arbres isolés et les alignements de hauts jets sont des éléments plus rares mais qui ont un rôle important dans la lisibilité paysagère du territoire. Ces événements arborés sont des points de repères qui ponctuent le socle communal.

Les haies qui dessinent le parcellaire agricole, comme celles qui cadrent les routes et accompagnent les talus, sont des éléments paysagers, écologiques et identitaires très importants qu'il faut valoriser.

La préservation et le développement des boisements en tant qu'acteurs du paysage et de la biodiversité sont donc des enjeux importants pour la commune de Nizas.

Le patrimoine vernaculaire dispersé sur le territoire de la commune est un élément identitaire très important à protéger.





# 4. LE PLATEAU BASALTIQUE

La planèze est aussi une composante paysagère majeure de la commune de Nizas. Il est marqué par un relief prononcé, recouvert par un espace boisé dense.



Carte de l'entité paysagère de la planèze

Vues sur la planèze

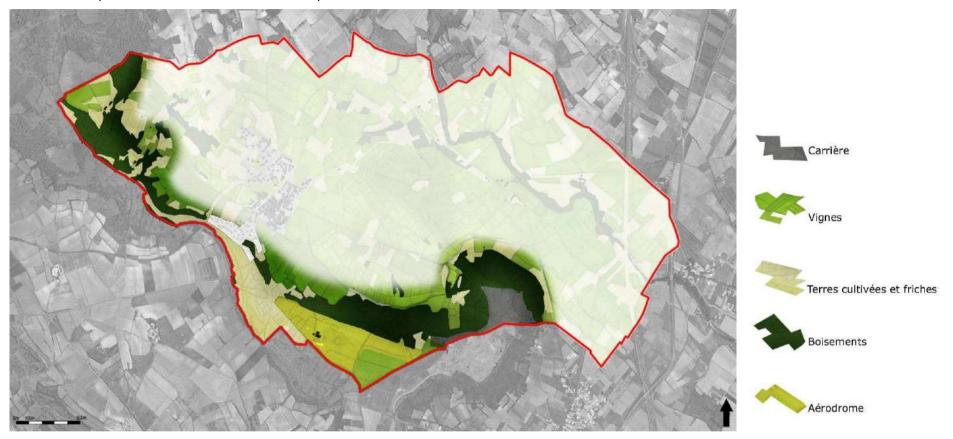


Vues sur le bois de l'Arnet





Le plateau basaltique est constitué de plusieurs composantes paysagères structurantes. On y trouve principalement une ancienne carrière de basalte, l'aérodrome, des terres cultivées sur les parties hautes et des boisements sur les pentes.



Carte des composantes paysagères du plateau basaltique



Vue sur le bois de la Coste





#### 4.1. LES BOISEMENTS

Les bois de la Coste, de l'Arnet et du Causse Haut constituent les trois grandes entités boisées du plateau basaltique. Ils dessinent les pentes du coteau et constituent une masse dense dans les paysages ouverts de la commune. Ils forment un cirque qui s'ouvre sur le pôle urbain de Nizas et sur l'ensemble du territoire communal au Nord. Ils jouent donc un rôle visuel très important en dessinant le fond de plan de nombreuses perspectives depuis la plaine ouverte et les collines viticoles. De plus, ils participent à la richesse écologique du territoire communal en abritant une faune et une flore particulières. On peut remarquer que cette ceinture boisée a été altérée sur la partie Sud au contact du pôle urbain de Nizas. En effet, une poche urbaine s'est développée à flanc de coteau en altérant ainsi sa qualité paysagère forte.

A part la forêt et la végétation arbustive, les coteaux accueillent aussi du maquis et de la garrigue à la végétation plus basse. Ces espaces sont très importants car ils constituent de véritables réservoirs biologiques pour la faune et la flore. Ces espaces de spontanéité et de liberté végétale contrastent fortement avec les espaces agricoles bien entretenus autour.

Il est important de préciser que le territoire communal de Nizas appartient à la série mixte du chêne vert/ chêne blanc. En effet, si les sols étaient laissés à leur dynamique naturelle, la forêt de chêne vert et de chêne blanc recouvrirait tout, excepté les bords des ruisseaux.



Des boisements qui dessinent le fond de plan de nombreuses perspectives vers le Sud





Des masses boisées qui accompagnent les pentes du plateau basaltique





#### 4.2. LES CARRIÈRES

Les terrains volcaniques ont permis depuis longtemps l'extraction de matériaux comme la pouzzolane et le basalte. Le territoire communal compte une carrière qui a été exploitée sur sa partie Sud-Est sur le plateau de l'Arnet. Ces zones d'exploitation sont des espaces qui ont un fort impact paysager. Après l'exploitation, les carrières font alterner des milieux rupestres très secs, à l'écologie très sélective, avec des fonds humides et des zones réaménagées. C'est donc un paysage de grande valeur qui se dégage de ces espaces singuliers.

#### 4.3. LES TERRES CULTIVÉES ET LES VIGNES

On trouve des espaces de cultures sur les hauteurs du plateau basaltique formant alors un espace très ouvert où l'horizon fuit. On peut aussi remarquer quelques petites parcelles à flan de coteau bordées par des haies. Ces espaces permettent un recul nécessaire qui met en valeur l'unité boisée des crêtes. Ces espaces marquent la transition entre les grandes parcelles des collines viticoles et la masse densément boisée des boisements qui accompagnent les coteaux.

Les espaces de spontanéité végétale sont très importants pour leur valeur écologique. Ils apportent une richesse floristique et faunistique nécessaire au devenir de la biodiversité du territoire communal de Nizas.





Des espaces de spontanéité végétale qui renforcent la valeur écologique du territoire communal de Nizas





Michel DUPIN

Des pentes bien dessinées par les vignes



#### 4.4. L'AÉRODROME

L'aérodrome de Pézenas-Nizas est un espace ouvert qui domine le territoire communal. Il offre de très belles perspectives sur le grand paysage au loin.



Un espace ouvert en position de balcon sur le territoire communal

#### 4.5. DES PERSPECTIVES RARES DEPUIS LE HAUT DU PLATEAU

Il se dessine de très belles perspectives sur le territoire communal depuis la crête du plateau basaltique. Il se crée des fenêtres sur les collines viticoles entre les masses boisées denses des coteaux.



Vues depuis les hauteurs sur le territoire communal de Nizas





#### 4.6. SYNTHÈSE DU PLATEAU BASALTIQUE

Les boisements denses et la végétation spontanée qui accompagnent les pentes du plateau basaltique sont des éléments paysagers très importants et structurants du territoire communal. Ils dessinent une ceinture boisée qui dessinent les limites Sud du territoire communal de Nizas. De plus, ces espaces sont de véritables réservoirs écologiques pour la faune et la flore dans ce territoire agricole et structuré. La préservation de cette ceinture végétale face à l'urbanisation est donc un enjeu paysager et écologique majeur de la commune.

Si, pendant leur exploitation, les carrières apparaissent à juste titre comme des sites industriels, elles sont, après des travaux de réhabilitation, de véritables paysages post-industriels de valeur. Elles ont aussi une forte valeur écologique avec notamment les mares qui s'y installent spontanément dans les fonds argileux. De plus, les fronts de tailles sont utilisés par des populations d'oiseaux ou de plantes originales. Leur réhabilitation et leur reconversion sont donc, là aussi, un enjeu paysager important pour le territoire communal de Nizas.

Les parties hautes du plateau accueillent l'aérodrome ainsi que des parcelles cultivées. Ces espaces sont marqués par leur ouverture et les panoramas sur le lointain qu'ils offrent. Ces caractéristiques sont donc à valoriser.





## DIAGNOSTIC URBAIN DE LA COMMUNE DE NIZAS

Michel DUPIN architecte urbaniste



territoires architecte urbaniste



#### 1. LE POLE URBAIN

L'ensemble urbain de Nizas est implanté au nord-est du plateau basaltique de la coulée des Baumes, dans un large vallonnement ceinturé, au nord et à l'est, par les collines viticoles.

Le village ancien est bien reconnaissable dans ses limites. Il est organisé autour de la place centrale et de sa fontaine, la place du Griffe, qui regroupe le château, l'église, le beffroi et la mairie. Les quartiers d'habitation se sont établis dans un tissu parcellaire très resserré, vers l'ouest, entre deux rues structurantes, les actuelles rue des Rosiers et des Prairies.

Au 19ème siècle et au début du 20ème, sous l'effet du développement de la viticulture et des nouvelles infrastructures (la route d'abord et, plus tard, le rail) des constructions viticoles s'établissent le long de la nouvelle route départementale qui deviendra la Route des Caves.



photo: Michel CHABERT - 1971 - NIZAS

Jusqu'aux années 70, le village de Nizas reste un gros bourg viticole, certes passablement dépeuplé suite aux crises viticoles et à l'exode rural qui en a résulté, mais globalement, le village reste "groupé" dans un périmètre resserré réservant les bonnes terres à l'agriculture.

La reprise de l'expansion urbaine s'effectue dans le dernier quart du 20ème siècle sous la forme d'une offre d'habitat pavillonnaire initiée par la municipalité dans le cadre de lotissements communaux : "les Châtaigniers" au sud du village, dans le talus boisé et pentu bordant le plateau basaltique, puis "le Moulin" à l'entrée nord du village le long de la route d'Adissan.







1990 – le quartier des Châtaigniers vu du nord-est

Lancé au milieu des années 80, le POS de la commune est approuvé en juin 1990. Il consacre l'ouverture à l'urbanisation d'une trentaine d'hectares (zones U et zones NA), pour l'essentiel situés à l'ouest de la route départementale.

Depuis, l'urbanisation s'est poursuivie, sous initiative privée, principalement par la création de lotissements ou de secteurs à participation de type PAE (Programme d'Aménagement d'Ensemble) ou PVNR (Programme Voirie Nouveaux Réseaux). Les constructions nouvelles se sont établies, en quasi totalité, dans le secteur nord ouest et singulièrement, pour les deux tiers d'entre elles, à l'ouest de l'ancienne voie ferrée, ce qui ne va pas sans poser de délicates questions de desserte et d'enclavement pour ce nouveau quartier.

Pour l'heure, la commune conserve un minimum de services publics et de proximité, tous établis dans le vieux village.





## 11

#### 2. LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

#### 2.1. MORPHOGÉNÈSE DU VILLAGE DE NIZAS

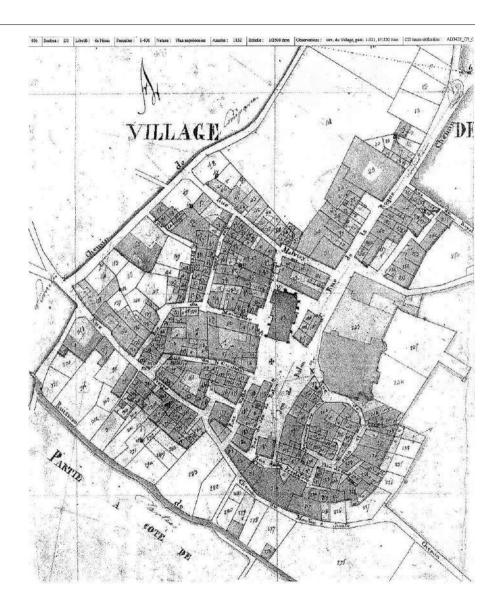
Le site est mentionné en 884 ("Nizate"), mais la véritable origine du village remonte au 11<sup>ème</sup> siècle avec la mention d'un castrum en 1094. Les vestiges de cette implantation médiévale sont encore visibles au quartier de la "Villette" caractérisé par sa rue circulaire organisée autour d'une puissante tour de défense rectangulaire.

Cette structure circulaire du noyau urbain primitif est observable dès le 7ème siècle en Espagne. Mais elle prend un grand essor en Languedoc-Roussillon à la suite des conciles tenus à Toulouges en 1027 et 1065 qui définirent la notion de "cercle de Paix" édictant l'inviolabilité d'un espace de "trente pas" autour d'un édifice religieux. Aux 11ème et 12ème siècles, ce dispositif fut largement utilisé par le pouvoir féodal qui multiplia les implantations castrales circulaires pour asseoir sa domination sur les campagnes tout en permettant le regroupement et la fixation des populations à l'abri de massives tours de défense. Dans notre région, les historiens ont identifié les vestiges de plus d'une centaine de villages circulaires.

Il est probable qu'à partir du 13ème siècle, la croissance démographique aidant, l'habitat commença à déborder de l'enclos castral, en continuant toutefois d'épouser une forme circulaire comme cela est observable au sud du castrum. Mais ces développements restent modestes selon les textes qui mentionnent "73 feux" au début du 15ème siècle.

Les développements urbains ultérieurs de Nizas se feront à l'ouest de cette première implantation, sans doute stimulés vers la fin du 16ème siècle par l'édification, au nord du vieux castrum, du nouveau château de la famille Carrion de Nizas. Malheureusement nous ne disposons d'aucun indice fiable pour définir le contour de ces extensions urbaines, faute de documentation historique ou de traces identifiables. En effet, les vestiges historiques actuellement visibles dans le bâti villageois ne remontent guère avant le 18ème siècle.

Cadastre de 1832







Par contre, les traces bâties laissées par le 18<sup>ème</sup> siècle sont nombreuses à Nizas, à commencer par la place du Griffe dont la géométrie est à cette époque établie par la façade de l'église datée de 1704 et l'alignement des belles maisons qui la bordent du côté ouest.

Le cadastre de 1832 nous donne l'image d'un village resserré autour de sa place centrale avec des îlots très denses desservis par des ruelles étroites. Le tissu urbain se développe entre la rue des Rosiers la rue des Prairies qui constitue vraisemblablement l'axe mer/montagne de communication avec le monde extérieur. En effet, le chemin départemental N° 30 de Magalas à Villeveyrac ne sera construit qu'un peu plus tard, vers le milieu du 19ème siècle.

A la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, l'arrivée du chemin de fer en gare de Nizas signera l'apogée de l'économie viticole. Ce sera aussi l'époque de la réalisation des principaux équipements publics de la commune : sur la place centrale, la fontaine publique (le "griffe") et le beffroi républicain qui abritera un temps la mairie ; au nord, le bâtiment des écoles ; à proximité du ruisseau, le lavoir municipal...

Cette urbanisation resserrée prévaudra jusqu'au troisième quart du 20ème siècle, avec un développement privilégié le long du nouvel axe de circulation dont l'appellation urbaine deviendra la "Route des Caves".

Après la période de déclin démographique qui caractérisera les années 50 et 60, une nouvelle ère d'expansion urbaine se met en place à la fin des années 70, d'abord à l'initiative de la commune avec la réalisation de lotissements communaux, puis à l'initiative du privé. Toutes les nouvelles constructions sont réalisées à l'ouest du vieux village. Ces extensions urbaines sont caractérisées par une grande consommation d'espace et un modèle unique de construction : l'habitat pavillonnaire.



Les nouvelles constructions à l'ouest





#### 11ème siècle

La tour médiévale et l'enclos des 30 pas

#### 13ème siècle (hypothèse)

L'habitat occupe l'intégralité du périmètre du castrum

Superficie: 0,45 ha

Nombre d'habitations: 40

Densité moyenne : 90 lgts.

/ha

#### 1830

Le développement du village s'est fait à l'ouest du castrum et du château, autour de la place centrale, selon un réseau de voies étroites et un parcellaire resserré.

Superficie: 3,5 ha

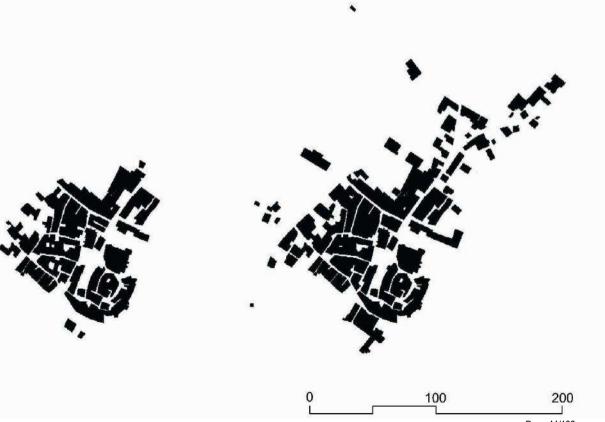
Nombre d'habitations : 250 Densité moyenne : 71 lgts. /ha

#### 1950

Le périmètre urbain s'est densifié entre la place et la route départementale où s'implantent les bâtiments viticoles, au sud et surtout vers le nord, au-delà de l'école communale. La ligne de chemin de fer inaugurée vers 1890 n'a pas généré d'urbanisation particulière.

Superficie: 6,7 ha

Nombre d'habitations: 350 Densité moyenne : 52 lgts. /ha















#### 2010

En l'espace de 60 ans, le périmètre urbanisé de la commune s'est considérablement étendu vers l'ouest et sa superficie a été multipliée par 4. Cette urbanisation s'est faite exclusivement sur la base d'un nouveau type de bâti, l'habitat pavillonnaire, en rupture avec la traditionnelle maison de village.

Superficie: 29,2 ha

Nombre d'habitations : 525

Densité moyenne : 18 lgts. /ha

Densité des nouvelles zones urbanisées : 7,5 lgts. /ha





#### 2.2. LE CENTRE ANCIEN

#### 2.2.1. L'ancien castrum

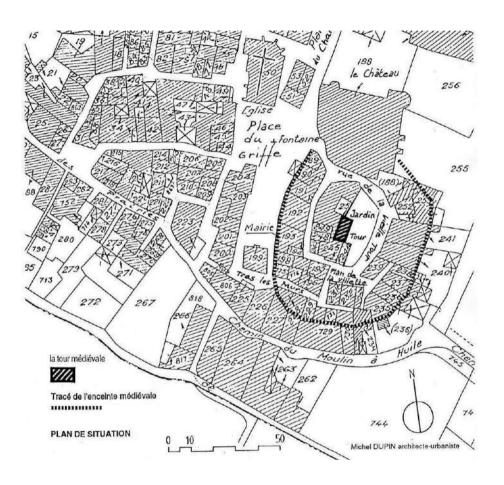
L'ancien castrum de Nizas constitue aujourd'hui le quartier de la Villette. C'est un îlot urbain très discret tant ses accès sont étroits et confidentiels. Il comporte un noyau central constitué de la tour médiévale de basalte noir (un quadrilatère de 6.50x10m, haut de 12m avec des murs de 1.70m d'épaisseur) ceinturé d'une couronne bâtie, partiellement détruite du côté est. La tour a été restaurée et les ruines ont été aménagées en jardin méditerranéen au cours des années 90.

Une rue annulaire dessert l'ancien castrum, bordée sur l'extérieur d'une deuxième couronne de bâtiments. Cette rue et deux petites impasses qui lui sont associées ont fait l'objet début 2000 de travaux de réfection qui ont porté sur les réseaux enterrés, le revêtement de chaussée et la pose de caniveaux de basalte.

L'ensemble de l'enclos castral forme encore du côté est la frange bâtie du village et s'étend à l'ouest jusqu'aux façades orientales de l'actuelle place du Griffe. Au sud, le bâti primitif a franchi le mur d'enceinte pour s'étendre jusqu'à la rue des Prairies. La partie nord est occupée par les annexes du château. Le tracé du castrum, encore bien lisible dans le découpage cadastral, épouse ainsi une forme patatoïde d'environ 70m de diamètre conforme aux "trente pas" des cercles de Paix.











Le quartier comporte 36 parcelles bâties, généralement construites sur trois niveaux, dont une bonne moitié de très petite taille (20 à 40m² au sol). Ces petites parcelles sont les plus difficiles à réhabiliter, surtout lorsqu'elles sont implantées le long d'une ruelle étroite et peu éclairée. Cependant une bonne partie des maisons de ce quartier très paisible a fait l'objet de travaux de réhabilitation stimulés par les aides financières OPAH mais surtout par les importants travaux de restauration et de mise en valeur du patrimoine engagés par la commune au cours des quinze dernières années.

#### 2.2.2. La place du Griffe

La place centrale de Nizas constitue certainement un des plus beaux exemples de place languedocienne. D'abord par ses proportions : d'une superficie d'environ 2000m², la place est constituée de deux espaces différenciés, une partie carrée centrée sur une fontaine monumentale et une partie allongée fermée par un très bel immeuble de ville (19ème) en fond de scène. L'ensemble présente une volumétrie très homogène en raison d'un gabarit général constitué d'immeubles de 3 niveaux (8m à 10m de haut).













La place se signale également par la très grande qualité architecturale du bâti qui l'entoure, constitué pour un tiers de bâtiments du 18ème et le reste du 19ème. Un de ces immeubles 18ème, situé du côté est de la place dans l'emprise de l'ancien castrum, abrite aujourd'hui la mairie. L'ensemble bâti est plutôt bien conservé, seulement deux facades ayant subi des altérations.

Parmi ces alignements de façades, il faut mentionner quatre points forts qui rythment l'espace de la place :

- 1. la haute stature du beffroi édifié vers 1880 pour donner l'heure républicaine et abriter la mairie,
- 2. la façade ouest du château renaissance mise à distance par un premier plan de remises peu avenantes,
- 3. la façade classique de l'église Saint-Pierre datée de 1708,
- 4. la tour pigeonnier de la très belle maison 18ème située à gauche de l'église.









Mais le point focal de ce très bel espace reste l'élégante fontaine monumentale (le Griffe) édifié en 1887 et constituée d'un bassin circulaire de marbre gris avec margelle noire dans lequel s'écoule l'eau crachée par 4 dauphins de marbre blanc que surmonte une statue de bronze. L'ensemble est équipé de quatre bancs très prisés par la population et ombragé de quatre platanes qui contribuent à la qualité de la volumétrie de la place et à l'agrément du lieu.

La place du Griffe a fait l'objet de travaux d'aménagement au début des années 90, sous l'égide des Bâtiments de France, avec trottoirs en petits pavés de porphyre, bordures de basalte et plantations arbustives un peu encombrantes le long des façades.









#### 2.2.3. Le château

Le château de Nizas a été édifié entre la fin du 16<sup>ème</sup> siècle et le début du 17<sup>ème</sup> par la famille Carrion de Nizas dont la présence est attestée sur place depuis 1320.

C'est une construction massive constituée de trois corps de bâtiments disposés autour d'une cour centrale. La façade principale, encadrée de deux tours rondes, est orientée au nord vers la cour d'honneur. Elle est percée d'un portail plein cintre richement décoré avec colonnes engagées, entablement, tableau central et fronton. Bien que remaniées à plusieurs reprises, les façades du château comportent encore plusieurs fenêtres renaissance et sont recoupées de deux bandeaux indiquant la présence de deux étages au dessus du rez-de-chaussée. Ce bâtiment n'a, à notre connaissance, donné lieu à aucune étude historique à ce jour.

Le portail renaissance, l'escalier à volées droites et l'escalier à vis sont inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques depuis le 24/12/1980.

Le château comporte d'importantes annexes et dépendances :

- des bâtiments d'exploitation (granges, bergeries, chais, celliers...) disposés sur les côtés sud et ouest de l'édifice et en face de la façade principale, de l'autre côté de la cour d'honneur,
- des espaces extérieurs aménagés : cour d'honneur au nord, parc arboré (pin remarquable) à l'est formant belvédère sur l'enclos du château, un quadrilatère d'environ 7 hectares ceint d'un mur de pierre de 2m de haut et long d'environ un kilomètre ; cet enclos aujourd'hui en friche était encore planté de vignes à la fin des années 90.

Le château, ses dépendances et son enclos constituent un patrimoine historique, architectural et paysager de première importance, indissociable du site de la ville. La sauvegarde et la mise en valeur de ce patrimoine sont d'intérêt public et ne peuvent à ce titre échapper à la vigilance de la collectivité.











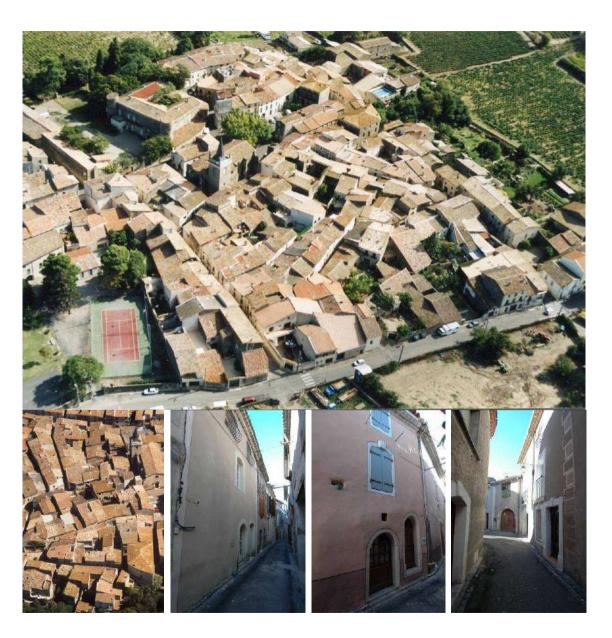
#### 2.2.4. Les quartiers anciens

La structure urbaine du vieux Nizas telle qu'elle existait sous l'ancien régime nous est parvenue sans changement notable jusqu'à nos jours. C'est un tissu urbain extrêmement dense, constitué d'îlots desservis par un maillage de ruelles étroites et sombres.

Les maisons d'habitation sont celles d'une population rurale. Elles associent sous un même toit et en général sur trois niveaux, l'habitation et l'outil de travail :

- au rez de chaussée des locaux utilitaires (remise, cellier, écurie...) et l'escalier d'accès à l'étage, desservis sur la rue par deux portes distinctes,
- au premier étage l'habitation proprement dite, généralement sombre et exiguë avec alcôves en second jour,
- au deuxième étage, le grenier.

Dans les îlots les plus denses, les parcelles font en moyenne une soixantaine de m², les plus petites ne dépassant guère 20m². Dans ce cas la typologie de la maison est réduite à sa plus simple expression, trois pièces superposées avec une seule façade sur la rue.







Les parcelles plus étendues et plus profondes comportent généralement une cour intérieure. Ce type de maison dite "vigneronne" sera développé à grande échelle, au 19ème siècle, durant les périodes de prospérité viticole. Ce type d'habitat présente une bonne capacité d'adaptation à l'évolution des modes de vie et ne pose guère de problème de réhabilitation, si ce n'est le coût généralement élevé des travaux dans "l'ancien".









Ce n'est pas le cas de l'habitat modeste des îlots denses dont la réhabilitation reste problématique malgré les politiques d'incitation consenties au cours des deux dernières décennies. Ces secteurs urbains continuent de souffrir de la vacance, du manque d'entretien ou de l'abandon en raison de leur faible attractivité, observation à tempérer cependant par le pourcentage significatif d'acquéreurs d'Europe du nord qui y ont élu résidence secondaire.

Le devenir des îlots denses ne peut trouver de solution durable sans une intervention lourde des collectivités visant à promouvoir le regroupement de parcelles, le curetage des cœurs d'îlots et des démolitions ciblées destinées au désenclavement des zones les plus critiques.





#### 2.3. LES EXTENSIONS URBAINES RÉCENTES

#### 2.3.1. Les lotissements communaux

Les premières initiatives d'extension de l'urbanisation de la commune ont été menées à l'initiative de la mairie dans le cadre de deux lotissements communaux :

- le lotissement des Châtaigniers à la fin des années 70,
- le lotissement du Moulin dans les années 80.

#### Le lotissement des Châtaigniers

Situation : le talus boisé bordant le nord du plateau basaltique, à environ 250m

de la lisière sud du village

Superficie: 3,3 ha

Nombre de parcelles : 32 Densité : 9,7 lgts/ha

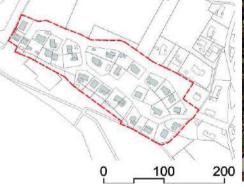
Particularités : lotissement fermé accessible par une seule issue, voirie confortable, desserte des habitations uniquement par des impasses, forte déclivité, défrichage important de la zone boisée

Evolution récente : tendance pour les propriétaires des parcelles situées en partie haute du lotissement à s'étendre sur le plateau par l'ouverture de portails d'accès, par le stationnement des véhicules dans la zone naturelle et par la réalisation de constructions non autorisées (piscines, panneaux solaires...) ; sentiment corrélatif de la perte d'intérêt de la desserte interne du lotissement surtout occupée par les conteneurs de déchets.

Bilan : ce lotissement volontairement séparé du village peine à constituer un véritable quartier et ses espaces publics sont sous-utilisés, tandis que la recherche du soleil et de la lumière jointe à une recherche d'autonomie pousse les propriétaires de la partie haute à s'étendre sur le plateau, au mépris de la préservation de cet espace naturel.

Ce lotissement gagnerait à un désenclavement sans doute possible dans sa partie ouest lorsque la zone 1NA des Horts sera livrée à l'urbanisation.









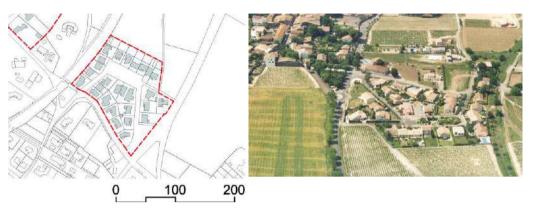


#### Le lotissement du Moulin

Situation : à l'entrée nord du village, en connexion avec la route départementale

Superficie : 1,8 ha Nombre de parcelles : 27 Densité : 15 lats/ha

Particularités : bonne desserte du lotissement par une voie traversante raccordée à la voirie communale où 5 parcelles prennent directement leurs accès, générosité de l'espace public central agréablement arboré, disposition des parcelles permettant d'accoler les constructions.



Bilan: tout en restant basé sur le modèle pavillonnaire, ce lotissement présente des caractéristiques urbaines et une densité d'occupation intéressantes.

#### 2.3.2. Les opérations récentes

L'urbanisation de la commune au cours des 20 dernières années s'est développée dans les zones 2NA situées à l'ouest du village sous forme de PAE ou de lotissements associés à des procédures de PVNR, de groupements d'habitations ou de constructions individuelles. Ces opérations ont en commun :

- une forte consommation d'espace,
- le recours à un modèle unique d'habitat : la villa individuelle,
- des densités d'occupation faibles, inférieures à 10 lgts/ha
- une absence totale d'espace public autre que la voirie réglementaire.









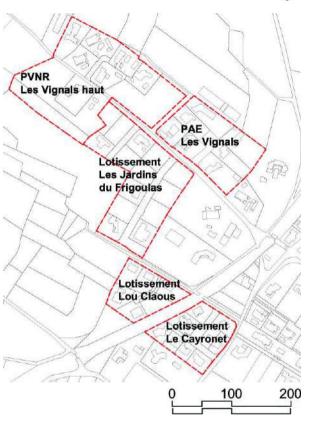


On notera qu'à COS équivalent (0.30), les densités sont plus faibles en zone 2NA2 (à l'ouest de la voie ferrée) qu'en zone 2NA1 en raison d'une surface minimale de parcelle plus élevée (800m²) qu'en zone 2NA1.

Cependant, l'obligation d'une surface minimale de parcelle de 800m² en zone 2NA2 (à l'ouest de la voie ferrée) apparaît amplement justifiée en raison du fort enclavement de ce secteur qui dispose d'un seul accès par l'ancien passage à niveau et présente une desserte interne malaisée.

Par contre, il apparaît souhaitable que la limite minimale de 600 m² imposée en zone 2NA1 soit réduite, voire supprimée, afin de mieux répondre aux besoins d'un habitat plus urbain dans ce secteur proche du centre ancien. Réflexion à mener en parallèle avec la redéfinition du COS.



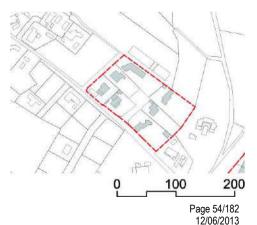


#### Le PAE Les Vignals

Situation : chemin de Roste

Superficie : 0,9 ha Nombre de parcelles : 7 Densité : 7,8 lgts/ha







#### 3. LA STRUCTURE GÉNÉRALE DE LA VILLE

#### 3.1. LES FRANGES URBAINES

Les franges urbaines de Nizas sont restées très franches vis à vis de leur environnement agricoles jusqu'aux années 80 : comme tous les villages languedociens traditionnellement tournés vers l'intérieur, l'agglomération donnait peu à voir vers l'extérieur. Qu'en est-il de nos jours ?

#### 3.1.1. La frontière sud

C'est le front de ville le plus lisible en raison de la régularité du front bâti et de la vue qu'on en a depuis le plateau qui forme belvédère sur le village. La limite urbaine y est matérialisée par le ruisseau de Merderic bordé de part et d'autre de zones de jardins clos encore cultivés pour une partie d'entre eux. En recul, le front bâti offre une typologie affirmée de loggias ouvertes qui équipaient traditionnellement les façades arrières, plein sud, des maisons villageoises.

Lors de la modification du POS de 2002, une bande de 25m de jardins situés entre le ruisseau et les bâtiments a été classée en "espace boisé à conserver". La qualité paysagère et urbaine de la frontière sud, emblématique du village, doit impérativement être préservée.











#### 3.1.2. La frontière Est

La perception de la frontière orientale du village n'est pas moins intéressante, mais elle apparaît plus tamisée, faute de dénivelé et en raison de la présence d'obstacles visuels en premier plan.

L'approche du village par l'est s'effectue depuis la petite départementale qui vient du mas de St Jean de Roca. Cette voie est agrémentée de beaux alignements de platanes qui filtrent les perceptions lointaines vers l'agglomération. Mais, à 400m du village la route commence à s'urbaniser avec l'apparition sur le côté gauche du mur de l'enclos du château qui masque la vue vers l'édifice, ne laissant apparaître que la haute frondaison de l'immense pin qui ombrage sa terrasse. Sur le côté droit, le front de ville qui court du massif bâtiment des écoles jusqu'à l'ancienne distillerie, aujourd'hui salle des fêtes, apparaît plus chaotique bien que la frontière urbaine soit lisiblement marquée.

Pour bien apprécier cette lisière orientale, il faut monter jusqu'à la cote 82 de la colline viticole située immédiatement à l'est de l'enclos : l'ensemble du domaine seigneurial y apparaît de façon magistrale. Cette lisière orientale, l'enclos du château et les alignements de platanes doivent être sauvegardés.











#### 3.1.3. La frontière Nord

Depuis le nord, l'approche du village se fait par la route d'Adissan. L'agglomération est annoncée par les hauts cyprès du cimetière à environ 250m de l'entrée de ville.

Les premiers bâtiments perçus sont, sur la droite, l'alignement des façades arrière du quartier du Moulin et leurs clôtures végétales. Cette perception est relativement homogène et il est souhaitable qu'elle soit préservée en interdisant l'aspect disparate qu'offrirait la construction hétéroclite de murs de clôture. Plus loin, sur la droite, vers la colline des Vignals, la perception des nouvelles constructions apparaît beaucoup plus anarchique.

Le front bâti du village se manifeste sur la gauche de la route par un contraste saisissant entre la nudité des terres cultivées et la sombre opacité d'un long pignon de remise viticole. Ce contraste presque brutal appartient à la typologie des fronts bâtis des villages languedociens systématiquement tournés vers l'intérieur. En avant de ce pignon, le POS en vigueur de la commune nous apprend qu'une bande d'une cinquantaine de mètres de terrain agricole est classée urbanisable en zone UD. Il importe que cet espace ne soit pas loti n'importe comment, qu'il puisse bénéficier d'une voirie traversante et qu'il présente vers le nord un nouveau front de ville unifié.













#### 3.1.4. La frontière Ouest

La frontière ouest du village est encore actuellement matérialisée par les constructions (bâtiments, murs de clôture) longeant la route départementale. Cependant diverses constructions et aménagements avaient depuis longtemps franchi la route comme l'ancienne cave Beaulac qui a fait l'objet, avec les terres attenantes d'une réservation au document d'urbanisme pour la réalisation d'espaces et d'équipements publics de liaison entre le village et les nouveaux quartiers.

Ainsi, la frontière ouest est appelée à se fondre dans le Nizas demain qui verra la transformation de la route des caves en avenue reliant les deux parties de la ville.









#### 3.2. LES ENTRÉES DE VILLE

Le traitement des entrées de ville a fait l'objet de travaux d'aménagement (en 2000 pour le nord, en 2005 pour le sud) intégrés à un projet global d'aménagement de la traversée urbaine validé par les services du département en 1996. Ces aménagements ont globalement amélioré la perception des entrées de ville, réduit la vitesse des véhicules, amélioré la sécurité et favorisé le confort des piétons.

#### 3.2.1. L'entrée Nord

Le programme d'aménagement organisé dans le contexte d'un rond-point antérieurement réalisé par la DDE a comporté :

- l'aménagement d'un arrêt de bus en amont du carrefour,

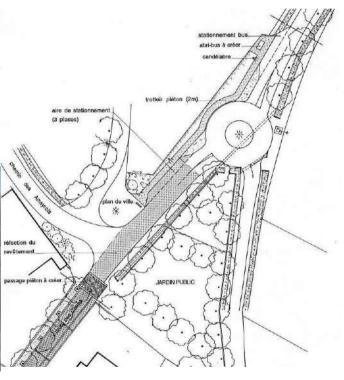
- la réalisation d'un trottoir d'accès à l'arrêt de bus doté de l'éclairage public,

- la création d'une aire de stationnement avec plan de ville,

- l'aménagement d'un passage piéton au droit du jardin public.











#### 3.2.2. L'entrée sud

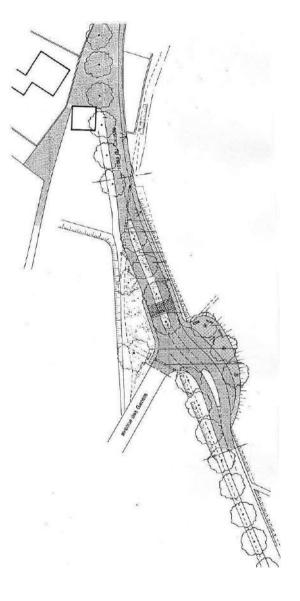
Le programme d'aménagement de l'entrée sud avait les objectifs suivants :

- casser la vitesse des véhicules descendant du plateau,
- sécuriser l'accès au quartier des Châtaigniers,
- matérialiser l'entrée de ville avec l'aménagement d'une petite aire d'accueil bénéficiant d'une belle vue sur le village.

Pour répondre à ces objectifs, le projet a notamment comporté :

- le déplacement de la voie de circulation montante de l'autre côté de l'alignement de platanes,
- la création d'une file supplémentaire pour le tourne-à-gauche,
- la réalisation d'une aire d'accueil arborée et d'un trottoir de liaison avec le village.







#### 3.3. LA TRAVERSÉE URBAINE

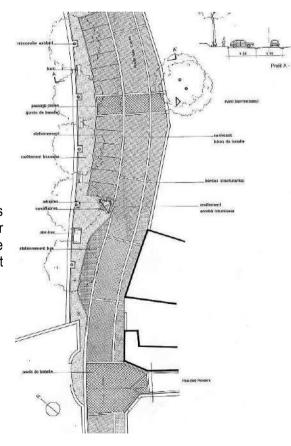
A la demande de la commune et en concertation avec les services du département, l'aménagement de la traversée urbaine a fait l'objet d'une réflexion globale confiée à l'Atelier Michel Dupin en 1996.

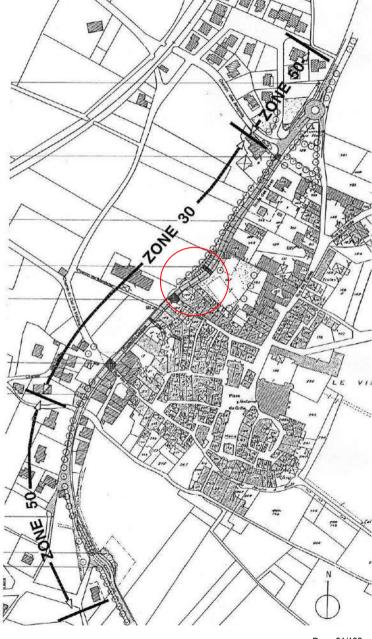
Les objectifs d'aménagement de la traversée étaient de résoudre un certain nombre de points délicats, mais aussi et surtout de modifier la perception et l'usage de cet axe de circulation, en un mot de transformer la route en une voie urbaine favorisant la transversalité et les relations entre quartiers.

La proposition fut de décomposer la traversée en deux zones de circulation :

- une zone 30 dans la partie centrale privilégiant les usages urbains par des dispositifs bannissant les références axiales (suppression des trottoirs et des linéarités) au profit d'éléments de transversalité (intersections, passages piétons) traités avec des matériaux nobles (basalte),
- deux zones 50 aux entrées nord et sud de la traversée.

Pour rendre le projet compatible avec les moyens de la commune, il fut décidé de découper l'opération en 5 tranches. Trois tranches ont à ce jour été réalisées (les entrées de ville). Deux restent à réaliser dans la partie centrale de la traversée.









#### 3.4. L'ORGANISATION

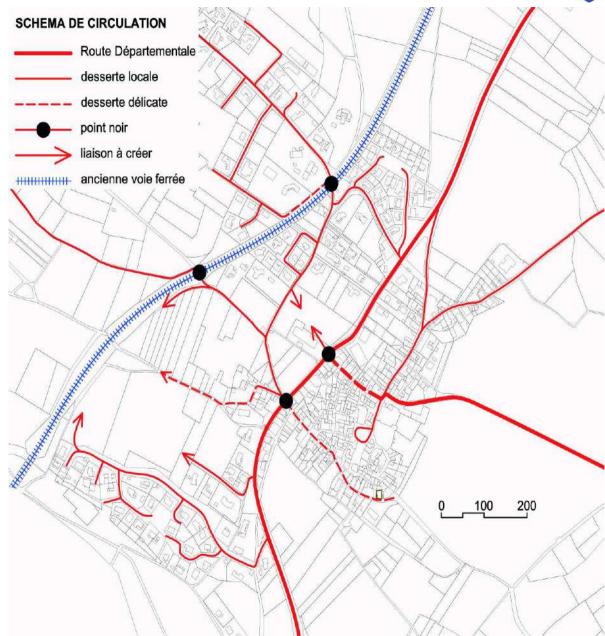
Le centre ancien de Nizas, compte tenu de sa configuration, ne peut admettre qu'une circulation automobile limitée, de pure desserte locale. L'accès aux équipements publics et à la place du Griffe s'effectue par deux voies comportant des zones de croisement difficiles : la rue des Ecoles et la rue des Rosiers. Cette difficulté d'accès est dissuasive et complémentaire de la faiblesse de l'offre en stationnement.

Il n'y a guère d'espoir de voir la situation évoluer même si quelques places de stationnement supplémentaires peuvent être trouvées ici ou là. La circulation dans le vieux village doit donc rester pacifiés, réservés prioritairement aux circulations douces qui abondent dans l'étroit tissu médiéval de la vieille ville.

L'organisation de la circulation dans les zones d'extension urbaines a fait l'objet d'un certain nombre de réservations dans le document d'urbanisme. Ces dispositions devraient être renforcées dans le futur PLU, notamment dans le secteur des Horts et naturellement dans l'emplacement réservé N°7 (ancienne cave Beaulac) appelé à jouer un rôle essentiel de structuration urbaine entre l'ancien et le nouveau.

Cependant des points de blocage structurels subsisteront longtemps, principalement avec la barrière physique constituée par l'ancienne infrastructure ferroviaire dont la conservation qui est d'intérêt public interdit, de fait, de pousser plus à l'ouest les zones potentiellement urbanisables.

Quoiqu'il en soit, les futurs aménagements devront prendre en compte l'impératif de mixité des circulations avec une priorité accordée aux déplacements doux.





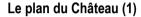


#### 3.5. LES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics sont nombreux et généralement de qualité dans le vieux village :

**Le jardin de la Tour** au quartier de la Villette (voir § 2.2.1)

La place du Griffe (voir § 2.2.2)



C'est un espace actuellement peu valorisé mais fort d'un riche potentiel dans l'hypothèse d'un réaménagement des abords du château.



#### Le parc Berthomieu (2)

C'est un espace polyvalent un peu encombré et médiocrement valorisé qui dispose d'un grand potentiel en raison de son emplacement, de ses accès, de sa superficie disponible et de son agrément naturel.

#### La place de la Treille (3)

A l'intersection de deux ruelles menant à la place du Griffe avec la rue des Prairies, ce délaissé est le résultat de la démolition de trois petites parcelles. C'est l'exemple malheureux de l'aménagement raté d'une placette neutralisée par la lourdeur et l'encombrement du mobilier urbain sensé la mettre en valeur.

#### Le boulodrome (4)

C'est un espace polyvalent admirablement placé en figure de proue de l'entrée nord du village mais protégé des nuisances automobiles par les haies arbustives du monument aux morts. Bien arboré et doté d'un sanitaire public, cette place trapézoïdale répond très correctement aux besoins de sa fonction.











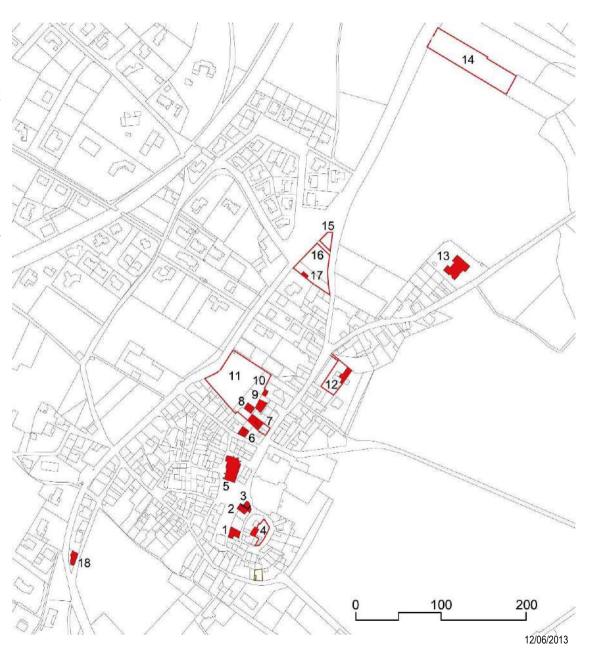
#### 3.6. LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET DE PROXIMITÉ

La carte ci-jointe récapitule l'ensemble des équipements publics et de proximité recensés par nos soins sur la commune. On notera à cet égard la relative concentration de ces équipements le long de la rue des Ecoles et de la place du Griffe. Cette constatation corrobore la vitalité du centre ancien dans le maintien (même fragile) de ses fonctions de vie quotidienne, maintien essentiel à sa survie. La disponibilité d'un commerce multiservice et d'un café-restaurant sont des biens précieux dans une commune d'à peine 600 habitants.

Il faudra, dans le même ordre d'idées, rester très vigilent sur la nature des équipements structurants que l'on pourrait être tenté d'implanter dans le futur projet d'aménagement de la friche Beaulac, équipements qui ne devront pas entrer en concurrence avec ceux du centre ancien.

- 1. Mairie
- 2. Café
- 3. Beffroi
- 4. Tour médiévale et jardin méditerranéen
- 5. Eglise
- 6. Bibliothèque
- 7. Commerce multiservice
- 8. Salle de sport
- 9. Salles associatives
- 10. Agence postale
- 11. Jardin public (tennis, basket, aire de jeux)
- 12. Ecole communale
- 13. Salle des fêtes
- 14. Cimetière
- 15. Monument aux morts
- 16. Boulodrome
- 17. Sanitaire public
- 18. Services techniques







# DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE DE NIZAS

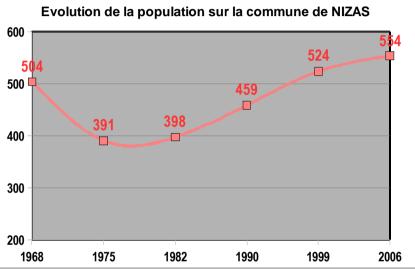




#### 1. ANALYSE DE LA DÉMOGRAPHIE DE NIZAS

#### 1.1. LES DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES SUR LA COMMUNE DE NIZAS

#### 1.1.1. Une commune marquée par un fort exode rural jugulé au début des années 1980

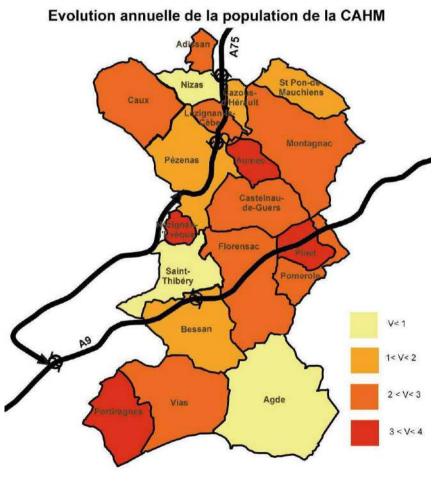


Suite à l'exode démographique de la fin des années 1960, Nizas a connu une croissance démographique continue jusqu'à aujourd'hui. La commune a actuellement autant d'habitants qu'au temps de la Révolution Française. La croissance forte des années 1980 et 1990 s'infléchit actuellement et se stabilise. La population est d'environ 550 personnes en 2007.

On explique cette croissance démographique par l'évolution des coûts du foncier, l'essor du transport automobile, et les changements dans les modes de vie.

Le taux de croissance reste faible comparativement au reste des communes de la Communauté d'Agglomération. La croissance est inférieure à 1 point.

Située dans une région attractive, la qualité du cadre de vie que la commune propose est très importante pour son développement général.







#### 1.1.2. Une attractivité résidentielle en baisse

L'examen des variations du solde migratoire comparé au solde naturel entre 1968 et 2007 confirme les éléments présentés dans la partie précédente. Malgré un solde naturel négatif pendant les 30 dernières années, la commune de Nizas connaît un solde migratoire positif qui permet à la population de croître.

L'arrivée de nouvelles populations au début des années 1980 montre l'attractivité de la commune et constitue donc l'unique facteur de croissance démographique.

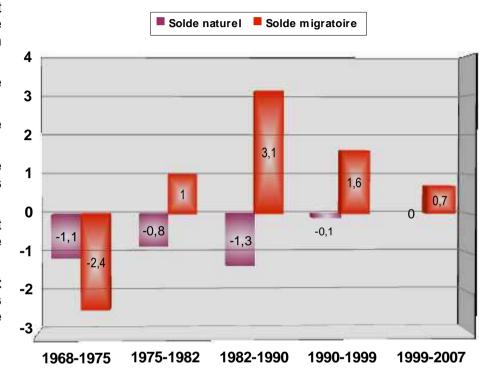
La forte hausse du solde migratoire pendant les années 1980 (3.1%) a permis de limiter l'impact du solde naturel négatif des trente dernières années.

Le vieillissement de la population engendré par la variation des soldes a ainsi été jugulé. Cependant la croissance du solde migratoire est en baisse depuis les années 1990, et n'est plus que de 0.7% en 2007.

Si la croissance du solde migratoire a permis un rajeunissement de la population et de juguler le vieillissement, sa baisse peut avoir des conséquences sur le développement communal à venir.

L'enjeu pour la commune est de permettre une variation du solde migratoire et naturel à l'équilibre. La commune doit ainsi pouvoir accueillir de nouvelles populations pour permettre une relance démographique, qui lui permettra de maintenir et de développer ses équipements.

### Variation du solde naturel et migratoire entre 1968 et 2007 sur la commune de NIZAS







#### 1.2. UNE POPULATION VIEILLISSANTE

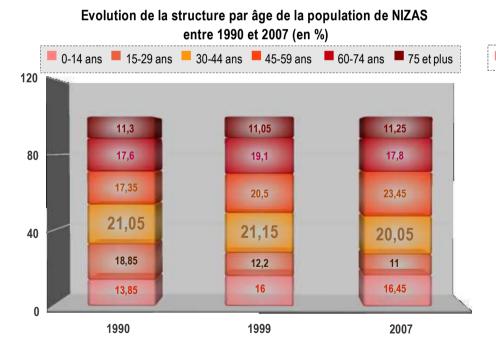
#### 1.2.1. Une augmentation de la population des 45-59 ans

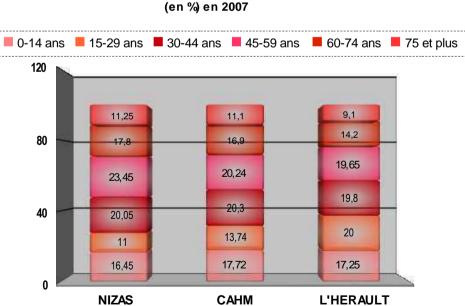
Sur les 20 dernières années, la population des 0-14 ans augmente légèrement et passe de 13,35 % en 1990 à 16,45 % en 2007. Cette évolution est la conséquence de l'arrivée dans les années précédentes de nouvelle population sur le territoire communal. La population des plus de 60 ans baisse légèrement pour atteindre environ 29% sur la période 1990-2007. De la même manière, la population des 30-44 ans se stabilise à 21% et baisse à 20% en 2007.

L'évolution la plus conséquente est la baisse de la population des 15-29 ans qui passe de 19% environ en 1990 à 11% en 2007 et, parallèlement, la croissance des 45-59 ans qui passe de 17,35% en 1990 à 23,45% en 2007.

La comparaison de la structure par âge de la population de Nizas, de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée et du département de l'Hérault, montre une population moins jeune sur Nizas que sur le reste du territoire. Comme précédemment, il semble important que la commune accueille de nouvelles populations et principalement des jeunes ménages, qui sont les moteurs de la croissance démographique.

Il conviendra dans le cadre du PLU de proposer des types d'habitat différenciés, à même de répondre aux demandes et aux nouveaux enjeux sociétaux.





Comparaison de la structure par âge de la population





#### 1.2.2. Evolution de la structure des familles : vers des ménages plus petits

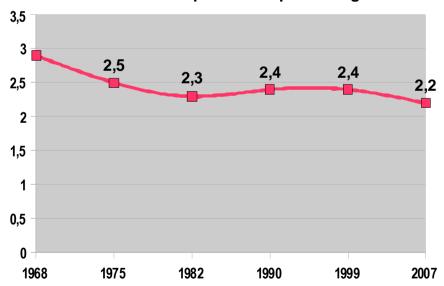
L'évolution de la structure des ménages montre une baisse généralisée du nombre de personnes par ménage, qui passe de 3 en 1968 à 2.2 en 2007.

Cette diminution du nombre de personne ménage est la tendance générale du desserrement que l'on retrouve sur l'ensemble du territoire national. Cette évolution est liée à une augmentation des familles monoparentales et des couples sans enfants. Les changements sociétaux (divorces, accroissement de l'espérance de vie, familles plus petites, célibats) sont à l'origine de ces changements. En 2007, on compte 47.5% de personnes mariées contre 35.1% de célibataires et 9,3% de divorcés sur la commune.

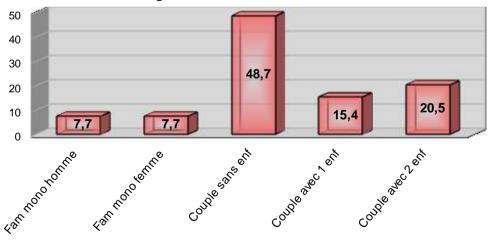
Selon les chiffres de 1999, les couples sans enfants constituent la part la plus importante des ménages. 15.4% des ménages ont un enfant et 20.5% en ont deux. On peut s'attendre à ce que les chiffres actuels montrent une augmentation du pourcentage des ménages sans enfant, de même qu'une augmentation des familles monoparentales.

Le phénomène de desserrement a une conséquence directe sur les besoins des populations en termes de logements. Ainsi, dans un but prospectif, les évolutions des modes de vie et de la structure des ménages sont essentielles pour proposer une offre adaptée à la demande en termes de logements. La diversification de la structure des ménages entraı̂ne un changement dans le mode d'habiter des populations : logements plus petits, location, collectif. La commune de Nizas devra répondre à ces nouvelles demandes.

#### **Evolution du nombre de personnes par ménage sur Nizas**



#### Structure des ménages sur la Commune de Nizas en 1999 en %







#### 1.2.3. Les foyers fiscaux

En 2007, le revenu net imposable moyen était égal à 16 521€ et avait diminué de 1.2% en 1 an. La proportion des foyers fiscaux imposés augmente entre 2006 et 2007 de 0.7% en un an. Néanmoins, il est à noter que la majorité des foyers fiscaux (53.8%) reste non imposée. Bien que ce chiffre soit en recul de 0.7 points en 2007 par rapport à 2006, il reste important.

Le revenu net imposable baisse de 2.1% sur la période 2006-2007 et atteint ainsi 5 369 000 €.

Ces chiffes montrent une baisse globale des revenus. Aussi on remarque une baisse à hauteur de 0.9% du nombre de foyer fiscaux. Ces évolutions ont une incidence directe sur les impôts locaux et les moyens de la commune de Nizas.





#### 2. LE PARC DE LOGEMENT DE NIZAS

#### 2.1. UNE CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENT, REFLET DU DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE DE NIZAS

#### 2.1.1. Une commune à vocation résidentielle et touristique

La croissance démographique de Nizas est corrélée avec la croissance du parc de logement de la commune. Comme pour la croissance démographique, l'évolution du parc de logements a été continue des années 1980 à aujourd'hui. En 2007, 357 logements composent le parc de Nizas.

La croissance du parc de logements est principalement alimentée par l'augmentation du nombre de résidences principales. En 2007, les résidences principales représentent 71% du parc de logement de Nizas.

La croissance du parc de logements, et la part importante dédiée aux résidences principales, confirme le phénomène de résidentialisation que connaît la commune depuis une vingtaine d'année.

#### 2.1.2. Un parc de logement en mutation

Globalement, en considérant l'évolution de la répartition du parc de logements, le nombre de logements vacants a considérablement diminué, passant de 27% en 1968 à 7% en 2007. Le nombre de résidences secondaires a lui considérablement augmenté. Ainsi, on peut penser que les logements vacants ont été réinjectés dans le parc en prenant la forme de résidences secondaires, et non pas celle de résidences principales.

En chiffre absolu ces évolutions se traduisent par une diminution de 39 logements vacants sur la période 1968-2007, et par une augmentation de 73 résidences secondaires sur la même période.

La vacance du parc aux alentours de 7% en 2007 est cohérente, le taux d'équilibre étant entre 5% et 6% de logements vacants. Cette vacance est située principalement dans le centre ancien.

Les nouvelles constructions se traduisent par le développement d'un tissu d'habitat pavillonnaire qui s'est réalisé principalement sur les coteaux.

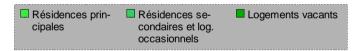
La majorité du parc (environ 58%) est antérieure à 1949. Actuellement le nombre de constructions neuves est en hausse.

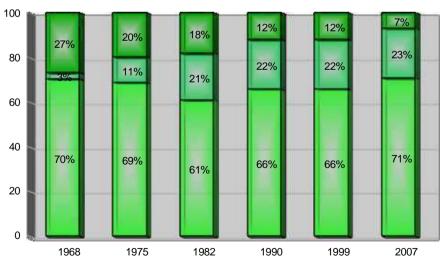
#### 357 350 300 236 250 200 150

Evolution du parc de logements de Nizas

Répartition du parc de logements de Nizas (%)

50







Ainsi, en regardant l'évolution de la répartition du parc de logement sur les 40 dernières années, il apparaît que l'augmentation du nombre de logement est surtout due à la construction neuve. L'effort de réhabilitation de l'habitat ancien et son usage en tant que résidence principale est à poursuivre.

### 2.1.3. Un parc de logement reflétant les tendances sur le grand territoire

La comparaison de la structure du parc de logement de la commune de Nizas à celle de la Communauté d'Agglomération et de celle du département de l'Hérault fait globalement apparaître les mêmes tendances.

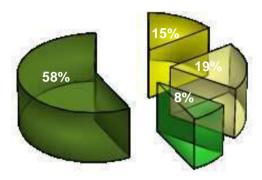
Les cartes page suivante, représentant la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, confirment les observations précédentes. Comparativement à ses voisines, la proportion des résidences secondaires se situe entre 10 et 30% pour Nizas alors que ce taux est de 60 % voire 75 % pour les communes du littoral.

En termes de vacance, Nizas avec ses 7% avoisine les 8% de la Communauté d'Agglomération.

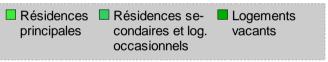
Ces observations montrent bien que Nizas est une commune à la fois résidentielle mais aussi touristique. Le chiffre de résidence secondaire, plutôt élevé pour une commune d'arrière pays, révèle la qualité de vie de Nizas et son attractivité. Cependant, il conviendrait d'augmenter la part des résidences principales dans le but de stabiliser la population.

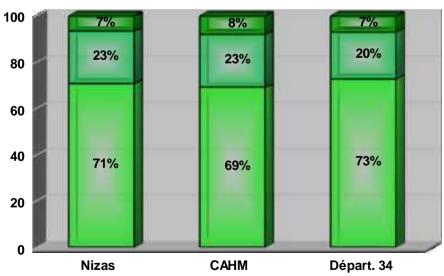
#### ANICIENNETE DU PARC LOGEMENT DE NIZAS

■ Avant 1949 □ De 1949 à 1974 □ De 1975 à 1989 □ De 1990 à 2004



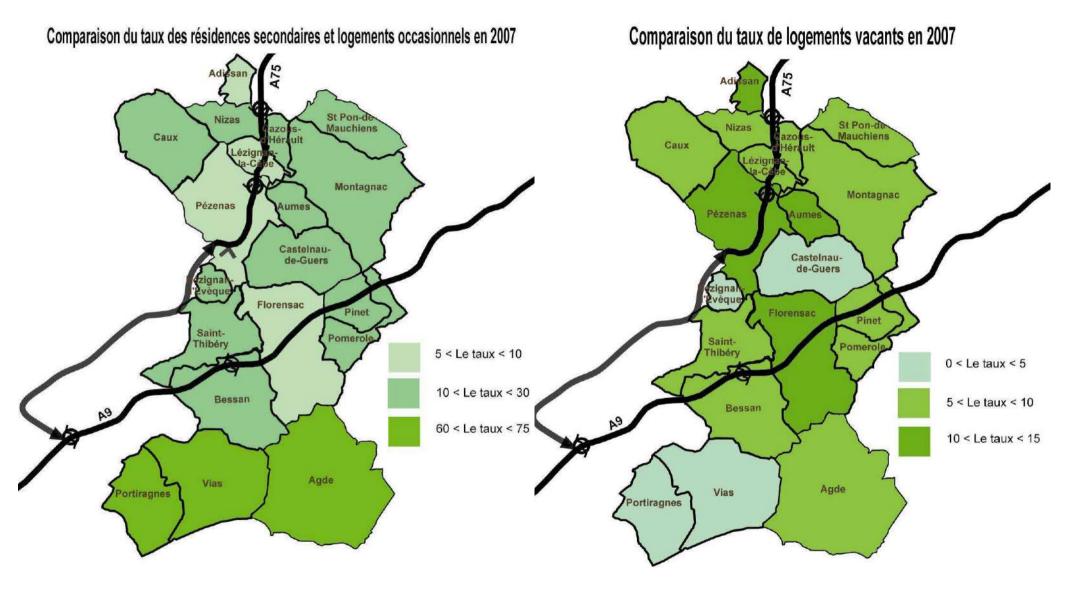
#### Répartition du parc de logement sur Nizas















#### 2.2. Une offre en logement tournée vers l'habitat individuel

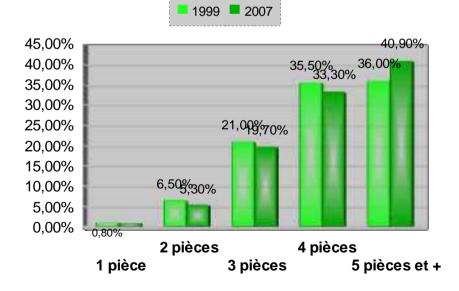
| Source Insee       | En 1999 | En 2007 |
|--------------------|---------|---------|
| Maisons            | 89.5    | 90.7%   |
| Appartements       | 8.3%    | 9%      |
| Propriétaires      | 73.8%   | 76.5%   |
| Locataires         | 19.6%   | 18.9%   |
| Logés gratuitement | 6.5%    | 4.5%    |

Le parc de logements de Nizas est, de manière générale, marqué par la prépondérance des maisons individuelles occupées par des propriétaires. En 2007, 90.7% du parc de logements se présentait sous la forme de maisons individuelles. Le reste, environ 9%, était composé d'appartement qui sont surtout présent dans le cœur historique. Les propriétaires représentaient 73.5% de la population en 2007.

La proportion d'appartement n'a que peu évoluée et s'est stabilisée aux environs de 10%. On retrouve ces appartements surtout dans le centre ancien et ses abords immédiats.

L'enjeu pour la commune de Nizas serait de pouvoir compléter son offre de logement collectif en proposant la construction de petits collectifs dans les nouvelles extensions à l'urbanisation. Cette offre répondrait aux enjeux démographiques actuels : baisse du nombre de personnes par ménage, célibat, divorces, familles monoparentales, baisse du niveau de vie.

#### Nombre de pièces par logement



En parallèle, le parc de logement est représenté par des habitations de grande taille la moyenne étant de 4.3 pièces par résidence principale – 4.5 pour les maisons et 2.9 pour les appartements. Par rapport à 1999, le nombre moyen de pièces par résidence principale n'a pas évolué.

En 2007, plus de 70% des résidences principales ont plus de 4 pièces. Ce type d'habitat est très largement représenté par un habitat récent de type pavillonnaire.

La structure actuelle du parc de logement n'est pas encore assez diversifiée au regard de l'évolution de la démographie. Les demandes et les besoins des populations sont différents et il conviendrait de proposer de nouvelles formes d'habitats afin de compléter l'offre existante : logements plus petits et plus accessibles financièrement, logements locatifs, sociaux, etc.





#### 2.3. UN MÉCANISME DE LOGEMENT

Il est important de comprendre comment fonctionne le parc de logements de la commune afin d'intégrer cette donnée dans les perspectives et objectifs de développement.

Quatre phénomènes sont à prendre en compte :

- le renouvellement,
- le desserrement (baisse du nombre d'occupants par logements)
- la variation du parc de logements vacants,
- la variation du parc de résidences secondaires.

Ces quatre phénomènes peuvent avoir des conséquences positives ou négatives sur le parc à savoir :

- une consommation et perte des logements affectés à de l'habitation.
- une réutilisation des logements existants pour de l'habitation.

Ils permettent ainsi de faire un point sur la situation actuelle du parc de la commune.

Une évaluation de cette situation est proposée sur la commune en s'appuyant sur l'état du parc entre 1999 et 2007.

#### 2.3.1. Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

#### QUI NECESSITE UNE CONSTRUCTION

#### Entre 1999 et 2007 :

Le parc a augmenté de 33 logements entre 1999 et 2007 (source Insee). Durant la même période ce sont 28 logements qui ont été construits (source communale).

· 33 - 28-= 5 logements

Ce sont donc 5 **constructions qui ont été réinjectées dans le parc de logements**, il s'agit donc d'un renouvellement positif.

#### 2.3.2. Le phénomène de desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc.... Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.

Sur la commune de Nizas, ce phénomène se produit encore aujourd'hui. Le nombre d'occupants par résidence principale est passé de **2,4 en 1999 à 2,1 en 2007**. Cette baisse du nombre de personnes induit une hausse du nombre total de logements sur cette commune :

- Entre 1999 et 2007 : passage de 2,4 à 2,1 personnes par résidence principale.
- 524 (population des résidences principales de 1999) / 2,1 = 249 résidences principales
- · 249 214 (résidences principales en 1999) = 35 logements

La baisse du nombre d'occupants par résidence principale a nécessité la construction de **35 logements** pour maintenir la même population.





#### 2.3.3. Variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...). Un taux équivalent à environ 4 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements ; un taux à 6% est communément accepté.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendrent une augmentation du nombre de logements vacants.
- En 1999, 12% du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 39 logements en valeur absolue.
- En 2007, 6.8% du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 24 logements en valeur absolue.

Ainsi, sur la période 1999-2007, le parc de logements a connu une baisse de la vacance qui s'est traduit par une baisse de 15 logements vacants. Ces logements ont été réinjectés dans le parc de résidences principales.

#### 2.3.4. Variation des résidences secondaires

Sur la période 1999-2007, le nombre de résidences secondaires a augmenté :

- Il est passé de 71 résidences en 1999 à 80 résidences secondaires en 2007.
   Les résidences secondaires occupent ainsi une part non négligeable du parc de logements en 2007 soit 22.5%.
- Entre 1999 et 2007, ce sont 9 logements affectés à un usage touristique qui sont retirés du parc des résidences principales.

#### 2.3.5. Récapitulatif

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements. A l'inverse, le renouvellement du parc (réutilisation de

la vacance, des résidences secondaires, etc.) peut à lui seul maintenir, voire augmenter la population sans nécessiter la construction de nouveaux logements.

Dans le tableau ci-après couvrant la période 1999 – 2007, les chiffres négatifs indiquent la consommation du parc par le facteur désigné.

|  | 1999-2007 |
|--|-----------|
| Le renouvellement                              | + 5       |
| Le desserrement                                | - 35      |
| La variation du parc de logements vacants      | + 15      |
| La variation du parc de résidences secondaires | - 9       |
| TOTAL  | - 24      |

Entre 1999 et 2007, le renouvellement positif, le desserrement et la variation des résidences secondaires ont entraîné une consommation de 24 logements. Il fallait donc produire 24 logements pour maintenir la population.

L'analyse de ces phénomènes permet de pointer deux éléments importants à prendre en compte dans les perspectives de développement de la commune :

- un mécanisme global du parc qui nécessite de produire peu de logements pour maintenir la population ;
- une vacance en baisse mais offrant encore quelques potentialités de réinvestissement de logement.





#### 2.4. LE BILAN DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS.

#### 2.4.1. La consommation d'espace sur les dix dernières années

|                                   | 2000                              | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | BILAN |
|-----------------------------------|-----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| Nombre de permis de construire    | 7                                 | 2    | 4    | 1    | 13   | 1    | 0    | 0    | 7    | 4    | 6    | 40    |
| Consommation d'espace en hectares | 1                                 | 0.11 | 0.94 | 0.24 | 1.15 | 0.06 | 0    | 0    | 0.63 | 0.23 | 0.5  | 4.86  |
| Ratio                             | Environ 1 200 m² par construction |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |

(Source : commune de Nizas)

Sur les dix dernières années, la commune a consommé 4.86 hectares. Cette consommation s'est fait principalement sur les coteaux à l'ouest du centre bourg. Prenant la forme de lotissements mono-fonctionnels, le développement de l'urbanisation dans ce secteur a été permis sur des zones à forts enjeux paysagers.

On constate que la superficie moyenne par construction est d'environ 1200 m², ce qui reste malgré tout élevé et témoigne de la prépondérance de l'habitat individuel pavillonnaire.

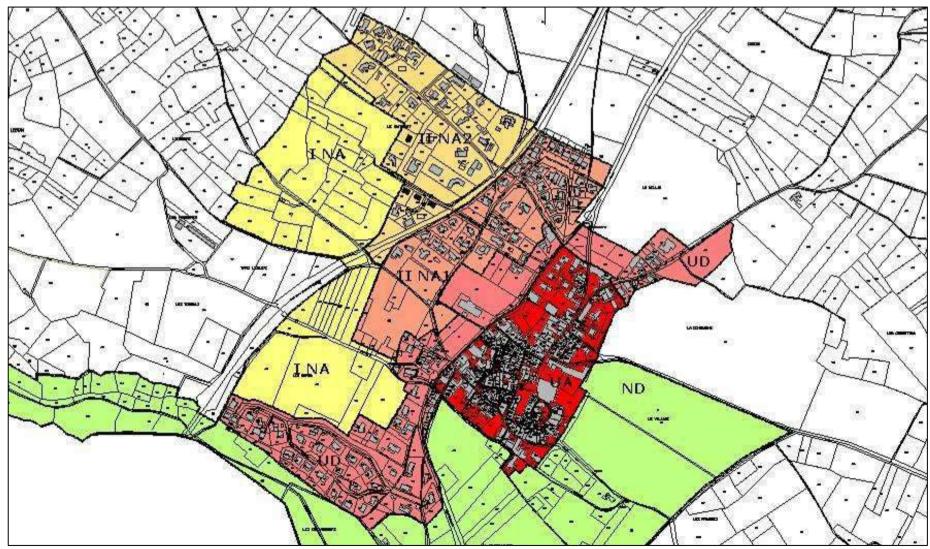
L'enjeu pour le PLU sera de limiter la consommation d'espace sur les coteaux et de venir conforter le centre bourg en privilégiant un développement au niveau de la plaine. Un tel développement limitera l'impact paysager des constructions à venir.

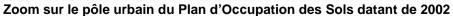
Il sera également important de favoriser une diversification des types d'habitat et des implantations des constructions sur la parcelle (petit collectif, maison mitoyenne), pour se diriger vers une moindre consommation de foncier.





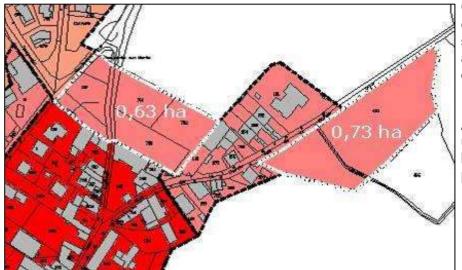
#### 2.4.2. Un Plan d'Occupation des Sols consommateur d'espace





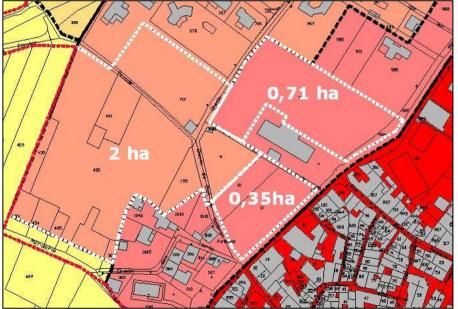






Ce sont environ 18 hectares situés en zone UD, Il NA et I NA qui n'ont pas encore été construits dans le POS actuellement en vigueur. Pour une commune comme Nizas, cette surface est très vaste. Il conviendra d'analyser les enjeux et les objectifs pour la commune afin de répondre d'une manière cohérente aux nouveaux enjeux sociétaux et environnementaux.

Au nord de la zone du cœur historique classée en UA, une partie de la zone UD n'est pas encore urbanisée. Les deux zones non construites représentent environ 1.36 ha. Le développement de l'urbanisation sur ces parcelles situées sur une frange urbaine, en entrée de ville et composant un premier rideau devra être repensé et réfléchi en profondeur.



Au sein de la zone **II NA 1, ce sont actuellement 2. ha** qui sont encore disponibles dans le Plan d'Occupation des Sols.

Dans **la zone UD**, une parcelle de **0.71 ha** appartient à la commune. A proximité du centre-bourg et d'équipements, cette zone est un secteur d'enjeu fort pour Nizas.

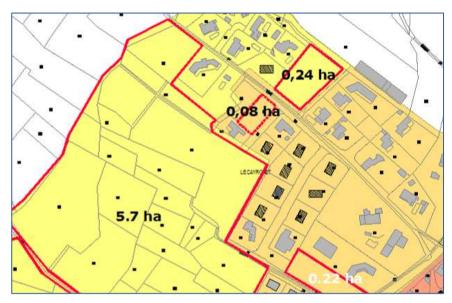
Le reste de la zone se compose de friches et de jardins partiellement exploités qui représentent environ 0.35 ha.

Cette zone dans sa globalité est une zone d'enjeux importante.





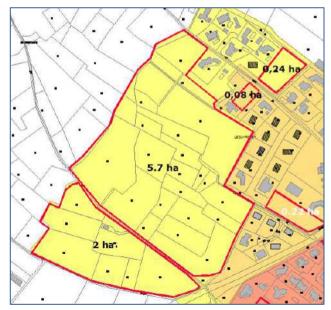
Dans la zone **II NA2, 0,38 ha** sont encore disponibles. Les parcelles non comblées pourront être considérées comme des dents creuses.



La zone I NA peut être décomposée en deux parties : la zone nord, celle du plateau, et la zone entre le lotissement Les Châtaigniers et la zone II NA 1 et UD

Ce sont environ **7.7 hectares sur le plateau** qui auraient été ouverts, sous réserve de la réalisation d'équipements publics et d'infrastructures. D'un point de vue paysager, cette zone est un territoire sensible pour Nizas et y permettre l'urbanisation impacteraient fortement le paysage.

La zone I NA sud ouvre 5.2 hectares. Cette zone est un lieu d'enjeu important pour le développement de l'urbanisation de Nizas.











Entre le lotissement des châtaigniers et le centre bourg, Zones UD, IINA1 et INA, territoire d'enjeux pour le développement de Nizas, Vue depuis les châtaigniers en direction du bourg





#### 3. LA SITUATION ÉCONOMIQUE DE NIZAS

#### 3.1. Une population a faible niveau de qualification tournée vers les bassins d'emplois voisins

#### 3.1.1. Une population majoritairement active

A Nizas, la population des 15-64 ans était composée de 72.2% d'actifs. Ce chiffre est important est montre l'attrait résidentiel représenté par la commune pour les populations actives.

61% des actifs ont un emploi. Le taux de chômage chez ces actifs atteint 11.2% de la population. Ce chiffre était supérieur à celui de la moyenne nationale qui était de 8% en 2007. Le chômage sur Nizas est important. Toujours dans le même but, il convient d'adapter l'offre de logements aux problèmes sociaux.

L'autre partie de la population des 15 à 64 ans se compose de 8% d'étudiants, de 10% de retraités et de pré-retraités et d'environ 10% d'inactifs.

La répartition de la population par catégories socio-professionnelles en 1999 montre la proportion d'ouvriers, d'artisans, de cadres, et de professions intermédiaires à 6%. Les employés sont environ à 10%; les agriculteurs correspondent à 5% de la population.

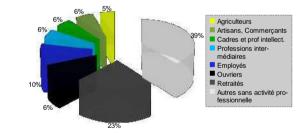
Un quart de la population se compose de retraité et 40% de la population est sans activité.

Population des 15 à 64 ans par type d'activité

11,20%
61,00%

Actifs ayant un emploi
Chômeurs
Elèves, étudiants, stagiaires non rémuRéprésités ou pré-retraités
Autres inactifs

Population acvtive ayant en emploi par Catégorie Socio-Professionnelles en 1999 sur Nizas







#### 3.1.2. Une commune résidentielle dont les actifs se tournent vers les bassins d'emplois voisins

| Source Insee                                       | En 1999 | En 2007 |
|--|---------|---------|
| Ensemble   | 180     | 210     |
| Travaillent à Nizas                                | 58      | 53      |
| Travaillent dans l'Hérault                         | 114     | 142     |
| Travaillent dans la Région Languedoc-Roussillon    | 3       | 6       |
| Travaillent hors de la Région Languedoc-Roussillon | 5       | 10      |

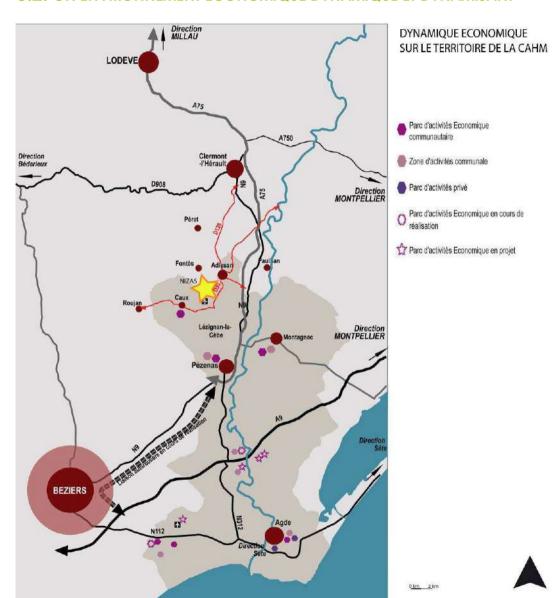
Environ 25% des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi résident dans la zone et travaillent sur le territoire communal.

75% de la population active travaille en dehors de Nizas. 67% de cette population travaille dans le département de l'Hérault ; 3% dans un autre département de la Région Languedoc Roussillon, 3% dans une autre région, et 1,4% dans une autre région hors de la métropole.





#### 3.2. UN ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE DYNAMIQUE ET DYNAMISANT



La Commune de Nizas bénéficie d'une situation géographique stratégique intéressante par rapport aux grands axes de communication. Entre Béziers et Montpellier, le territoire de la Communauté d'Agglomération est très attractif.

Le Scot Biterrois cherche à rééquilibrer progressivement les bassins d'emplois dans l'objectif de faire émerger un pôle économique structuré similaire à celui formé par l'Agglomération montpelliéraine.

La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée construit ainsi progressivement le tissu économique du territoire en développant notamment des zones d'activités communautaires. Située à proximité des pôles structurants de la Communauté, les différentes zones sont desservies par les axes autoroutiers.

Cet environnement est ainsi favorable au développement de la Commune de Nizas et à son dynamisme. Bien qu'aucune zone d'activité n'ait été prévue, le projet de panneaux photovoltaïques dans le site de l'ancienne carrière est un moyen pour développer Nizas.





#### 3.3. LA VITICULTURE SUR LE TERRITOIRE DE NIZAS

L'activité principale sur la commune est la viticulture.

Le dernier recensement général agricole datant de 2010 dénombrait sur le territoire communal une vingtaine d'exploitations professionnelles et une trentaine d'exploitations au total. Utilisant environ 454 hectares de surface agricole - répartie sur la commune et ses voisines – ces exploitations sont **principalement tournées vers la viticulture à hauteur d'environ 90** %. Sur les 416 hectares alloués à la viticulture, 86 hectares sont des vignes d'appellation (81 hectares en appellations d'origine contrôlée et 5 en appellations d'origine protégée). Le reste des surfaces agricoles est composé en partie de terres labourables.

Les coteaux le long de la Coulée des Baumes produisent un vin de très bonne qualité.

Cependant, comme sur l'ensemble du territoire national, la viticulture sur Nizas a connu une crise majeure au cours des dernières décennies. La surface allouée à la viticulture a ainsi fortement diminué. Elle est passée de 430 hectares à 319 hectares entre 1988 et 2000. Sur le territoire communal, cette baisse s'est traduite par un arrachage de certaines vignes et une augmentation du nombre de friches viticoles.

Cependant, on observe qu'entre 2000 et 2010, **la SAU a nettement progressé sur la commune**, directement en lien avec le **redéveloppement de la culture de la vigne**. La superficie des terres agricoles est ainsi passée de 393 à 454 hectares. Les surfaces agricoles vouées à la culture de la vigne ont ainsi progressé de près de 30 % durant cette période, atteignant 416 hectares en 2010.

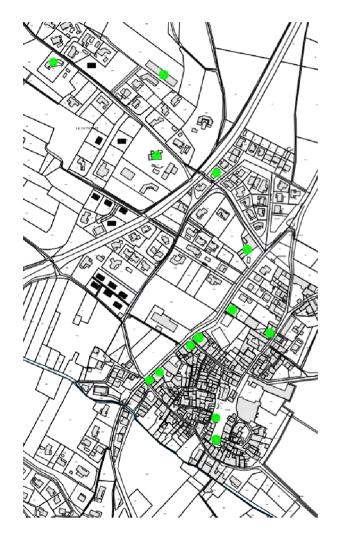
La reprise de la moitié des exploitations professionnelles de la commune est aujourd'hui acquise. Dans la mesure où les exploitations dont le repreneur est connu regroupent la majeure partie des surfaces agricoles de la commune, la pérennité de l'activité viticole semble assurée à long terme.

Pour la commune, l'enjeu est donc de conserver les terres les plus riches et les plus prometteuses pour la viticulture. La reconversion des terres non utilisées est importante. Le développement urbain de Nizas visera à minimiser son impact sur les terres agricoles et viticoles à fort intérêt agronomique.

La commune a communiqué la carte de la localisation des sièges d'exploitation actuels. Ils sont au nombre de 15 et se localisent principalement au cœur du village.

Dans le cadre du POS, 4 exploitations avaient été identifiées avec un recul en raison de nuisances potentielles. Toutefois, ils sont situés hors des zones d'enjeu pour le développement urbain de la commune. 2 subsistent dans le cadre du PLU.

#### Carte des sièges d'exploitation viticoles en centre-bourg







#### Carte des sièges d'exploitation viticoles concernés par un recul

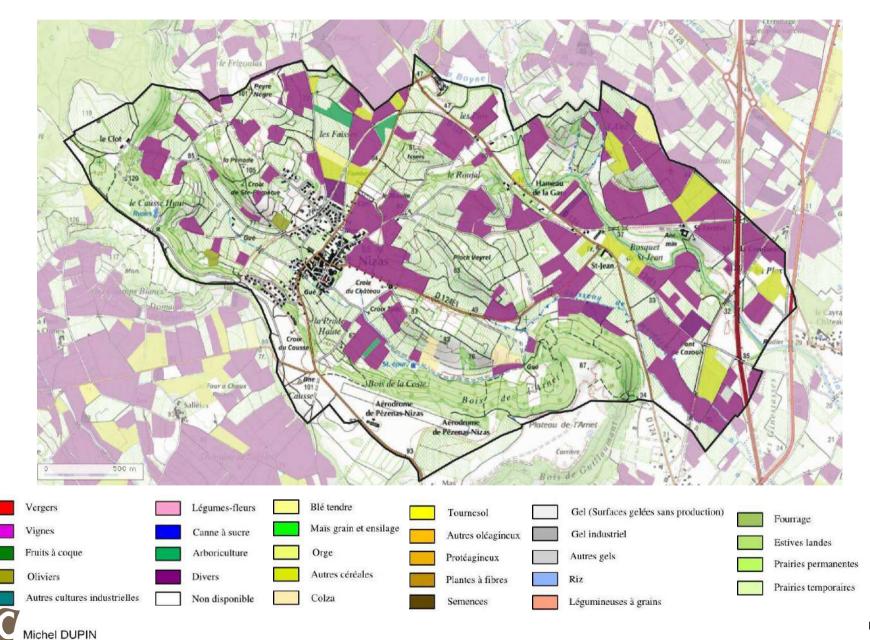




territoires architecte urbaniste



#### Vocation des surfaces agricoles en 2010





#### 4. Une offre en équipement modérée

#### 4.1. LES ÉQUIPEMENTS ET ASSOCIATIONS SUR LA COMMUNE DE NIZAS (SOURCE COMMUNALE)

La commune dispose d'équipements sportifs et collectifs au cœur du village. On note ainsi la présence d'un tennis, d'une salle des sports, d'un terrain de football, et d'un terrain de baskets, d'une salle des fêtes et d'une salle de rencontre. La présence de ces équipements en centre bourg est un plus pour la commune et renforce la centralité du centre ancien. Le projet de lotissement communal à proximité de l'ancienne cave de Beaulac est intéressant à ce titre car il se trouve à proximité des principaux équipements. De plus, une réflexion est en cours sur la réhabilitation de l'ancienne cave.

Dans la mesure où la commune souhaite accueillir de nouvelles populations, il convient de réévaluer les besoins en termes d'équipements de détente et de loisirs.

La commune accueille aussi quelques associations comme le collectif de défense du Causse, l'Association de Défense du Patrimoine Géologique et Environnemental, le club des seniors, l'association culture et traditions, l'association s'occupant du festival de musique, la coop. des arts, le foyer rural, les boules joyeuses, le Saint Hubert Club, et l'AS des carreaux.

En matière d'accueil touristique, cinq ou six gîtes sont disponibles sur le territoire communal sur le Domaine Saint Ferréol et un gîte chemin du Roste.





#### 4.2. LE RÉSEAU D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE







#### 4.3. LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

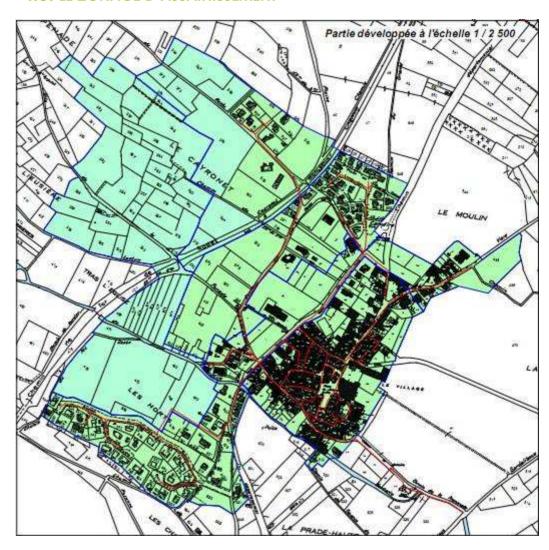


Schéma communal d'assainissement des eaux usées - Plan de zonage



Les zones d'habitats du centre bourg et les différents lotissements se trouvent dans la zone d'assainissement collectif. Les secteurs d'enjeux tels qu'ils ont été identifiés (zone à proximité de l'ancienne cave, et secteurs entre le lotissement des châtaignés et le bourg) sont inclus dans le zonage d'assainissement.

La zone du futur lotissement communal est longée par un collecteur de diamètre 200 à l'Est et par un collecteur de diamètre 150 à l'Ouest.

La zone d'enjeu fort entre les Châtaigniers et le bourg se trouve dans la zone où les réseaux sont à créer. Elle se trouve à proximité d'un collecteur de diamètre 150 au Sud.

Sur l'ensemble du réseau, différents renforcements ont été étudiés.

Un enjeu majeur a été identifié dans le schéma d'assainissement de la commune. En effet, l'entrée dans le réseau d'assainissement d'une quantité importante d'eaux de ruissellement pluviale entraîne des dysfonctionnements sur le réseau.

Deux tranches de travaux ont d'ores et déjà été réalisées en application du SDA, une troisième tranche est à l'étude et devrait être réalisée en 2013-2014.

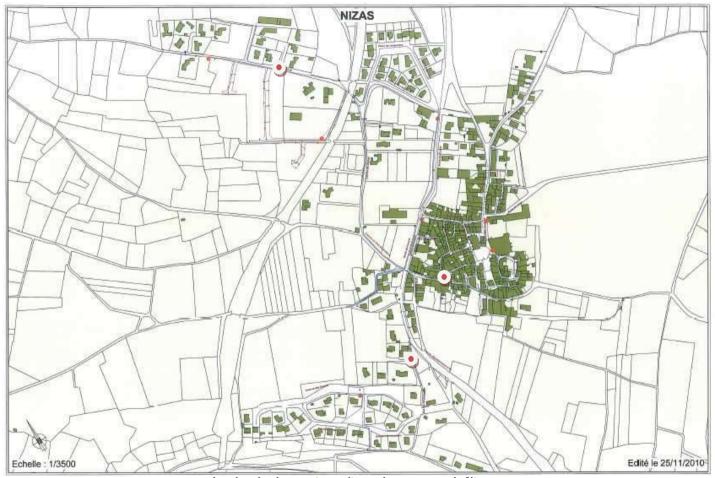
A noter également le fait que la station d'épuration arrivait en limite de capacité. Une nouvelle station a été récemment mise en service d'une capacité de 1000 équivalent-habitants.

#### Légende :

|                | Limite communale   |
|----------------|--|
| (( <del></del> | Limites des Zones du P.O.S urbanisées et / ou urbanisables |
|                | Zone en assainissement collectif (réseau existant)         |
|                | Zone en assainissement collectif (réseau à créer)          |
|                | Zone d'Assainissement Non Collectif                        |



#### 4.4. LES POTEAUX INCENDIE SUR LA COMMUNE DE NIZAS



Le plan des bornes incendie sur la commune de Nizas.

L'ensemble du bourg est actuellement desservi par un réseau de bornes à incendie.

Dans la mesure où la commune accueillera de nouvelles populations, il sera nécessaire d'étoffer les bornes incendies qui desserviront les futures extensions.

(Source SIEVH)





#### 4.5. LES ORDURES MÉNAGÈRES



La collecte des ordures ménagères est faite par le syndicat intercommunal de collecte et de traitement des ordures ménagères de Pézenas – Agde (SICTOM). La collecte des déchets ménagers est réalisée deux fois par semaine et la collecte des déchets recyclable une fois par semaine.

L'ancienne décharge sauvage de Nizas a été réhabilitée en 2007.



Le site de l'ancienne décharge sauvage réhabilité par le SICTOM





#### 5. UNE COMMUNE CONNECTEE AU GRAND TERRITOIRE

#### 5.1. LE RÉSEAU VIAIRE DE NIZAS

Le territoire nizaçois est traversé par un réseau de route départementale qui le relie aux différentes routes voisines.

La départementale 30 reliant Caux à Adissan travers le village et est à ce titre un axe important et essentiel pour la commune. Il structure l'espace du centre villageois de Nizas. D'un côté, on retrouve le cœur historique de Nizas, de l'autre les développements pavillonnaires. Du côté du cœur historique, la RD 30 dessert de petite rue, de l'autre côté elle desserre des axes de dessertes plus larges que ceux du centre bourg. La RD 30 joue un rôle de transition dans la typo-morphologie des constructions de Nizas. Le réaménagement de la traversée de bourg est un enjeu majeur pour la commune.

La départementale 30e permet de relier Nizas à Pézenas. Longeant l'aérodrome, cette route vient se connecter à la RD 30 sur la Coulée des Baumes juste avant la descente sur Nizas.

La départementale 124 relie Lézignan-la-Cèbe à Fontès. Elle coupe la RD 30 au Nord du territoire communal. Axe de transit, la RD 124 est relié au Bourg via la RD 30 et la RD 124 e 1 qui dessert directement le centre ancien de Nizas.

Le reste du réseau viaire se compose de voies de desserte qui permettent de distribuer les parcelles habitables. Un maillage important de chemins ruraux desservant les vignes s'ajoute à ceci.



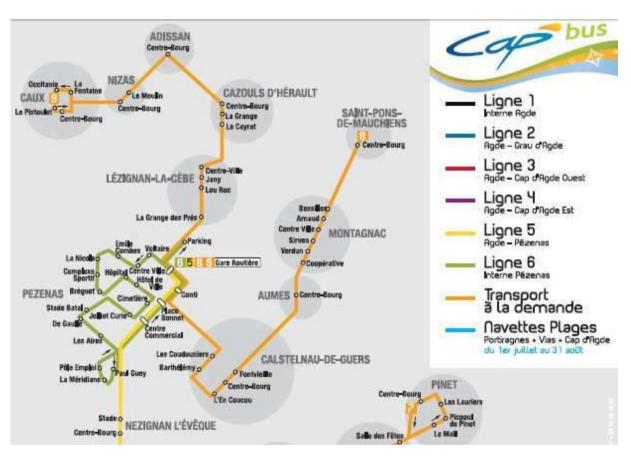
## Ä

#### 5.2. LES MODES ALTERNATIFS

Situé au Nord du territoire desservi par Cap Bus réseau de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, la commune de Nizas est desservie par la ligne 8 de transport à la demande. Cette ligne relie directement Nizas aux communes de Caux et d'Adissan. A une échelle plus importante cette ligne permet de relier Nizas à Pézenas où il est possible de rejoindre des lignes régulières de transport qui desservent l'ensemble de la Communauté d'Agglomération.

La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée est en train d'élaborer son Plan de Déplacements Urbains (PDU). Le PLU devra être compatible avec ce dernier.

En termes de déplacement doux, la Commune est parcourue par des nombreux sentiers de randonnées et actuellement un projet de voie verte prenant place sur l'ancienne voie ferrée est en réflexion. Les sentiers de randonnées sont un élément important à prendre en compte dans l'organisation et le fonctionnement du village. Ils participent à la structuration du territoire communal et à la construction du paysage Nizaçois.







## LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DE NIZAS





#### 1. LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DE NIZAS

#### 1.1. CALCUL DES BESOINS DE LOGEMENTS AU TERME 2025 POUR ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION DE 2007

Nizas connaît depuis le début des années 1980 une croissance de sa population communale et une croissance de construction de logements depuis cette période pour pallier l'arrivée de nouvelles populations et pour maintenir cette population.

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Nizas, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population.

Ainsi, nous analysons les besoins en logements au terme 2025 pour assurer le maintien de la population de 2007.

#### 1.1.1. Poursuite du phénomène de renouvellement entre 2007 et 2025

Entre 1999 et 2007, le phénomène de renouvellement positif, a engendré le réinvestissement de 5 logements, soit une augmentation de logements. Au vu de la baisse de la vacance et des réhabilitations sur la Commune, on peut supposer que le renouvellement positif du parc va se stabiliser. Aussi on peut émettre l'hypothèse d'un maintien du rythme de renouvellement positif à hauteur de 0.1%/ an.

357 (parc total de logements en 2007) x 1,018 (intérêt composé : 0,1%/an sur 18 ans) = 363

363 - 357 = 6

6 constructions seront réinjectées dans le parc de logements d'ici à 2025

#### 1.1.2. Le phénomène de desserrement entre 2007 et 2025

Il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement va se stabiliser aux alentours des valeurs actuellement constatées sur la commune.

#### ✓ Hypothèse : stabilisation à 2,2 personnes par foyer

L'hypothèse table sur un maintien du nombre actuel de personnes par ménage. Par conséquent, les phénomènes de desserrement et de décohabitation n'entraineront plus de consommation de logement d'ici 2025.

#### 1.1.3. Résidences secondaires

La commune disposait en 2007 de 80 résidences secondaires soit 22.5% du parc total de logements. On peut partir sur l'hypothèse d'un maintien voire d'une légère diminution du parc de résidences secondaires.





#### 1.1.4. Logements vacants

En 2007, le pourcentage de logements vacants est de l'ordre de 6.8%. Pour permettre une bonne rotation résidentielle et en tenant compte de la pression foncière modérée sur le parc ancien observée ces dernières années, nous projetons une baisse du taux de vacance autour des 5.5% à l'horizon 2025.

#### Hypothèse : baisse à 2,1 personnes par ménage

- 253 [résidences principales en 2007] + 6 [renouvellement] +24 [desserrement] + 0 [résidence secondaire] = 259 [parc total sans logements vacants en 2025]
- 259 / 94.5% (taux de logements non vacants en 2025) = 274 [parc total avec les logements vacants en 2025]
- 274 X 5.5% (taux de vacances en 2030) = 15 logements vacants en 2025
- 15 15(logements vacants en 2007)= 0 logement

Soit 0 logement vacant en plus en 2025 par rapport à 2007.

Ainsi, d'après l'ensemble de ces hypothèses, on assistera entre 2007 et 2025 à un maintien du nombre de logements vacants.

#### 1.1.5. RECAPITULATIF

Les chiffres positifs correspondent à la consommation de logements.

D'après l'hypothèse d'une remontée à 2,3 personnes par ménage, entre 2007 et 2025, 18 logements seront libérés par la population actuelle, permettant l'accueil de nouveaux habitants.

Les 17 permis de construire déposés depuis 2007 ont permis de compléter l'offre en logements. Les logements qui seront construits à partir de 2010 auront pour effet d'accroire la population communale.

| Renouvellement                  | - 6 |
|---------------------------------|-----|
| Resserrement à 2,3              | 0   |
| Logements vacants (taux à 5.5%) | 0   |
| Résidences secondaires          | 0   |
| Total                           | - 6 |





## 1.2. OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS À L'HORIZON 2025

Commune de 554 habitants en 2007, Nizas se présente comme commune d'accueil et doit répondre aux besoins de la population actuelle et à venir.

Les attentes en termes d'offre d'habitats plus diversifiés et plus accessibles, d'équipements et services sont fortes dans la Région Héraultaise. Les grands pôles urbains ou en devenir comme identifiés dans le SCOT du Biterrois ont pour rôle de répondre à ces attentes. La commune de Nizas doit également participer à cet effort et doit donc poursuivre son rôle d'accueil. L'enjeu particulièrement déterminant réside dans une offre d'habitat plus diversifié et plus mixte, à la fois pour être en adéquation avec la demande et pour assurer le renouvellement de la population Nizaçoise.

Plusieurs tendances de développement sont exposées :

Dans le cadre du SCOT Biterrois, Nizas n'est pas comprise comme un niveau de centralité. Le taux de croissance préconisé par le SCOT pour les communes hors centralité est de 1.2%.

L'objectif de la commune étant d'atteindre maximum 850 habitants à l'horizon 2025, la commune choisit de retenir l'hypothèse haute, comprise dans les préconisations du PLHI. Au cours de la période 2006-2009, la commune a enregistré un gain de près de 40 habitants, témoignant de la forte attractivité résidentielle de la commune. La proximité et le dynamisme de Pézenas permettent ainsi de tabler sur

L'hypothèse qui sera retenue par la commune devra être discutée et validée avec l'Organisme du SCOT Biterrois et la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, dans un but de compatibilité.

|   | Croissance à 1,25% /AN<br>selon le taux de<br>croissance préconisé<br>par le SCOT                     | Croissance à 1,7%/AN<br>correspondant à un<br>niveau de croissance<br>intermédiaire                          | Croissance à 2,6 % /AN compatible avec les dernières prescriptions du PLHI                                       |  |  |
|---|---|--|--|--|--|
| POPULATION EN 2025  | Soit, 580 (population estimée en 2010) x 1.205 (soit 1,25%/an pendant 15 ans) = 699 habitants en 2025 | Soit, 580 (population en<br>2010) x 1.288 (soit<br>1,7%/an pendant 15 ans)<br>= <b>747 habitants en 2025</b> | Soit, 580 (population<br>estimée en 2010) x 1,466<br>(soit 2,6%/an pendant 15<br>ans)<br>= 850 habitants en 2025 |  |  |
|   | Soit environ 120<br>habitants<br>supplémentaires  | Soit environ 170<br>habitants<br>supplémentaires   | Soit maximum 270<br>habitants<br>supplémentaires   |  |  |
| BESOIN EN LOGEMENT D'ICI 2025 EN<br>FONCTION DE L'OBJECTIF DE<br>POPULATION | - Hypothèse : 120/2,3<br>pers/logement = <b>52</b><br>logements                                       | Hypothèse : 170/2,3<br>pers /logement = <b>74</b><br>logements   | Hypothèse : 270/2,3<br>pers/logement = 117<br>logements  |  |  |
| PRISE EN COMPTE DES 4 PHENOMENES DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS ET           | 6 logements libérés entre 2007 et 2025<br>17 logements construits entre 2007 et 2010                  |  |  |  |  |
| DES PC REALISES ENTRE 2007 ET 2010  | = 23 logements d'ores et déjà construits  |  |  |  |  |
| Nombre de logements a produire  | 29 logements  | 51 logements   | 94 logements   |  |  |
| DONT 23% DE LOGEMENTS SOCIAUX   | Environ 7 logements<br>sociaux en 2025  | Environ 12 logements sociaux en 2025   | Environ 22 logements<br>sociaux en 2025  |  |  |
| Densite Brute   | Moyenne de 15 à 20 logements à l'hectare  |  |  |  |  |
| BESOINS EN FONCIER BRUT   | 1,5 à 2 hectares  | 2,6 à 3,4 hectares   | 4,7 à 6,2 hectares   |  |  |
| BESOINS EN FONCIER AVEC 20 % DE VRD   | 1,8 à 2,4 hectares  | 3,1 à 4,1 hectares   | 5,6 à 7,4 hectares   |  |  |



# H.

#### Calcul des besoins en équipements au terme 2025

|  |  | CROISSANCE A<br>1,25% /AN (SCOT) | CROISSANCE A<br>1,7% /AN         | CROISSANCE A<br>2,6% /AN (PLHI)     |  |
|--|--|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|--|
| OBJECTIF DE POPULATION EN 2025                                   |  | 700 habitants                    | 750 habitants                    | 850 habitants                       |  |
| Nombre d'habitants<br>supplémentaires en 2025                    |  | 120 habitants                    | 170 habitants                    | 270 habitants                       |  |
|  | PPLÉMENTAIRES<br>2025                  | 29 logements en<br>2025          | 51 logements en<br>2025          | 94 logements en<br>2025             |  |
|  | Maternelle<br>(0,25el/log)             | 7 élèves                         | 13 élèves                        | 24 élèves                           |  |
| BESOIN EN EQUIPEMENT   | Elémentaire<br>(0,35el/log)            | 10 élèves                        | 18 élèves                        | 33 élèves                           |  |
| SCOLAIRE   | Collège<br>(0,11el/log)                | 3 élèves                         | 6 élèves                         | 10 élèves                           |  |
| ÉQUIPEMENTS<br>PETITE<br>ENFANCE                                 | Crèche<br>(1 place/100<br>log)         | 1 place de crèche supplémentaire | 1 place de crèche supplémentaire | 1 place de crèche<br>supplémentaire |  |
|  | Halte garderie<br>(1 place/200<br>log) | 1 place de halte<br>garderie     | 1 place de halte<br>garderie     | 1 place de halte<br>garderie        |  |
| ÉQUIPEMENTS DE LOISIRS<br>(1 aire de jeux pour 300<br>logements) |  | 1 aire de jeux                   | 1 aire de jeux                   | 1 aire de jeux                      |  |
| BESOIN EN PLACES DE CIMETIERE (1 place pour 4 hab suppl.)        |  | 30 places de cimetière supp.     | 43 places de cimetière supp.     | 68 places de cimetière supp.        |  |
|  |  |                                  |                                  |                                     |  |

#### Impacts sur l'environnement et les besoins en eau

|   | CROISSANCE A<br>1,25% /AN (SCOT)   | CROISSANCE A<br>1,7% /AN        | CROISSANCE A<br>2,6% /AN (PLHI) |  |
|---|--|---------------------------------|---------------------------------|--|
| OBJECTIF DE POPULATION EN 2025  | 700 habitants  | 750 habitants                   | 850 habitants                   |  |
| Nombre d'habitants<br>supplémentaires en 2025                                 | 120 habitants  | 170 habitants                   | 270 habitants                   |  |
| TOTAL LOGEMENTS   | 29 logements en<br>2025  | 51 logements en<br>2025         | 94 logements en<br>2025         |  |
| BESOINS EN EAU<br>(base : 150l/hab/j)   | 18 m³/j<br>supplémentaires   | 26 m³/j<br>supplémentaires      | 41 m³/j<br>supplémentaires      |  |
| BESOINS EN ASSAINISSEMENT (STATION AYANT SUBI DES                             | 120 EH<br>supplémentaires  | 170 EH<br>supplémentaires       | 270 EH<br>supplémentaires       |  |
| TRAVAUX POUR UN DIMENSIONNEMENT A 1000 EH)                                    | BESOINS COUVERTS PAR LES CAPACITES DE LA STATION<br>ACTUELLE   |                                 |                                 |  |
| NOMBRE DE VEHICULES<br>SUPPLEMENTAIRES<br>(base de 1.36 voitures /<br>ménage) | 71 voitures<br>supplémentaires   | 101 voitures<br>supplémentaires | 159 voitures<br>supplémentaires |  |
| IMPACT SUR LA<br>CONSOMMATION EN ESPACE<br>AGRICOLE                           | En comblant les dents creuses de la zone II NA 2 et les friches entre le lotissement les châtaigniers et le bourg, l'impact sur les espaces agricoles sera minimisé. |                                 |                                 |  |
|   |  |                                 |                                 |  |





#### 2. LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DE NIZAS

#### 2.1. LA FORMATION URBAINE

Constitué dés le moyen âge à partir d'une tour de défense et d'un noyau circulaire auquel viendra s'ajouter fin 16<sup>ème</sup> un château seigneurial, le village de NIZAS s'est d'abord développé vers l'ouest autour d'une place publique de grande qualité, dans un tissu parcellaire et une trame viaire très resserrés, puis, au 19<sup>ème</sup> siècle, vers le nord selon une trame bâtie plus lâche.

En 1950, le village comptait 350 habitations sur une superficie de 6,7ha, soit 52 logements à l'hectare.

Dans les années 70, la commune est à l'initiative d'une politique de lotissements qui génèrera une urbanisation pavillonnaire très consommatrice d'espace : en une quarantaine d'années 175 habitations supplémentaires seront construites sur une superficie de 22ha, soit une densité de 7,8 lgts/ha

#### 2.2. LE CENTRE ANCIEN

Le centre ancien est constitué de plusieurs entités spatiales ayant généré des morphologies urbaines particulières.

#### 2.2.1. Le noyau médiéval circulaire

Ce secteur est maintenant bien identifié grâce à des travaux de dégagement et de mise en valeur réalisés par la commune au cours des vingt dernières années.

#### 2.2.2. Le château Carrion de Nizas

Propriété privée, le château de la fin du 16<sup>ème</sup> siècle constitue, avec ses annexes (bâtiments d'exploitation agricole) et ses espaces extérieurs (cour d'honneur, parc et enclos de 7ha), un ensemble tout à fait remarquable.

Le portail et les escaliers intérieurs du château sont inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historique. Cependant ce prestigieux patrimoine reste peu perceptible depuis l'espace urbain, comme étranger au village.

Le château, ses dépendances et son enclos constituent un patrimoine historique, architectural et paysager de première importance, indissociable du site de la ville. La sauvegarde et la mise en valeur de ce patrimoine sont d'intérêt public et ne peuvent à ce titre échapper à la vigilance de la collectivité.





#### 2.2.3. La place du Griffe

La place du village, organisée autour d'une fontaine centrale (le Griffe) ombragée de quatre platanes, est entourée d'un bâti homogène des 18ème et 19ème siècles ponctué de points forts (le château, le beffroi, le pigeonnier, l'église). Elle représente certainement un de nos plus beaux exemples de place languedocienne.

Bien que située en cul-de-sac et médiocrement accessible, la place du Griffe reste le cœur vivant du village et conserve ses fonctions de centralité (la mairie, le café, l'église).

Toutefois, la pérennisation de cet espace-centre gagnerait à retrouver une proximité et une réelle frontalité avec le château, notamment par :

- un élargissement de l'accès nord (démolition des appentis appuyés contre les murs du château),
- une continuité mieux gérée avec un Plan du Château élargi, véritable "vestibule" d'entrée sur la place.

#### 2.2.4. Les quartiers anciens

Le vieux village, constitué principalement d'un bâti vigneron très homogène, comporte à l'ouest de la place du Griffe trois îlots des 18ème et 19ème siècles qui se caractérisent par une forte densité et une trame viaire très étroite.

Ces zones urbaines denses présentent de grandes difficultés de réhabilitation. Elles nécessitent pour leur sauvegarde un effort soutenu de la collectivité portant notamment sur : le regroupement des petites parcelles, le curetage des cœurs d'îlot et des démolitions ciblées propices au désenclavement des zones les plus délicates. C'est une démarche de longue haleine qui impose vigilance et constance dans l'action.

L'enjeu pour ces quartiers qui appartiennent au patrimoine historique de la ville est d'empêcher la mise en place de logiques de paupérisation et d'insalubrité. Celles-ci se manifestent le plus souvent sous la forme d'une tendance de valorisation immobilière à courte vue : le découpage vertical d'anciennes maisons vigneronnes R+2 aboutissant à l'apparition de 3 appartements superposés et de 6 voitures impossibles à stationner dans le village.

La sauvegarde des quartiers anciens impose de mettre tout en œuvre pour empêcher leur densification.

#### 2.2.5. Les fonctions de centralité

Les équipements publics et de proximité recensés sur la commune sont pour l'essentiel concentrés dans le vieux village, particulièrement le long de la rue des Ecoles et sur la place du Griffe. Cette constatation corrobore la vitalité du centre ancien dans le maintien (même fragile) de ses fonctions de vie quotidienne, maintien essentiel à sa survie. La disponibilité d'un commerce multi-services et d'un café-restaurant sont des biens précieux dans une commune de moins de 600 habitants.

Il importe, dans cet ordre d'idées, de rester très vigilent sur la nature des équipements structurants qui pourraient être implantés dans le futur aménagement de la friche Beaulac : ces équipements ne devront pas entrer en concurrence avec ceux du centre ancien.





#### 2.3. LES FRANGES URBAINES

Les franges urbaines de Nizas, caractérisées par une délimitation ancienne très franche entre bâti urbain et environnement agricole comportent encore une grande lisibilité paysagère.

#### 2.3.1. Au sud

Le long du ruisseau, un front de ville emblématique, caractérisé par des jardins clos et une typologie affirmée de loggias ouvertes.

#### 2.3.2. A l'est

La lisière villageoise est marquée par un **ensemble paysager de grande qualité** : l'enclos du château, l'alignement des platanes le long du RD 124E et un front bâti tamisé de jardins arborés.

Les lisières urbaines est et sud du village doivent impérativement être préservées.

#### 2.3.3. Au nord

Actuellement très marquée par un front bâti aveugle, la lisière nord est caractérisée au POS par une capacité d'extension urbaine qui devra faire l'objet d'orientations d'aménagement contraignantes visant à promouvoir : une voirie traversante, un bâti urbain de type villageois et un front de ville unifié vers le nord.

#### 2.3.4. A l'ouest

Marquée par les constructions viticoles de la route des Caves, la lisière ouest du vieux village est appelée à organiser la liaison avec les extensions urbaines récentes. Notamment par l'aménagement sur les terrains communaux situés en prolongement du parc Berthomieu et de la rue des Rosiers (la friche "Beaulac") d'un espace public, d'un noyau d'habitat urbain et d'équipements collectifs ou de proximité.





#### 2.4. LES EXTENSION URBAINES RÉCENTES

#### 2.4.1. Les lotissements communaux

Les premières extensions urbaines ont été lancées dans les années 70 et 80 avec des lotissements communaux.

#### Le Lotissement des Châtaigniers

Ce lotissement a été réalisé sous la forme d'une opération fermée et enclavée, dans le talus boisé situé sous le rebord du plateau. Cet ensemble de 32 villas fonctionne de façon autonome, sans réel lien avec le village.

Actuellement, les villas situées en limite du plateau ont tendance à s'étendre vers le sud et à ouvrir des accès sur les terrains privés limitrophes. Cette tendance à l'expansion vers le sud, contradictoire avec la forte volonté exprimée la collectivité de protéger l'espace naturel du plateau, doit être stoppée.

#### Le Lotissement du Moulin

Ce lotissement situé au nord présente une densité plus urbaine, une desserte traversante et une place arborée qui lui confèrent une réelle qualité. Sa lisière végétale avec l'espace agricole reste très discrète dans le paysage.

#### 2.4.2. Les opérations récentes

L'urbanisation récente s'est développée à l'ouest du village, sans plan préétabli, au gré des lotissements privé et de constructions isolées.

#### A l'ouest de la voie ferrée

Ce développement spontané s'est traduit, à l'ouest de l'ancienne voie ferrée (secteur 2NA2), par un urbanisme pavillonnaire peu dense et très enclavé par l'emprise ferroviaire.

En raison de son enclavement, il apparaît sage, pour cette zone située à l'ouest de la voie ferrée, de ne pas étendre son urbanisation et de ne pas non plus modifier le règlement d'urbanisme actuellement en vigueur.

#### A l'est de la voie ferrée

Dans ce secteur situé au contact des zones urbaines du vieux village (zone 2NA1), l'urbanisation s'est effectuée sous la forme de lotissements, de construction groupées et de constructions isolées. On y constate une densité légèrement supérieure à celle de la zone 2NA2 en raison d'une surface minimale de parcelle inférieure (600m2 contre 800m2).

Dans ce secteur appelé à recevoir l'essentiel des constructions futures, une urbanisation à caractère plus urbain devrait être recherchée avec des règles favorisant une plus grande densification et une recherche d'intégration au village.





#### 2.5. LA CIRCULATION, LE STATIONNEMENT

#### 2.5.1. Dans le centre ancien

Dans ce tissu urbain dense, la circulation, de pure desserte, est forcément limitée. Les difficultés d'accès et le faible nombre de place de stationnement restent dissuasifs et incitent aux déplacements doux.

L'offre de stationnement public peut difficilement être améliorée dans le vieux village. Par contre les capacités de stationnement dans les rez-de-chaussée des parcelles bâties (garages, remises, cours...) doivent impérativement être maintenues tout comme l'obligation réglementaire de pourvoir au stationnement pour toute extension ou création de logement.

#### 2.5.2. Dans les nouveaux quartiers

La desserte viaire des extensions urbaines a été réalisée au gré des lotissements par l'utilisation de la voirie rurale préexistante et la création de dessertes internes souvent en boucle. L'évolution de la voirie doit prendre en compte les orientations suivantes :

- rechercher tous moyens de désenclavement des zones en impasse,
- favoriser les possibilités de liaisons transversales à la desserte principale (RD 30) permettant l'amélioration des relations centre ancien/quartiers neufs,
- améliorer le gabarit des anciens chemins ruraux,
- promouvoir des aménagements favorisant la mixité des circulations (piétons, vélos, autos) avec une priorité affichée pour les déplacements doux.





# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE CADRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION





#### 1. LES ORIENTATIONS PRINCIPALES DU PADD

Le contenu du PADD est fixé par l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD correspond ainsi à la transcription réglementaire du projet de la commune. Ce projet revêt une dimension politique, dans la mesure où son élaboration permet de formuler les conditions sans cesse renouvelées d'un modèle de « vivre ensemble ». L'élaboration du PADD est ainsi l'occasion d'exprimer les aspirations de la commune et d'affirmer ses ambitions, à l'horizon des 10-15 ans à venir. Ce document précise les grandes orientations retenues, dans les différents domaines et politiques publiques énumérés par la loi. Ces choix ne sont pas neutres, dans la mesure où les principes énoncés impliquent une traduction concrète, d'ordre réglementaire dans le PLU. Ces orientations retenues peuvent conditionner également des choix budgétaires, lorsqu'ils supposent des investissements à long terme, notamment en matière d'équipement.

Dans le cadre de ce document, les orientations définies pour le développement de Nizas traduisent la volonté communale de maintenir la qualité de vie du village, d'affirmer son identité méditerranéenne et agricole, et de garantir un cadre de vie rural, grâce à des projets et des aménagements intégrés au village et en accord avec son identité.

#### 1.1. AXE 1 : Préserver et valoriser l'identité naturelle et culturelle forte du village de Nizas

#### 1.1.1. La préservation du patrimoine naturel de la commune

Le diagnostic du PLU a permis l'identification de la trame verte et bleue locale.

La coulée des Baumes, couverte par une ZNIEFF, a ainsi été identifiée comme une entité écologique remarquable, au caractère patrimonial indéniable. Cette coulée volcanique constitue une réserve de biodiversité très intéressante.

Deux cours d'eau traversent la commune, accompagnés de ripisylves. La rivière et le ruisseau remplissent un rôle de corridor écologique. Le projet communal prévoit la préservation de ces différents milieux, qui sont autant d'habitats abritant une biodiversité d'une grande richesse, et comptant plusieurs espèces faunistiques et floristiques protégées.

Des espaces boisés plus ponctuels ont également été identifiés. Il s'agit de haies et de bosquets, disposées le plus souvent le long des chemins qui sillonnent dans les vignes. Les services écologiques rendus par ces entités naturelles ainsi que leur qualité paysagère justifient leur protection dans le cadre du PLU.

La protection de l'ensemble des espaces boisés, remarquables ou plus ordinaires, ainsi que l'encadrement strict des possibilités de développement urbain dans ces secteurs permet aussi de prévenir un accroissement du risque de feu de forêt dans les années à venir. De la même manière, la prise en compte des zones aquatiques doit également permettre d'anticiper les risques que génèrent les ruisseaux. La connaissance du risque permet ainsi de limiter les conséquences des inondations et du ruissellement.

Afin de sensibiliser la population à la qualité de ce patrimoine, il apparaît opportun de mener des actions de valorisation des différentes entités paysagères présentes sur la commune. Révéler ce patrimoine, par des aménagements légers notamment, permettra ainsi d'associer la population à la politique de préservation portée par la municipalité.



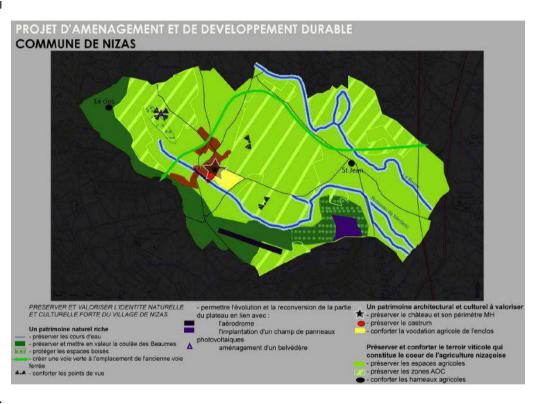


#### 1.1.2. Un patrimoine architectural et culturel fort à valoriser

Le patrimoine bâti de Nizas est un atout d'importance pour la commune, constitutif de son identité et de son image. L'ancien castrum et le château de Nizas, hérités de l'époque médiévale, sont autant de témoignages du riche passé de la commune. Outre ces éléments remarquables, il est aussi important de protéger le patrimoine rural qui donne son identité à la commune, et lui confère son image villageoise traditionnelle. Le cadre bâti de grande valeur du bourg est en effet une composante essentielle de l'attractivité résidentielle et touristique de la commune. Le projet veille par conséquent à protéger ce patrimoine architectural. Une procédure visant à adapter le périmètre de protection des monuments historiques a été lancée, pour l'ajuster aux domaines de covisibilité du château. Cette disposition permettra d'améliorer les conditions d'application de ce périmètre de protection, et de permettre davantage de souplesse pour l'évolution du bâti existant, lorsque cela n'est pas de nature à remettre en cause l'esthétique du bourg ancien.

## 1.1.3. Préserver et conforter le terroir viticole qui constitue le cœur de l'agriculture Nizaçoise

L'activité agricole est très présente sur la commune. La viticulture a façonné le paysage de Nizas, et ce depuis plusieurs siècles. Elle constitue donc une composante essentielle de l'identité communale et de l'économie locale. Si le secteur a connu au cours du XXème siècle une crise assez importante, la viticulture connait un certain renouveau ces dernières années, avec une hausse de la surface allouée à la culture de la vigne sur la commune. Les démarches de labellisation, avec le développement des appellations et des indications géographiques protégées, se sont accompagnées d'une amélioration de la qualité des productions viticoles. Il semble donc très important de freiner la consommation d'espace agricole, en n'autorisant que les constructions nécessaires à l'activité agricole, dans les secteurs exploités. Il est également important de favoriser les projets viticoles sur la commune, en autorisant le développement des constructions à usage agricole dans les hameaux où l'activité peut l'exiger. Plus ponctuellement, la commune a choisi de rappeler la vocation agricole du parc du château.







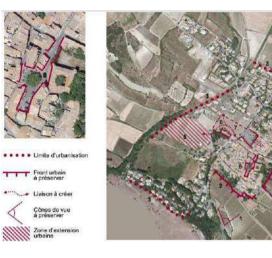
#### 1.2. AXE 2 : UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ET ÉCONOMIQUE EN HARMONIE AVEC L'IDENTITÉ VILLAGEOISE DE NIZAS

#### 1.2.1. Une urbanisation à l'échelle du village de Nizas

Les projections démographiques établies à l'issue de la phase de diagnostic amènent à prévoir l'accueil d'environ 270 habitants supplémentaires à l'horizon 2025. Cette croissance démographique permettra à la commune d'atteindre une population d'environ 850 habitants à cette date. L'attractivité assez forte de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, ainsi que les dynamiques de desserrement des principaux pôles urbains proches renforce la crédibilité de cette hypothèse. L'accueil de ces nouvelles populations sur la commune contribuera à renouveler la population de Nizas, et à rééquilibrer la structure par âge de la population, affectée ces dernières années par un phénomène de vieillissement accéléré. Cette arrivée de nouveaux habitants permettra également de maintenir l'usage des équipements et des espaces publics actuels.

Ces perspectives retenues en matière démographique supposent la production de logements, dans le respect des objectifs du PLHI. Cette production devra être phasée dans le temps, afin de lisser les effets induits par l'arrivée de population, et notamment la pression sur les équipements de la commune. Afin d'encourager le renouvellement urbain du bourg ancien, les nouveaux logements seront accueillis en priorité dans le village. Ce choix doit favoriser notamment la réhabilitation du bâti ancien dans le bourg. L'accueil de nouveaux logements se réalisera en priorité dans l'enveloppe actuelle du bourg, afin de maintenir sa forme compacte et de garantir un développement en continuité avec l'urbanisation existante.

L'intégration du village de Nizas dans son écrin viticole et naturel pourra être améliorée en soignant le traitement des franges urbaines. L'objectif est de mieux fixer les limites symboliques à l'urbanisation du village afin de freiner le phénomène d'étalement urbain relativement récent. Le maintien des jardins et des alignements d'arbres est un moyen de garantir l'intégration paysagère des entités urbaines. La protection des boisements apparus le long de l'ancienne voie ferrée permet également d'envisager son utilisation comme une limite à l'urbanisation.



#### 1.2.2. Des quartiers de qualité, intégrés au village de Nizas

Afin d'intégrer l'urbanisation au village, la commune a choisi de développer deux secteurs stratégiques, situés à l'ouest et au nord du bourg, au contact de constructions existantes.

Le premier site, correspondant à la zone AU, est divisé en 3 sous secteurs : le Campét, le Parc et Beaulac. La commune a choisi d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin de préciser les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chacun de ces trois sous-secteurs. Le recours à des formes bâties variées, inspirées par les codes architecturaux vernaculaires, permettra de produire des opérations relativement denses, plus compactes que les productions pavillonnaires récentes. Les règles relatives au gabarit et à l'implantation des constructions veilleront à permettre le développement de telles constructions. La commune affiche également l'objectif de promouvoir la mixité sociale et générationnelle, en imposant notamment la production d'un certain pourcentage de logements sociaux dans les opérations futures, conformément aux préconisations du PLHI.

Le second site, classé en 2AU, correspond à une zone d'urbanisation différée, dont l'ouverture sera réalisée à l'issue de la réalisation des opérations programmées dans la zone AU. Les principes retenus pour organiser son aménagement veilleront à garantir son intégration à cette partie du bourg.





Il importe également de prévoir la desserte des futures zones urbanisées. La création du maillage de ces quartiers sera aussi l'occasion de connecter les extensions récentes au bourg ancien de Nizas, dans la mesure où les quartiers pavillonnaires sont aujourd'hui insuffisamment reliés au centre du village, qu'il s'agisse des voiries automobiles, mal calibrées, ou du réseau de cheminements doux et de la trame des espaces publics. A ce sujet, l'ancienne voie ferrée peut être considérée comme une ressource. On peut envisager en effet son réemploi dans le cadre de plans de déplacements doux élaborés à un niveau territorial supérieur. Dans la mesure où l'arrivée de population va générer des besoins en matière de stationnement, il est important d'intégrer cette question, à la réflexion menée quant au développement du village de Nizas.

#### 1.2.3. Un développement à accompagner du point de vue de l'économie locale, pour un village dynamique

Le PLU est également le support d'une réflexion sur l'accompagnement du développement urbain, en termes d'économie et d'emploi. La démarche vise ainsi à conforter l'économie locale pour conserver et animer la vie du village.

La reconversion de la carrière, qui exploitait le gisement de la Coulée des Baumes, doit être aujourd'hui envisagée. Un projet visant à implanter une centrale solaire photovoltaïque sur ce site est en cours. Ce projet contribuera ainsi, localement, au développement des énergies renouvelables.

L'aménagement des secteurs retenus pour accueillir le développement urbain des années à venir sera l'occasion de compléter l'offre en commerces et en services du bourg, en y autorisant le développement de bâtiments nécessaires à ces activités. Cette disposition permettra d'assurer à l'ensemble urbain produit une plus grande diversité fonctionnelle, et pourra être également synonyme de création d'emplois.

L'activité touristique peut également être favorisée dans les années à venir, grâce à la réouverture de chemins et de sentiers et à l'aménagement du belvédère. A ce titre, il semble très important de préserver les cônes de vue existants, essentiels afin de maintenir le cachet du village. Ces points de vue donnent à voir le bourg, et sont ainsi essentiels pour permettre au village de conserver l'image qui est la sienne. Le développement urbain prévu pour les années à venir ne devra donc pas nuire aux vues existantes, ni dénaturer l'ambiance du bourg.

Enfin, le projet de développement de la commune peut également s'appuyer sur la présence de l'aérodrome de Nizas-Pézenas, voué à la pratique de l'aviation de loisirs. En vue d'assurer sa pérennité, il conviendra d'autoriser l'évolution des bâtiments actuels, ainsi que le développement limité de constructions nécessaires au maintien de cette activité.





## 2. LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

Les principes et les intentions affichés dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables font l'objet d'une traduction règlementaire, assurant leur mise en œuvre opérationnelle.

Il peut s'agir de dispositions contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement ou ses documents graphiques.

#### 2.1. AXE 1 : Préserver et valoriser l'identité naturelle et culturelle forte du village de Nizas

#### 2.1.1. Un patrimoine naturel riche entre coulée des Baumes et ruisseaux, à protéger et valoriser

#### 2.1.1.1. Objectifs du PADD

Protéger le réservoir écologique de la coulée des Baumes ainsi que les corridors écologiques liés à la présence de la Boyne et du ruisseau de Merderic ;

Protéger les espaces boisés qui participent à l'identité de Nizas en structurant les paysages ;

Prendre en compte les risques naturels et la trame bleue.

#### 2.1.1.2. Traduction règlementaire

Protéger le réservoir écologique de la coulée des Baumes ainsi que les corridors écologiques liés à la présence de la Boyne et du ruisseau de Merderic

Les boisements de la Coulée des Baumes et la ripisylve de la rivière et du ruisseau, bénéficient d'un classement en zone N. Les conditions relatives à l'occupation et à l'utilisation de cette zone sont très strictes, et interdisent tout type de construction, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ou aux réseaux publics. Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés uniquement en cas de réalisation d'espaces publics. Cette disposition proscrit l'implantation de constructions à usage d'habitation et limite les possibilités d'occupation du sol dans cette zone.

De plus, l'ensemble des boisements de la Coulée des Baumes est protégé, grâce à la mise en place d'Espaces Boisés Classés. Cette disposition permet d'interdire le défrichement des parcelles concernées, et soumet l'ensemble des coupes et abatages d'arbres au dépôt d'une demande en préfecture. La superposition du zonage N et la mise en place d'un EBC assure ainsi un niveau de protection optimal dans le cadre du document d'urbanisme.

Enfin, les milieux plus ouverts, tels que les pelouses pastorales, présents au sein de la ZNIEFF du plateau basaltique de Caux et de Nizas, sont couverts par un zonage AP, où les seules constructions nouvelles admises sont celles nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants. Ce choix répond à un double objectif : limiter autant que possible le développement de constructions dans ce secteur, et permettre le maintien de l'activité agricole, nécessaire afin d'empêcher une fermeture progressive du milieu.





#### Protéger les espaces boisés qui participent à l'identité de Nizas en structurant les paysages

Les différents bois et bosquets disséminés au milieu des vignes sont classés en zone N. Ce classement limite les possibilités d'occupation du sol, et permet dans tous les cas d'interdire l'implantation de bâtiments à usage d'habitation (sauf dans le secteur Na, uniquement en lien avec les activités de l'aérodrome). Deux de ces bosquets, situés au sud de la Boyne, font également l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés. Ces mesures permettent ainsi d'assurer la protection de ces boisements isolés, qui contribuent à structurer le paysage communal. Les espaces verts présents au sein même du bourg font également l'objet de mesures de protection, dans la mesure où il s'agit d'éléments assurant la présence de la nature en ville. Trois EBC sont identifiés de cette manière, au sein des secteurs UA et AUb. De plus, plusieurs boisements ont été identifiés en tant qu'éléments du paysage et du patrimoine à protéger, au titre de l'article L 123-1-5 7°. Cette mesure à pour effet de soumettre les demandes de coupe et d'abatage au dépôt d'une déclaration en mairie.

#### Prendre en compte les risques naturels et la trame bleue

Les abords de la Boyne, répertoriée dans l'atlas des zones inondables, sont classés en zone N, ce qui permet de prévenir l'installation de constructions à usage d'habitation. De plus, les hameaux situés à proximité du ruisseau sont classés en zone Ah, dont le règlement n'autorise pas l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation. Le Merderic ne semble pas présenter un niveau de risque équivalent. Cependant, dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation relative à la zone AUc, une bande Non Aedificandi a été disposée le long du Merderic, afin de parer les risques de débordement éventuels lors de la survenue d'épisodes Cévenols.

#### 2.1.2. Un patrimoine architectural et culturel fort à valoriser

#### 2.1.2.1. Objectifs du PADD

Préserver les éléments patrimoniaux les plus représentatifs de l'identité méditerranéenne de Nizas et adapter le périmètre de protection des Monuments Historiques Préserver les éléments du patrimoine historique les plus représentatifs de l'identité communale et en particulier l'enclos du château

#### 2.1.2.2. Traduction règlementaire

#### Préserver les éléments patrimoniaux les plus représentatifs de l'identité méditerranéenne de Nizas et adapter le périmètre de protection des Monuments Historiques

Le portail et les escaliers du Château de Nizas sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques de la commune. Cette inscription a pour effet de soumettre l'ensemble des demandes d'autorisation d'urbanisme, émises dans un rayon de 500 mètres autour du château, à l'avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France. Cette disposition permet de favoriser le maintien de l'ambiance méditerranéenne du village dans le Castrum et aux abords du château. Afin d'ajuster ce périmètre aux covisibilités réellement constatées sur le terrain, une procédure d'adaptation de cette servitude a été récemment lancée. Cette servitude générée par l'inscription aux Monuments Historique sera reportée dans la liste des servitudes, annexée au dossier du PLU.

#### Préserver les éléments du patrimoine historique les plus représentatifs de l'identité communale, et en particulier l'enclos du château

Nizas possède un petit patrimoine d'une richesse certaine (ignoré par les dispositifs de protection des monuments historiques). La commune a donc choisi de protéger ces éléments du patrimoine vernaculaire grâce leur identification au titre des éléments du paysage et du patrimoine à protéger. Un puits et un calvaire ont notamment pu être identifiés dans le cadre de cette démarche, ce qui permet d'empêcher leur démolition. L'enclos du château, formé par un mur en pierre atteignant 2m de hauteur, fait également partie des éléments protégés grâce à cette disposition.





#### 2.1.3. Préserver et conforter le terroir viticole qui constitue le cœur de l'agriculture nizaçoise

#### 2.1.3.1. Objectif du PADD

#### Conforter l'identité agricole de la commune

#### 2.1.3.2. Traduction Réglementaire

#### Conforter l'identité agricole de la commune

La majeure partie du territoire est classée en zone agricole, dont le dessin reprend les contours des espaces agricoles de la commune.

Dans la zone A, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux équipements collectifs et aux services publics sont admises dans cette zone. Les hameaux agricoles du Clôt et de Saint Jean de Roca sont classés dans la zone A, où les seules constructions nouvelles autorisées sont celles qui s'avèrent nécessaires à la pratique de l'activité agricole. Cette mesure conforte la vocation agricole de ces hameaux, en y facilitant ainsi le développement de l'activité. Les projets de développement agricole ont été également recensés lors de l'élaboration du diagnostic, et pris en compte lors de la réalisation du zonage, de manière à ne pas compromettre la mise en œuvre de ces projets. Les espaces agricoles au potentiel agronomique le plus élevé, notamment les zones en AOC, sont naturellement classés en zone A.

Les autres hameaux de Nizas, qui n'ont plus de vocation agricole, ont été classés au sein du secteur Ah, où seules les extensions des bâtiments d'habitation existants, les annexes et les piscines sont autorisées. Ces dispositions visent à stopper le mitage de l'espace agricole, en n'autorisant pas de nouvelles habitations dans ces hameaux.

En vue de protéger les secteurs agricoles susceptibles de se trouver menacés par un développement ultérieur de l'urbanisation, une zone Ap, de protection stricte, a été mise en place afin de marquer clairement la vocation agricole de ces terrains. Ce zonage est également destiné à prévenir les risques de conflits d'usage susceptibles d'intervenir, suite à l'installation de bâtiments agricoles trop près du bourg. Il est à noter que le parc du château a été classé au sein de cette zone (secteur Ap), afin d'afficher la valeur agricole de ces terrains. En excluant l'implantation de guasiment tout type de construction sur ces parcelles, cette mesure permet d'une certaine manière de réserver à l'agriculture l'usage de ces sols.





### 2.2. AXE 2 : UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ET ÉCONOMIQUE EN HARMONIE AVEC L'IDENTITÉ VILLAGEOISE DE NIZAS

#### 2.2.1. Une urbanisation à l'échelle du village de Nizas

#### 2.2.1.1. Objectifs du PADD

Conforter la population communale et permettre la construction de nouveaux logements

Favoriser l'accueil de populations jeunes et actives

Phaser le développement urbain

Favoriser les réhabilitations dans le centre ancien

Soigner les franges urbaines

#### 2.2.1.2. Traduction Réglementaire

#### Conforter la population communale et permettre la construction de nouveaux logements, pour favoriser l'accueil de populations jeunes et actives

Dans le cadre des prévisions démographiques établies lors de l'élaboration du diagnostic, la commune a retenu l'objectif d'atteindre 850 habitants à l'horizon 2025. Pour satisfaire cet objectif, la commune devra produire une centaine de logements, compte tenu de l'évolution probable de la taille moyenne des ménages dans les années à venir. Afin de permettre l'implantation de ces nouveaux logements, la commune dispose d'un potentiel constructible d'environ 6 hectares, en incluant les dents creuses d'urbanisation et les secteurs à urbaniser dans les années à venir. Cette valeur est compatible avec les prescriptions du PLHI (55 logements nécessaires d'ici 2017) et les objectifs de densité prévus par le SCOT (14 logements à l'hectare minimum). Le potentiel constructible des zones U et AU est donc suffisant pour répondre à l'objectif affiché dans le PADD.

#### Phaser le développement urbain

Afin de lisser dans le temps les effets induits par l'arrivée de nouvelles populations, et de répartir la charge financière qu'impose la réalisation des réseaux et dessertes nécessaires en vue d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation, la commune a établi un phasage lui permettant de maitriser le développement à venir. Le zonage distingue ainsi les zones AU, d'ores et déjà desservies par les réseaux, et la zone 2AU, dont les conditions de desserte routière ne permettent pas d'envisager l'urbanisation immédiate. Plus finement, au sein même de la zone AUc, un phasage a également été mis en place, dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il prévoit ainsi le découpage de l'opération d'aménagement en 2 tranches successives.

#### Favoriser les réhabilitations dans le centre ancien

Le zonage retenu permet de concentrer le développement urbain au sein des parties urbanisées du bourg. L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est limitée, et favorise donc du même coup le renouvellement urbain. Le retour à des formes urbaines plus denses à proximité du cœur du village de Nizas est au service d'un modèle de développement accordant moins de place à l'usage de l'automobile, et tend à revaloriser l'image de la ville piétonne et compacte. Ce projet de développement est susceptible de donner davantage de valeur aux ensembles immobiliers présents dans le centre ancien, et permet de rendre plus intéressante sa réhabilitation à plus ou moins long terme.





#### Soigner les franges urbaines

D'une manière générale, la protection des franges urbaines repose sur l'application de deux principes :

- Le dessin du trait de zonage de la zone U ne s'écarte pas de l'existant, et ne permet donc pas de développer l'urbanisation en extension des constructions actuelles ;
- Les abords immédiats du bourg ont été zonés en Ap, afin de proscrire l'implantation de constructions au sein de la ceinture viticole qui enserre le bourg.

La lisière sud du village bénéficie de la présence de jardins clos le long du Merderic, qui assurent la transition paysagère entre le bourg et les espaces naturels et agricoles. Ces jardins sont protégés grâce à leur identification au titre des éléments du paysage et du patrimoine remarquables. Le contour de la zone Ua longe les bâtiments présents sur cette frange sud du bourg, permettant de protéger la vue sur ces constructions depuis le sud de la commune. Sur la rive droite du Merderic, la mise en place d'un emplacement réservé, destiné à garantir le maintien des prairies existantes, relève du même objectif. Sur la frange est, le front bâti est conservé grâce au dessin des contours de la zone Ua, de même que le parc du château et le jardin méditerranéen dans le castrum, protégés par un EBC. La qualité paysagère de l'ensemble est donc préservée. Le développement est figé au nord de la commune, permettant de conserver le front de ville unifié visible depuis l'entrée nord de la commune. A l'ouest enfin, l'ancienne voie ferrée a vocation à constituer une limite physique à l'urbanisation. Le développement de la végétation sur le remblai de la ligne de chemin de fer permet de faciliter l'intégration paysagère du bourg, et amène à considérer cette voie comme une entité écologique à part entière, colonisée par un grand nombre d'espèces floristiques et faunistiques.

#### 2.2.2. Des quartiers de qualité, intégrés au village de Nizas

#### 2.2.2.1. Objectif du PADD

Privilégier un développement urbain en continuité du bourg de Nizas

Nizas, un village pour tous

Soigner le traitement des limites entre espaces public / espaces privés

Renforcer le maillage de cheminements doux et mixtes au niveau des futurs quartiers et favoriser l'établissement de liens avec le village

Profiter du développement urbain pour traiter la question du stationnement de façon globale

Favoriser une meilleure circulation au niveau des espaces existants, notamment les carrefours de la route des caves et de la Halte ainsi que le chemin du Clôt





#### 2.2.2.2. Traduction réglementaire

#### Privilégier un développement urbain en continuité du bourg de Nizas

Le projet de développement de la commune consiste à concentrer l'urbanisation de manière préférentielle dans deux secteurs situés à l'ouest et au nord du bourg ancien. Ce projet est retranscrit du point de vue réglementaire par la mise en place d'une zone AU comprenant plusieurs secteurs, sur un ensemble de parcelles correspondant à des friches viticoles. Cette zone AU est située au contact direct du bourg ancien, ce qui permet de répondre à l'objectif d'un développement recentré. Une zone 2AU, dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure de modification du PLU, est également créée au nord du bourg. Il convient de souligner que la superficie des zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du PLU est nettement inférieure à celle prévue dans le POS. La commune a ainsi procédé à la réduction de ces zones, en supprimant notamment la zone 1NA nord.

#### Nizas, un village pour tous

Compte tenu de la tension constatée sur le marché du logement, le PLHI préconise que 23 % de la production de logements des années à venir devra correspondre à du logement locatif social. La commune a intégré cet objectif à son projet de développement, en conditionnant la réalisation des opérations dans les secteurs de développement, à la création de logements à caractère social. Une part de la surface de plancher devra ainsi être affectée à la production de logements à caractère social dans les secteurs AUa (à hauteur de 40%) et AUc (à hauteur de 30%). Grâce à cette disposition, la commune sera en mesure de proposer une offre en logements plus adaptée aux ménages modestes, et notamment aux jeunes couples.

De plus, le règlement des zones U et AU est adapté en fonction du tissu bâti, existant ou projeté, auquel il s'applique. Ainsi, plusieurs formes d'implantation du bâti et différentes hauteurs maximales seront autorisées selon les zones et les secteurs concernés. La possibilité de produire différents types de formes urbaines dans le village permet de proposer plusieurs façons « d'habiter le village », adaptés à la diversité de la demande en logements. On peut ainsi imaginer la production d'habitats collectifs, intermédiaires ou individuels, en fonction du contexte bâti existant.

#### Soigner le traitement des limites entre espaces public / espaces privés

Le règlement des différentes zones régit aussi les modalités de traitement des limites séparatives, en cherchant à favoriser une certaine unité de traitement au sein des différents quartiers du village. L'objectif est de permettre d'insérer les clôtures nouvelles en harmonie avec l'existant. La hauteur et l'aspect des clôtures font ainsi l'objet de préconisations dans le cadre du règlement.

#### Renforcer le maillage de cheminements doux et mixtes au niveau des futurs quartiers et favoriser l'établissement de liens avec le village

Le maillage des futurs quartiers a été esquissé dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation de chacun des secteurs de la zone AU. Ce maillage s'appuie sur les rues et sur les voies existantes aux abords des différents secteurs.

#### Profiter du développement urbain pour traiter la question du stationnement de façon globale

Le règlement du PLU traite également la question du stationnement, en établissant des règles confiant aux constructeurs la réalisation des places de stationnement, correspondant aux besoins des futurs habitants. Le règlement prévoit ainsi la réalisation de 2 places par logements dans l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser.

#### Favoriser une meilleure circulation au niveau des espaces existants, notamment les carrefours de la route des caves et de la Halte ainsi que le chemin du Clôt

La connexion au cœur du village sera améliorée grâce au recalibrage du réseau de voirie routière actuel. A cette fin, plusieurs emplacements réservés de voirie ont été disposés afin, d'élargir les rues existantes à proximité des sites de développement urbain, ainsi que le long d'autres axes de circulation du village, qui apparaissent aujourd'hui sous-dimensionnés. Grâce aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, la zone AU bénéficiera d'un maillage viaire assurant sa desserte dans de bonnes conditions.





#### 2.2.3. Un développement à accompagner du point de vue de l'économie, pour un village dynamique

#### 2.2.3.1. Objectifs du PADD

Reconvertir la carrière par la mise en place d'une centrale photovoltaïque

Favoriser la mixité fonctionnelle des quartiers

Conforter l'activité tourisme

Conforter l'aérodrome de Pézenas/Nizas

#### 2.2.3.2. Traduction réglementaire

#### Reconvertir la carrière par la mise en place d'une centrale photovoltaïque

Le site de l'ancienne carrière a fait l'objet d'un classement en zone N, au sein d'un secteur Npv. Dans ce secteur, les dispositifs et installations techniques liés à la production d'énergie photovoltaïque sont autorisés, sous réserve de s'intégrer au site. Cette disposition permet d'envisager à terme l'implantation d'une centrale photovoltaïque, dont le projet est actuellement en cours d'instruction.

#### Favoriser la mixité fonctionnelle des quartiers

La mixité fonctionnelle est permise dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser. Les constructions à usage artisanal, de bureau, de commerces et d'hébergement hôtelier sont autorisés dans les zones U et AU, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat. Le règlement permet donc l'implantation de commerces, équipements, services, artisanat en lien avec la vie de village.

#### Conforter l'activité tourisme

L'activité touristique peut se trouver confortée par le développement des capacités d'hébergement. A cette fin, le règlement des zones U et AU permet l'implantation de constructions destinées à l'hébergement hôtelier. De plus, les projets d'installation de gîtes ruraux portés par des exploitants agricoles ont été examinés dans le cadre du diagnostic agricole, en vue d'autoriser si possible ce type d'implantation.

#### Conforter l'aérodrome de Pézenas/Nizas

L'aérodrome de Pézenas/Nizas est classé dans la zone N, au sein du secteur Na. Les constructions en lien avec l'activité de l'aérodrome sont autorisées au sein de ce secteur, ce qui permet d'envisager l'évolution du bâti existant ainsi que l'implantation éventuelle de nouvelles constructions. Cette disposition a pour but de concourir à la pérennité des activités actuelles.





#### 3. LES PARTIS RETENUS DANS LE CADRE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Pour encadrer le développement des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU, la commune a choisi d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation, telles que prévues à l'article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics [...] ».

#### 3.1. DES ORIENTATIONS ASSURANT LE MAINTIEN DE « L'ESPRIT VILLAGEOIS »

Les trois secteurs bénéficiant d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sont situés entre le bourg ancien, situé au sud est, et les extensions pavillonnaires récentes, au nord ouest et forment un site privilégié pour accueillir le développement urbain futur de la commune. Il se situe en effet en position d'interface, au contact de plusieurs entités bâties du village. De plus, différents axes de circulation convergent à proximité du site de développement retenu par la commune, ce qui tend à le placer en situation de carrefour. Les enjeux relatifs à l'ouverture à l'urbanisation de ce site dépassent donc la simple échelle du quartier projeté, et se posent donc également à celle de l'ensemble du village. Le choix de prévoir des orientations d'aménagement et de programmation sur ces secteurs répond ainsi à des enjeux posés à des échelles multiples.

Ce choix repose également sur la volonté de développer ces secteurs en cohérence avec les tissus naturels et urbains existants. Ce parti pris s'oppose ainsi aux opérations de lotissement réalisées ces 30 dernières années, menées sans réflexions poussées, quant à leurs modalités d'intégration aux contextes bâtis, paysagers, écologiques ou fonctionnels.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera soumise à la réalisation d'opérations d'ensemble, qui devront être compatibles avec les orientations retenues pour leur développement. Plusieurs grands partis d'aménagement ont été fixés, communs à l'ensemble des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :

- **Développer des formes urbaines variées dans un esprit villageois.** L'objectif est ici d'encourager le développement de formes urbaines multiples mais qui respectent l'esprit villageois des constructions du bourg de Nizas, avec des densités relativement importantes et le principe des maisons vigneronnes.
- **Assurer la connexion du quartier au bourg.** L'aménagement du secteur suppose la reconfiguration du réseau de voirie existant ainsi que la création de voies nouvelles, afin d'assurer la liaison entre le quartier et les autres parties du bourg. Ces voies permettront également de relier entre eux le bourg et les lotissements, relativement déconnectés.
- **Proposer une pluralité d'ambiances paysagères.** Le site est placé en situation intermédiaire entre plusieurs ensembles paysagers, naturels ou urbains. Les choix retenus, dans le traitement de l'espace public par exemple, veilleront à organiser la transition entre ces différentes entités.

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





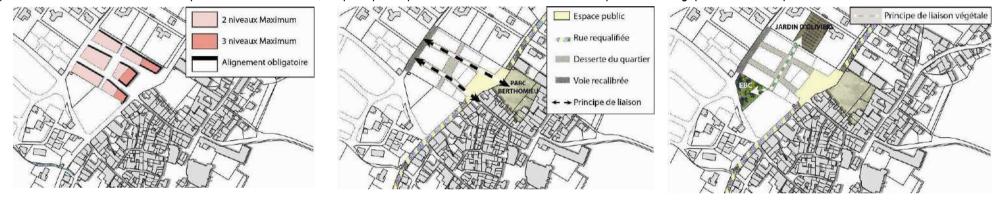
#### 3.2. LE SECTEUR « BEAULAC »

Ce secteur correspond à un ensemble foncier d'environ un hectare accueillant une ancienne cave viticole, au contact direct du bourg ancien de Nizas.

Le parti retenu pour l'aménagement de ce secteur prévoit une gestion différenciée des densités bâties, avec des hauteurs plus importantes au plus près du bourg. Afin de suggérer la dilatation du village ancien, l'alignement sur la rue sera imposé à la majorité des constructions envisagées. Ce choix de gérer différemment la question des hauteurs en fonction des îlots répond à la volonté d'organiser la transition entre le bourg compact et les lotissements moins denses, et vise aussi à rendre plus facile l'acceptation de la densité.

Le maillage du quartier sera réalisé via deux voies traversant le secteur d'est en ouest. Elles permettront ainsi la desserte du quartier, mais aussi le désenclavement des lotissements à l'ouest. Elles borderont un espace public assez conséquent, dans le prolongement du parc Berthomieu, créé grâce au réaménagement de la rue des Caves.

Enfin, la continuité écologique et paysagère existante entre les jardins plantés d'oliviers au nord et le petit espace boisé au sud sera maintenue, grâce au traitement accordé à l'espace public entre ces deux entités. Bien qu'à dominante minérale, l'espace public permettra de créer une certaine transparence écologique au cœur du quartier.



Les principes retenus dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation permettent d'envisager la production d'environ 30 logements, ce qui correspond à l'installation d'environ 69 nouveaux habitants. Au moins 40% de ces logements devront correspondre à des logements sociaux. La valeur assez élevée retenue en la matière vise à satisfaire les préconisations inscrites dans le PLH, en proposant un nombre important de logements sociaux dans les secteurs concentrant le plus d'aménités urbaines, à proximité du centre ancien et des commerces qu'il héberge.



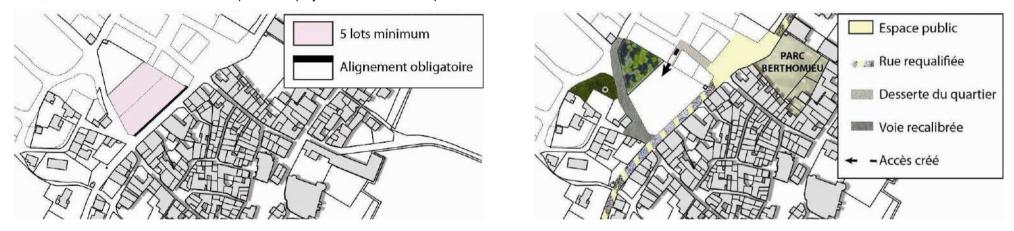


#### 3.3. LE SECTEUR DU PARC

Le secteur est composé d'une unité foncière d'environ 5 000m², située au cœur du site de développement communal. Les parcelles qui la composent sont utilisées actuellement afin de stocker du matériel agricole. Elles accueillent également à l'ouest des boisements, protégés dans le cadre du PLU.

L'Orientation prévoit l'établissement de constructions sur 2 rideaux. Plusieurs modes d'implantation sont prévus pour réglementer l'installation des constructions, afin de favoriser leur intégration au paysage avoisinant.

La desserte des terrains sera réalisée via les différentes voies bordant le secteur, n'imposant pas la réalisation de voiries nouvelles. Seule la desserte nord devra être créée, dans le cadre de l'opération d'ensemble menée sur le secteur Beaulac. Cette configuration permet de produire un aménagement économe en ressources, et mobilisant un minimum de moyens. Enfin, le maintien des boisements actuels permet au projet de se réaliser sans porter atteinte à la trame verte et bleue existante.



L'aménagement du secteur devra déboucher sur la production d'au moins 5 logements, ce qui permet d'envisager l'installation d'environ 12 personnes.





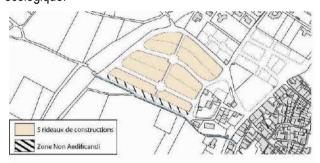
#### 3.4. LE SECTEUR DU CAMPÉT

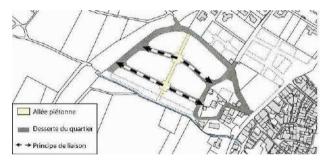
L'ensemble foncier correspondant au secteur du Campét s'étend sur une surface d'environ 2,6 hectares. Il correspond à un espace longtemps alloué à la viticulture, mais aujourd'hui gagné par les friches. Seule une partie de l'unité foncière est encore plantée de vignes aujourd'hui. Le principal enjeu sur ce secteur est d'y réussir son intégration aux espaces habités de la commune dans les années à venir, tout en conservant son ambiance éminemment rurale.

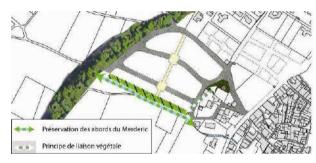
L'orientation d'aménagement et de programmation prévoit l'établissement des constructions le long de 5 bandes, permettant l'implantation des constructions selon une orientation nord/sud. La commune souhaite favoriser le développement de formes d'habitat mitoyennes ou intermédiaires, comprenant 2 niveaux maximum.

Compte tenu de l'étendue du secteur, il sera nécessaire de créer une trame viaire nouvelle assurant sa desserte. Les voiries longeant actuellement le secteur et permettant d'y accéder devront être recalibrées, afin de supporter la hausse du trafic prévue suite à l'aménagement du secteur. Deux voies nouvelles, traversant le quartier d'est en ouest, devront également être créées afin de permettre sa desserte, ainsi qu'un axe nord sud, réservé aux mobilités douces.

Enfin, l'aménagement du secteur prévoit le maintien continuités écologiques existantes, grâce à la préservation des jardins le long du Merderic, et la constitution d'une zone Non Aedificandi le long de ce ruisseau. Le traitement des voiries de desserte devra pouvoir également intégrer des éléments végétaux afin de doter le quartier d'une certaine transparence écologique.









L'aménagement du secteur doit permettre la réalisation d'une cinquantaine de logements, dont au minimum 30% devront être des logements sociaux. La commune prévoit d'accueillir ainsi environ 115 habitants. L'opération d'aménagement pourra comporter deux phases, afin de répartir sur plusieurs années la charge induite par la réalisation des réseaux et équipements nécessaires à l'aménagement du quartier. Ce phasage permettra également de lisser dans le temps les effets induits par l'arrivée de population.





# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT ET DE SES DOCUMENTS GRAPHIQUES





## 1. JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

#### 1.1. LES ZONES URBAINES « U »

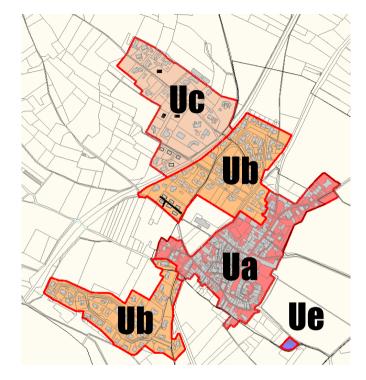
#### 1.1.1. Dispositions générales de la zone

#### 1.1.1.1. Objectifs

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R 123-5 du Code de l'Urbanisme). La zone U a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation, mais permet également l'implantation de commerces, de bureaux et d'activités artisanales, afin de maintenir une certaine diversité fonctionnelle. Seule la zone Ue déroge à cette règle, en n'autorisant que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. D'une manière générale, les dispositions du règlement relatives à chaque secteur visent à encadrer la réhabilitation des bâtiments existants et à favoriser l'intégration des constructions futures, qui viendront combler les dents creuses, en harmonie avec les différents tissus bâtis présents dans le village. L'ensemble de la zone est desservie par le réseau d'assainissement collectif.



| Surface<br>totale U | Surface<br>libre | Potentiel constructible |
|---------------------|------------------|-------------------------|
| 27,02 ha            | 2,16 ha          | 20                      |



#### 1.1.1.3. Délimitation

La zone recouvre ainsi les secteurs déjà urbanisés du village. Les surfaces libres correspondent à des dents creuses d'urbanisation, concentrées avant tout dans les extensions pavillonnaires récentes de la commune. La limite de la zone U longe les constructions au plus près, afin d'éviter toute consommation d'espaces agricoles. L'ensemble du bourg s'insère en effet au milieu d'espaces voués à la viticulture. Seul le secteur Ue est situé un peu à l'écart du village. Il est destiné à anticiper une obligation légale pour les locaux de chasse (atelier de découpe), sur le site de l'ancienne station d'épuration de la commune. A cette exception près, les différents secteurs forment un ensemble d'un seul tenant.



## H

#### 1.1.1.4. Desserte en réseaux



Tous les terrains de la zone U sont desservis par un réseau d'adduction d'eau potable, dont les caractéristiques sont suffisantes pour assurer l'approvisionnement des constructions en eau.

L'ensemble des parcelles de la zone U se situe à moins de 200 mètres d'une borne-incendie.

L'ensemble de la zone se trouvait desservie par le réseau d'assainissement collectif, existant ou projeté, au moment de l'élaboration du schéma directeur assainissement collectif. Seule la zone Ue n'était pas couverte par le zonage d'assainissement collectif, mais celle-ci est raccordable au réseau. Celui ci longe en effet la zone, avant de se raccorder à la station d'épuration à quelques centaines de mètres à l'est.

A gauche : plan du réseau d'eau potable

En haut, à droite : réseau de bornes incendies

<u>En bas, à droite : schéma directeur</u> d'assainissement





## 1.1.1.5. Principes réglementaires communs aux secteurs Ua, Ub et Uc

| Objectifs  | Articles<br>Concernés                     | Règles les plus représentatives de l'objectif  |
|--|---|--|
| Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone, tout en stimulant la mixité fonctionnelle.  Maitriser le phénomène de division parcellaire.  Permettre l'évolution des constructions agricoles existant dans le village, cellesci étant toutes liées à la viticulture. | - Article 1<br>- Article 2                | Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, sous réserve qu'en cas de division parcellaire, les terrains, sur lesquelles ces constructions s'implantent, conservent une forme simple.  Les constructions et installations susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec l'habitat sont interdites.  Sous réserve de ne pas générer de nuisances trop importantes, les bâtiments à usage commercial, artisanal, de bureau ou d'hébergement hôtelier sont autorisés.  L'extension des constructions à usage agricole sous réserve que soient mises en œuvres toutes les dispositions pour les rendre compatibles et ne générer aucune nuisance avec l'habitat.  |
| Assurer des gabarits de voies suffisants. Assurer une desserte en réseau optimale des constructions, dans un objectif de développement durable, de prévention des risques et d'intégration paysagère.  | - Article 3<br>- Article 4                | Toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée.  Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile).  Les caractéristiques des voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire demi -tour sans marche arrière.  Le raccordement des constructions qui le nécessitent aux réseaux en eau potable est obligatoire.  Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité immédiate des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à la distance, des bâtiments à défendre, requise par les services incendie et secours compétents.  Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.  Le raccordement aux réseaux de téléphone et d'électricité doit être réalisé prioritairement en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible. |
| Permettre la densification des parcelles déjà construites.   | - Article 5<br>- Article 8<br>- Article 9 | Ces articles n'imposent pas de règles ou de seuils, afin de faciliter la densification des secteurs urbanisés.   |
| Assurer l'intégration paysagère des constructions.  Eviter la banalisation des paysages et favoriser la biodiversité par des essences végétales adaptées.  | - Article 13                              | Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées. De plus, les surfaces libres devront être végétalisées et les aires de stationnement plantées.  Les essences devront être choisies parmi celles du guide végétale joint en annexe au présent règlement.  |





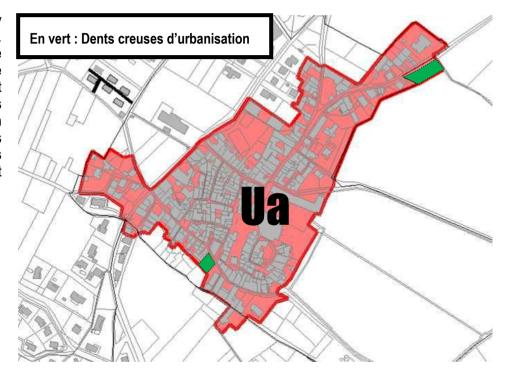
#### 1.1.2. Le secteur Ua

#### 1.1.2.1. Objectifs

Le secteur Ua correspond au centre historique du village de Nizas. Les constructions y présentent un caractère patrimonial affirmé, typique des villages languedociens traditionnels. Le castrum, le château, et les extensions réalisées à l'époque moderne forment un ensemble urbain compact, irrigué par un réseau de venelles étroites conférant au lieu une ambiance minérale, le tout offrant un cadre de vie d'une qualité certaine. Les constructions sont majoritairement mitoyennes et alignées sur la rue. Les dispositions réglementaires prévues dans le cadre du PLU ont pour objectif de sauvegarder ce modèle d'organisation compact, en préconisant le respect de modes d'implantation, de hauteurs et un traitement des limites séparatives assurant l'intégration des constructions futures en harmonie avec l'existant. Les surfaces libres de construction sont très restreintes. L'objectif du règlement est donc avant tout d'encadrer la réhabilitation des immeubles anciens.

#### 1.1.2.2. Surfaces

| Surface totale Ua | Surface<br>libre | Potentiel constructible |
|-------------------|------------------|-------------------------|
| 8,10 ha           | 0,13 ha          | 2                       |



#### 1.1.2.3. Délimitation

Le secteur Ua recouvre à peu près l'enveloppe urbaine du bourg, tel qu'il se présentait durant la première moitié du XXème siècle. Les limites de ce secteur épousent ainsi les contours du centre ancien, en longeant les constructions et les limites séparatives existantes. Au sud et à l'est, le bourg est au contact direct d'espaces viticoles, bénéficiant d'un classement en zone Ap. A l'ouest, la limite est marquée par la rue des Caves, le long de laquelle s'est arrêté le développement du bourg ancien, au début du XXème siècle.





## 1.1.2.4. Principes réglementaires spécifiques au secteur Ua

| Articles<br>Concernés        | Règles les plus représentatives de l'objectif  |
|------------------------------|--|
| - Article 6                  | Les constructions devront s'implanter à l'alignement des rues, emprises publiques ou voies de desserte privées s'y substituant.  |
| - Article 7                  | Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit en observant une marge de recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de sa hauteur au faitage, avec un minimum de 3 mètres.   |
|                              | Le règlement ne fixe pas de valeur pour la hauteur maximale des constructions. Il est cependant stipulé celle ci doit respecter les gabarits des bâtiments existants à proximité.  |
| - Article 10<br>- Article 11 | D'une manière générale, par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.  |
|                              | Les constructions doivent respecter un ensemble de prescriptions architecturales, énoncées au sein d'un cahier de recommandations architecturales annexé au règlement. Ces recommandations portent sur les façades, les menuiseries, les toitures et les clôtures.   |
| - Article 14                 | Le COS n'est pas réglementé dans ce secteur.   |
| - Article 12                 | <ul> <li>Il est exigé :</li> <li>pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement de moins de 60m² de surface de plancher, puis une place supplémentaire par tranche de 60m² de surface de plancher.</li> <li>Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.</li> </ul> |
|                              | - Article 6 - Article 7 - Article 10 - Article 11  |





#### 1.1.3. Les secteurs Ub et Uc

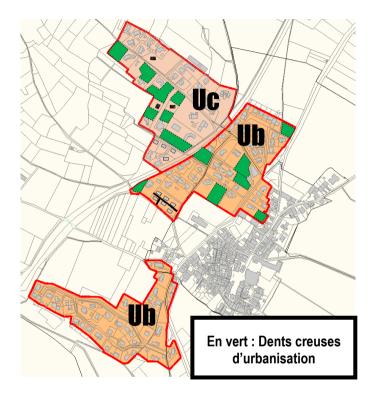
#### 1.1.3.1. Objectifs

Ces deux secteurs correspondent aux extensions pavillonnaires réalisées plus ou moins en continuité avec le bourg ancien, durant les 30 à 40 dernières années. Ils sont composés exclusivement de maisons individuelles, réalisées pour un nombre important suite à des procédures de lotissement. Dans le cas de constructions implantées sans procédure d'aménagement, la desserte des constructions s'effectue parfois par des voies privées, créées suite à l'établissement de servitudes. Au sein des opérations les plus récentes, des constructions mitoyennes par un côté ont été réalisées, permettant d'obtenir une densité plus élevée que dans le cas de constructions implantées en milieu de parcelle. Les dispositions du PLU visent à organiser le comblement des dents creuses répertoriées, sans que toutefois cela puisse dégrader l'ambiance relativement aérée et végétale perçue sur le terrain.

#### 1.1.3.2. Surfaces

| Surface totale Ub | Surface<br>libre | Potentiel constructible |
|-------------------|------------------|-------------------------|
| 12 ha             | 0,89 ha          | 7                       |

| Surface totale Uc | Surface<br>libre | Potentiel constructible |
|-------------------|------------------|-------------------------|
| 6,92 ha           | 1,02 ha          | 11                      |



#### 1.1.3.3. Délimitation

Les secteurs Ub et Uc intègrent les différentes opérations de lotissement intervenues au cours des dernières décennies. Les limites de secteur sont calées sur les limites parcellaires des constructions situées aux franges du village, lorsque ces dernières sont au contact des espaces naturels ou agricoles. Le zonage se limite ainsi à n'intégrer que les parties effectivement urbanisées de la commune au moment de l'élaboration du PLU. Le secteur Uc est séparé du reste de la zone U par l'ancienne ligne de chemin de fer. Aujourd'hui dotée d'un couvert végétal assez dense, cette voie désaffectée constitue une forme de limite à l'urbanisation future, que les zones à urbaniser ne transgresseront plus à l'avenir. Afin d'assurer l'existence d'une transition paysagère entre le bourg et les espaces naturels, il est nécessaire de conserver des surfaces végétalisées importantes dans le secteur Uc. De plus, le secteur Uc est desservi par un accès étroit, qu'il apparaît impossible de redimensionner, et souffre d'un stationnement anarchique. Le développement des constructions dans ce secteur doit donc demeurer limité, afin de ne pas dégrader davantage les conditions de desserte routière. Cette volonté s'est traduite par le choix de doter ce secteur d'un COS, fixé à 0,2.





## 1.1.3.4. Principes réglementaires spécifiques aux secteurs Ub et Uc

| Objectifs   | Articles<br>Concernés        | Règles les plus représentatives de l'objectif   |
|---|------------------------------|---|
| Donner la possibilité de densifier, sans toutefois l'impose, et autoriser le recul en accord avec la morphologie des zones d'habitat pavillonnaires.                | - Article 6                  | Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 3 m vis à vis de l'alignement.  |
| Permettre la mitoyenneté pour densifier<br>les tissus pavillonnaire, tout en laissant la<br>possibilité de préserver l'ambiance aérée<br>des tissus pavillonnaires. | - Article 7                  | Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit en observant une marge de recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de sa hauteur au faitage, avec un minimum de 3 mètres.  Les constructions implantées en limite séparative ne pourront excéder 4m de hauteur et 10m de longueur.   |
| Assurer l'intégration des constructions, au sein des tissus pavillonnaires existants.   | - Article 10<br>- Article 11 | La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 8m au faîtage et 2 niveaux au total.  L'aspect des constructions doit favoriser leur intégration dans le paysage. Plusieurs dispositions sont prévues visant les couvertures et les clôtures afin de satisfaire cet objectif.  D'une manière générale, par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels. |
| Répondre aux besoins en stationnement induits par l'implantation de constructions.  | - Article 12                 | Deux places de stationnement par logement sont exigées.   |
| Dans le secteur Ub uniquement   |                              |   |
| Ne pas interdire la densification maitrisée des extensions proches du centre.   | - Article 14                 | Le COS n'est pas réglementé dans ce secteur.  |
| Dans le secteur Uc uniquement   |                              |   |
| Eviter une trop forte densification de ce secteur en raison des problèmes de desserte et y maintenir une emprise végétale assez généreuse.                          | - Article 14                 | Ce secteur est doté d'un COS de 0,2.  |





#### 1.1.4. Le secteur Ue

#### 1.1.4.1. Objectifs

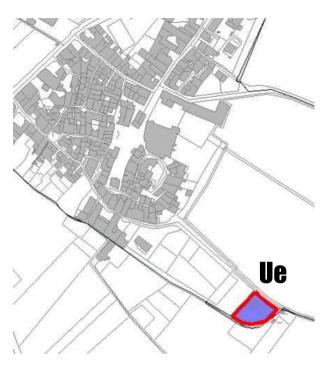
Le secteur Ue a été délimité sur le site de l'ancienne Station d'épuration de Nizas. La commune a prévu d'y implanter un atelier, destiné à l'Association Communale de Chasse Agréée. La configuration des futurs locaux respectera les obligations réglementaires imposées en matière sanitaire. Ce projet répond à la définition de l'intérêt collectif, et assure également la reconversion du site. Le règlement du secteur vise à permettre la réalisation de ce projet, en n'autorisant que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 1.1.4.2. Surfaces

| Surface totale Ue | Surface<br>libre | Potentiel constructible |
|-------------------|------------------|-------------------------|
| 0,11 ha           | 0 ha             | 0                       |

#### 1.1.4.3. Délimitation

Les limites du secteur correspondent à celles de l'emprise foncière de l'ancienne station d'épuration. Le secteur est bordé par des vignes classées en Ap. L'emplacement a été retenu car il est entouré de boisements, qui permettront d'intégrer le bâtiment prévu sans dénaturer le paysage viticole environnant.







## 1.1.4.4. Principes réglementaires spécifiques à la zone Ue

| Objectifs   | Articles<br>Concernés      | Règles les plus représentatives de l'objectif  |
|---|----------------------------|--|
| Permettre la réalisation du projet d'atelier lié à la chasse et éventuellement d'autres projets d'intérêt public.   | - Article 1<br>- Article 2 | Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, dans la mesure où la surface de plancher ne dépasse pas 50 m².  |
|   |                            | Toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée.   |
|   |                            | Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile).  |
| Assurer des gabarits de voies suffisants.   |                            | Les caractéristiques des voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire demi -tour sans marche arrière.   |
| Assurer une desserte en réseau optimale   | - Article 3                | Le raccordement des constructions qui le nécessitent aux réseaux en eau potable est obligatoire.   |
| des constructions, dans un objectif de développement durable, de prévention des risques et d'intégration paysagère. | - Article 4                | Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité immédiate des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à la distance, des bâtiments à défendre, requise par les services incendie et secours compétents. |
|   |                            | Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.  |
|   |                            | Le raccordement aux réseaux de téléphone et d'électricité doit être prioritairement réalisé en souterrain.   |
|   | - Article 5                |  |
|   | - Article 6                |  |
| Proposer des règles souples en matière  | - Article 7                | Les articles 5,9 et 14 n'imposent pas de seuils.   |
| d'implantation et d'aspect extérieur des  | - Article 8                | Les règles 6, 7 et 8 laissent une certaine souplesse quant à l'implantation des constructions, en imposant uniquement un   |
| constructions pour éviter de bloquer les projets d'intérêt public.  | - Article 9                | recul minimal de 3 m en cas de non-alignement sur les voies de desserte ou sur les limites séparatives.  |
| -   | - Article 11               |  |
|   | - Article 12               |  |
|   | - Article 14               |  |
| Assurer l'intégration paysagère des   | - Article 10               | La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 6 m et un niveau au total.  |
| constructions.  | - Article 13               | Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées. De plus, les surfaces libres devront être végétalisées et les aires de stationnement plantées.   |





#### 1.2. LES ZONES A URBANISER « AU »

#### 1.2.1. Dispositions générales des zones AU

#### 1.2.1.1. Objectifs

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (Article R 123 – 6 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Dans le cadre du PLU de Nizas, ces dispositions s'appliquent aux secteurs AUa, AUb et AUc.

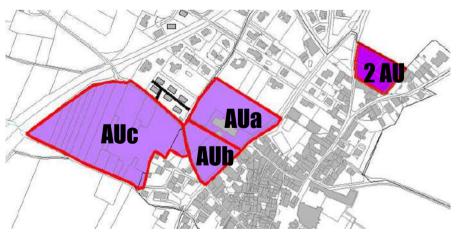
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Ces zones insuffisamment desservies par les réseaux à l'heure actuelle sont notées 2AU dans le cadre du règlement.

#### 1.2.1.2. Surfaces

| Surface totale AU et 2 AU | Surface libre | Potentiel constructible |
|---------------------------|---------------|-------------------------|
| 4,62 ha                   | 4,39 ha       | 95                      |

#### 1.2.1.3. Délimitation

Les zones AU et 2AU sont toutes deux au contact du village de Nizas. Les différents secteurs composant la zone AU forment un ensemble d'un seul tenant, constituant le site de développement privilégié de la commune au cours des 15 années à venir. Ces secteurs sont situés au contact de plusieurs entités urbaines et naturelles. Les règles régissant l'installation des constructions dans ces derniers visent à assurer la greffe des futurs quartiers au bourg ancien de Nizas. Le développement de ces secteurs est aussi l'occasion de repenser la connexion du centre historique aux extensions récentes, dans la mesure où la zone AU occupe une position intermédiaire, entre ces entités. La zone 2AU ne sera pas constructible lors de l'approbation du PLU, les règles qui gèrent cette zone sont donc relativement limitées.







#### 1.2.1.4. Desserte en réseaux



L'ensemble des zones AU sont desservies par le réseau d'adduction d'eau potable. Les caractéristiques de ce réseau sont suffisantes pour assurer l'approvisionnement des constructions en eau potable.

Les conditions requises en matière de défense incendies sont remplies pour la majorité des zones, à l'exception de la partie ouest de la zone AU. L'urbanisation de ce secteur sera soumise à la mise en place de dispositifs suffisants afin de respecter les normes en vigueur en matière de lutte contre l'incendie.

L'ensemble des zones sont couvertes par le zonage d'assainissement collectif. La majeure partie des parcelles des zones AU et 2AU était d'ores et déjà desservie par un réseau d'assainissement collectif en fonction, au moment de l'élaboration du schéma directeur d'assainissement. L'extension du réseau à l'ouest permettra de raccorder les parcelles du secteur AUc qui n'étaient pas encore desservies lors de la réalisation de ce document.

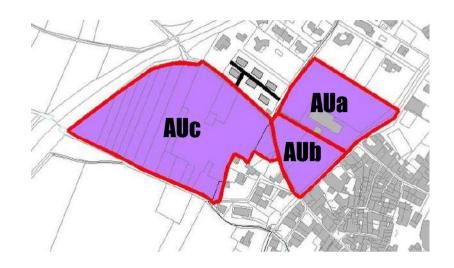




#### 1.2.2. Les secteurs AUa, AUb et AUc

#### 1.2.2.1. Objectifs

Le dessin de la zone AU vise à permettre l'ouverture à l'urbanisation de secteurs aujourd'hui en friche. La commune souhaite maitriser le développement de ce site dans les années à venir, c'est pourquoi il a été décidé de doter les différents secteurs, composant la zone, d'orientations d'aménagement et de programmation. Afin d'assurer une mise en œuvre cohérente de ces orientations, il a été décidé de soumettre à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs. Des règles différentes ont été prévues pour chacun des secteurs déterminés, afin de réussir l'intégration des futures opérations en harmonie avec le paysage urbain et naturel existant. Le règlement permet dans tous les cas la production de formes urbaines plus denses que celles produites au cours des dernières décennies, classées en zone Ub.



#### 1.2.2.2. Surfaces

| Surface totale<br>AUa | Surface libre | Potentiel constructible |
|-----------------------|---------------|-------------------------|
| 0,94 ha               | 0,94 ha       | 30                      |

| Surface totale<br>AUb | Surface libre | Potentiel constructible |
|-----------------------|---------------|-------------------------|
| 0,56 ha               | 0,33 ha       | 5                       |

| Surface totale<br>AUb | Surface libre | Potentiel constructible |
|-----------------------|---------------|-------------------------|
| 2,7 ha                | 2,7 ha        | 50                      |

#### 1.2.2.3. Délimitation

La zone AU est située à l'ouest du bourg, sur des terrains correspondant à des friches viticoles. Un des terrains est occupé par les bâtiments d'une ancienne cave viticole. Quelques parcelles au nord du secteur AUc étaient encore cultivées en 2010. Au nord et à l'est, la zone est limitée par les secteurs d'ores et déjà urbanisés de la commune, qu'il s'agisse du centre ancien ou des extensions pavillonnaires plus récentes. Au sud et à l'ouest, ce sont des entités naturelles qui marquent les limites de la zone, qu'il s'agisse des boisements accompagnant l'ancienne voie ferrée à l'ouest ou du Merderic au sud.





## 1.2.2.4. Principes réglementaires communs à tous les secteurs de la zone AU

| Objectifs  | Articles<br>Concernés      | Règles les plus représentatives de l'objectif   |
|--|----------------------------|---|
| Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone tout en stimulant la mixité   |                            | Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'en cas de division parcellaire, les terrains sur lesquelles ces constructions s'implantent, conservent une forme simple. Elles ne doivent pas aboutir à la constitution de délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines. |
| fonctionnelle.   | - Article 1                | Les constructions et installations susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec l'habitat sont interdites.  |
| Maitriser le phénomène de division parcellaire.  | - Article 2                | Sous réserve de ne pas générer de nuisances trop importantes, les bâtiments à usage commercial, artisanal, de bureau ou d'hébergement hôtelier sont autorisés. En cas de division parcellaire, les terrains, sur lesquelles ces constructions   |
| Assurer des principes d'aménagement cohérents.   |                            | s'implantent, doivent conserver une forme simple. Ces divisions ne doivent pas aboutir à la constitution de délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.  |
|  |                            | Toutes les constructions autorisées doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.   |
|  |                            | Toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée.  |
| Créer un réseau viaire assurant un maillage satisfaisant des quartiers, avec des emprises suffisantes pour assurer un partage des voiries entre les usagers. | Article 2                  | Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile). Ces voies devront être maillées entre elles et avoir une emprise minimale de 8m50, comprenant la chaussée et ses abords.  |
| Assurer une desserte en réseau optimale  |                            | L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions.  |
| en limite de zone, dans un objectif de   | - Article 4                | Le raccordement des constructions qui le nécessitent aux réseaux en eau potable est obligatoire.  |
| développement durable, de prévention des risques et d'intégration paysagère.   | - Article 12               | Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.   |
| Anticiper les besoins relatifs au  |                            | Le raccordement aux réseaux de téléphone et d'électricité doit être prioritairement réalisé en souterrain.  |
| ramassage des ordures ménagères et en matière de stationnement.  |                            | Chaque opération devra comprendre des lieux de stockage des déchets communs, placés à l'entrée du quartier.   |
| manere de etane memerin  |                            | La réalisation de deux places de stationnement est imposée pour chaque logement créé.   |
| Adapter les règles en matière  |                            | L'implantation des constructions vis à vis de la voirie se réalise soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 5 mètres.   |
| d'implantation des constructions en fonction des caractéristiques de chaque secteur, tout en favorisant des formes   | - Article 6<br>- Article 7 | Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en observant une marge de recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de sa hauteur au faitage, avec un minimum de 3 mètres.       |
| urbaines plutôt denses.  |                            | Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les options retenues en la matière pour chaque secteur.  |





| Objectifs Articles Concernés                              |                              | Règles les plus représentatives de l'objectif   |  |
|---|------------------------------|---|--|
|   |                              | L'aspect des constructions fait l'objet d'une attention particulière visant à assurer l'intégration des constructions à l'existant, avec des dispositions portant sur les couvertures, les façades et les clôtures.   |  |
| Assurer l'intégration paysagère des constructions.        | - Article 11<br>- Article 13 | D'une manière générale, par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels. |  |
|   |                              | Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées. De plus, les surfaces libres devront être végétalisées et les aires de stationnement plantées.  |  |
| Coveriger le production d'enérations                      | - Article 5<br>- Article 8   | Les articles 5, 9 et 14 n'imposent pas de seuils limitant les possibilités de construction.   |  |
| Favoriser la production d'opérations relativement denses. | - Article 9 - Article 14     | L'article 8, relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle, n'est pas réglementé.  |  |

## 1.2.2.5. Principes réglementaires spécifiques à la zone AUa

| Objectifs  | Articles<br>Concernés | Règles les plus représentatives de l'objectif  |
|--|-----------------------|--|
| Obtenir un aménagement cohérent du secteur.  Développer la mixité sociale. | - Article 2           | Toutes les constructions et installations devront faire l'objet d'une seule opération d'ensemble.  40 % de la surface de plancher de l'opération est destiné à du logement à caractère social. |
| Permettre la construction de logements collectifs.                         | Article 10            | La hauteur maximale des constructions est de 10,5 m à l'égout du toit, et trois niveaux au total.  |





## 1.2.2.6. Principes réglementaires spécifiques à la zone AUb

| Objectifs   | Articles<br>Concernés | Règles les plus représentatives de l'objectif   |
|---|-----------------------|---|
| Obtenir un aménagement cohérent du secteur.   | - Article 2           | Toutes les constructions et installations devront faire l'objet d'une seule opération d'ensemble. |
| Permettre l'intégration des constructions en harmonie avec le contexte pavillonnaire et viticole. |                       | La hauteur maximale des constructions est de 8 m au faitage, et deux niveaux au total.            |

## 1.2.2.7. Principes réglementaires spécifiques à la zone AUc

| Objectifs   | Articles<br>Concernés | Règles les plus représentatives de l'objectif  |
|---|-----------------------|--|
| Obtenir un aménagement cohérent du secteur et une desserte en réseau d'assainissement collectif.  Développer la mixité sociale. |                       | Opérations d'ensemble intégrant la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif et couvrant au moins une des tranches de l'Orientation d'Aménagement.  30 % de la surface de plancher de l'opération est destiné à du logement à caractère social. |
| Permettre l'intégration des constructions en harmonie avec le contexte pavillonnaire et viticole.                               |                       | La hauteur maximale des constructions est de 8 m au faitage, et deux niveaux au total.   |



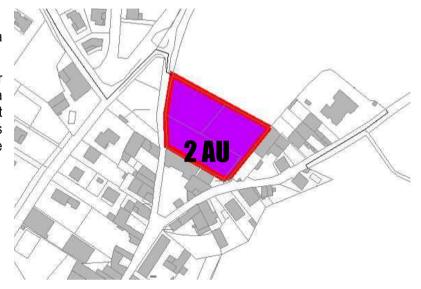


#### 1.2.3. La zone 2AU

#### 1.2.3.1. Objectif

Le développement de la zone 2 AU est envisagé à long terme, une fois que l'urbanisation de la zone AU sera réalisée. Son ouverture immédiate à l'urbanisation n'a pas été jugée opportune, pour plusieurs raisons.

Les caractéristiques du réseau de voirie existant n'offrent pas des conditions de desserte suffisantes pour assurer un accès sécurisé à la zone. De plus, la commune a choisi d'élaborer un phasage de l'ouverture à l'urbanisation, afin d'assurer un développement équilibré de son territoire, et de prioriser le développement des terrains compris entre le bourg et l'ancienne voie ferrée. Le but est ainsi de répartir dans le temps les investissements publics nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessitera la modification du document d'urbanisme, afin d'y autoriser l'implantation de constructions.



#### 1.2.3.2. Surfaces

| Surface totale 2AU | Surface libre à terme | Potentiel constructible à terme |
|--------------------|-----------------------|---------------------------------|
| 0,42 ha            | 0,42 ha               | 10                              |

#### 1.2.3.3. Délimitation

La zone 2 AU correspond à une friche viticole, aujourd'hui reconvertie en prairie. Elle est limitée par des constructions au sud et à l'est, et par la rue des écoles à l'ouest. Au nord, les terrains sont à proximité de parcelles toujours cultivées. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur devra permettre, grâce aux aménagements produits, de maintenir l'effet de front urbain marquant la limite avec les espaces viticoles.

#### 1.2.3.4. Principes réglementaires spécifiques à la zone 2AU

| Objectifs   | Articles Concernés         | Règles les plus représentatives de l'objectif   |
|---|----------------------------|---|
| Geler le développement de l'urbanisation dans l'immédiat.   | - Articles 1 à 5           | Seuls les installations et équipements techniques liés aux réseaux sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.<br>Le COS est de 0.<br>Les articles 3 à 5, 8 à 13, 15 et 16 ne sont pas réglementés. |
| Permettre l'implantation d'équipements spécifiques, notamment pour anticiper le futur aménagement de la zone. | - Article 6<br>- Article 7 | Les installations et équipements autorisés s'implanteront dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres de l'alignement.   |





#### 1.3. LES ZONES NATURELLES « N »

#### 1.3.1. Objectifs

Conformément à l'article R123-8 du Code de l'Urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En y interdisant l'implantation des constructions sauf sous certaines conditions, cette zone permet d'offrir un bon niveau de protection aux différentes entités naturelles recensées sur la commune. Deux secteurs ont été identifiés au sein de la zone N, destinés à permettre l'implantation de constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs : le secteur Na, lié à l'aérodrome existant, et le secteur Npv, destiné à l'implantation de panneaux photovoltaïgues sur le site de l'ancienne carrière.

#### 1.3.2. Surfaces

| Surface de la zone N      | Surface du | Surface du  | Total des  |
|---------------------------|------------|-------------|------------|
| (hors secteurs Na et Npv) | secteur Na | secteur Npv | surfaces N |
| 121,58 ha                 | 25,54 ha   | 10,51 ha    | 157,63 ha  |



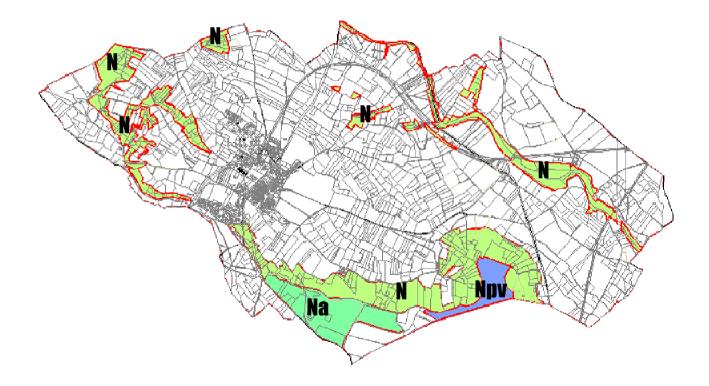


#### 1.3.3. Délimitation

La zone N recouvre l'ensemble des entités naturelles identifiées de la commune. Elle comprend ainsi les secteurs boisés de la Coulée des Baumes, la ripisylve de la Boyne, ainsi que plusieurs bois ou bosquets plus ponctuels disséminés au sein des espaces viticoles. Ces différents milieux naturels sont situés au contact des espaces agricoles et des secteurs urbanisés de la commune.

Le secteur Na intègre l'aérodrome dans ses limites actuelles. Le but n'est donc pas d'étendre l'emprise de cet équipement, mais de permettre l'évolution des bâtiments existants, en vue de pérenniser l'activité pratiquée sur le site, ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement du site (direction, gardiennage).

La délimitation du secteur Npv correspond au périmètre de l'ancienne carrière. La création de ce secteur vise à autoriser explicitement l'implantation de panneaux solaires photovoltaïque. La commune a en effet retenu cette option afin de procéder à la reconversion de cet ancien site industriel.







## 1.3.4. Principes réglementaires relatifs à la zone N

| Articles<br>Concernés          | Règles les plus représentatives de l'objectif   |  |  |
|--------------------------------|---|--|--|
|                                | En zone N uniquement  |  |  |
| Article 1<br>Article 2         | Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ou au fonctionnement des réseaux publics sont autorisées dans la zone                 |  |  |
| Article 6                      | Les constructions et installations doivent être implantées à minimum 15 m de part et d'autre de l'axe des voies.  |  |  |
|                                |   |  |  |
| Article 1 Article 2            | L'extension des constructions existantes ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome sont autorisées sous conditions. |  |  |
| Article 6                      | Les constructions et installations doivent être implantées à minimum 5 m de part et d'autre de l'axe des voies, sauf dans certains cas d'extension.                     |  |  |
| Dans le secteur Npv uniquement |   |  |  |
| Article 1 Article 2            | Les dispositifs et installations techniques liés à la production d'énergie photovoltaïque sont autorisés.   |  |  |
|                                | Article 1 Article 2  Article 6  Article 2  Article 6  Article 6   |  |  |





| Objectifs   | Articles<br>Concernés                | Règles les plus représentatives de l'objectif   |
|---|--------------------------------------|---|
|   |                                      | Dans l'ensemble de la zone  |
| Assurer des gabarits de voies suffisants. Assurer une desserte en réseau optimale des constructions, dans un objectif de développement durable, de prévention des risques et d'intégration paysagère. Anticiper les besoins relatifs en matière de stationnement. | Article 3<br>Article 4<br>Article 12 | Toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée.  Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile).  Les caractéristiques des voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.  Le raccordement des constructions qui le nécessitent aux réseaux en eau potable est obligatoire. En l'absence de réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation personnelle à partir d'un puits ou d'un forage pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur, mais non étendue à l'alimentation des tiers.  Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité immédiate des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à la distance requise par les services incendie et secours compétents, vis à vis des bâtiments à défendre, ou bien par une réserve d'eau satisfaisant les normes imposées en matière de défense incendie.  Un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol est obligatoire. |
|   |                                      | Le raccordement aux réseaux de téléphone et d'électricité doit être réalisé prioritairement en souterrain.  Le stationnement doit être assuré sur le terrain propre de l'opération.   |
| Laisser libre de constructions les limites séparatives, souvent marquées par des haies d'une valeur écologique certaine.  | Article 7                            | Les constructions et installations doivent être implantées à minimum 4m des limites séparatives.  |
| Assurer l'intégration paysagère des constructions.  | Article 11<br>Article 13             | Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes et leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages.  Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées. De plus, les surfaces libres devront être végétalisées et les aires de stationnement plantées.   |





#### 1.4. LES ZONES AGRICOLES « A »

## 1.4.1. Objectifs

Ainsi qu'il est énoncé à l'article R 123-7, les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Le principal objectif de la zone A vise à protéger les espaces agricoles.

- Dans la zone A, les seules constructions nouvelles autorisées doivent être indispensables au fonctionnement des exploitations agricoles de la commune. Deux secteurs sont instaurés au sein de cette zone, afin de répondre à des objectifs différents.
- Le secteur Ap, dit agricole protégé. Aucune nouvelle construction, y compris à vocation agricole, n'est admise dans ce secteur, en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des réseaux existants. Ce secteur recouvre notamment les sites sensibles du point de vue paysager ou les abords du village, contrant ainsi le risque de consommation d'espace induit par les phénomènes d'extension des espaces urbanisés.
- Le secteur Ah. L'extension limitée des constructions à usage d'habitations, sans rapport avec l'activité agricole, est autorisée dans ce secteur. L'objectif est de permettre l'évolution des petits hameaux dispersés dans les vignes, sans toutefois porter atteinte à la vocation agricole de la zone. En effet, ce secteur n'autorise pas l'implantation de constructions nouvelles à usage d'habitation. Ce règlement permet de limiter le risque de mitage.

#### 1.4.2. Surfaces

| Surface de la zone A     | Surface du | Surface du | Total des  |
|--------------------------|------------|------------|------------|
| (hors secteurs Ah et Ap) | secteur Ah | secteur Ap | surfaces A |
| 558,70 ha                | 4,09 ha    | 110,76 ha  | 673,55 ha  |





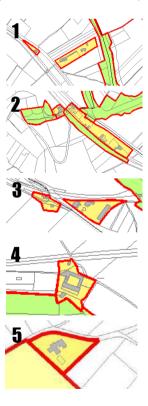
#### 1.4.3. Délimitation

La zone A recouvre 78% de la superficie du territoire communal. Elle recouvre l'ensemble des terres à vocation agricole, qu'elles soient cultivées ou en friches. En retenant une définition large des espaces agricoles, la commune permet l'installation de nouveaux agriculteurs, en vue de poursuivre le redéveloppement de la viticulture à Nizas. Cette protection des terres agricoles permet également d'envisager le développement de nouveaux hameaux viticoles à l'échelle intercommunale.

Le secteur Ap offre un niveau de protection supérieur à celui proposé par la zone A. Ce secteur recouvre les vignobles, aux abords immédiats du village. Le règlement de cette zone permet d'assurer leur protection, et vise à prévenir l'apparition de conflits d'usage que pourrait susciter l'implantation de bâtiments agricoles à proximité immédiate des habitations. A proximité du bourg, seuls les terrains à l'ouest du Campét, n'ont pas été classés en Ah. Ces parcelles sont en effet clairement séparées du reste du bourg, isolées par la voie ferrée. De plus, les enjeux paysagers y sont moindres, du fait de la topographie du site, qui limite les covisibilités. Le secteur Ap correspond également aux espaces ouverts présents dans la ZNIEFF du Plateau Basaltique de Caux et de Nizas, pour lesquels le maintien des activités agricoles a été identifié comme un enjeu majeur. La protection des pelouses pastorales y dépend en effet pour partie du maintien de l'activité agricole.

Le secteur Ah correspond aux hameaux présents au sein des espaces viticoles, mais n'ayant plus de vocation agricole. Le zonage de ces secteurs se limite strictement à l'existant, afin de permettre la réalisation d'extensions limitées des constructions présentes sur le territoire. L'objectif est de permettre l'évolution des constructions de petits hameaux ou de corps de ferme, ayant perdu leur vocation agricole, en vue d'assurer l'entretien et la conservation du patrimoine bâti souvent remarquable dont sont pourvus les hameaux en question.









## 1.4.4. Principes réglementaires relatifs à la zone A

| Objectifs   | Articles<br>Concernés | Règles les plus représentatives de l'objectif  |  |  |
|---|-----------------------|--|--|--|
| Dans la zone A  |                       |  |  |  |
| Maintenir la vocation agricole des exploitations toujours en activité.  | Article 1 Article 2   | Seules les constructions à usages agricole et les constructions à usage d'habitation indispensables à l'exploitation agricole sont autorisées. L'extension des constructions à usage d'habitation peut être autorisée sous conditions. En l'absence de projet de diversification de l'activité agricole sur la commune, le règlement ne contient pas de dispositions particulières en ce sens. |  |  |
| Dans le secteur Ap uniquement   |                       |  |  |  |
| Proscrire le développement de l'urbanisation.   |                       |  |  |  |
| Eviter l'implantation de nouvelles activités agricoles aux abords du village et préserver les franges urbaines et les paysages d'entrée de ville. | Article 2             | Seules les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics sont autorisées dans la zone.  L'extension des bâtiments à usage agricole est permise sous conditions.   |  |  |
| Eviter l'apparition de conflits d'usage entre l'habitat et l'agriculture au contact du village.   |                       |  |  |  |
| Dans le secteur Ah  |                       |  |  |  |
| Autoriser l'évolution du bâti non agricole des hameaux.   | Article 1 Article 2   | L'extension des habitations existantes est autorisée dans la limite de 20 m² en une seule fois, de même que la construction d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m².  |  |  |

| <b>Objectifs</b>   | Articles<br>Concernés | Règles les plus représentatives de l'objectif  |  |  |
|--|-----------------------|--|--|--|
| Dans l'ensemble de la zone   |                       |  |  |  |
| Tenir compte de la dangerosité potentielle des axes de circulation hors zone agglomérée.                                 | Article 6             | Les constructions et installations doivent être implantées à minimum 15 m de part et d'autre de l'axe des voies départementales, à 10 m de l'axe des autres voies. |  |  |
| Laisser libre de constructions les limites séparatives, souvent marquées par des haies d'une valeur écologique certaine. |                       | Les constructions et installations doivent être implantées à minimum 4m des limites séparatives.   |  |  |





| Objectifs   | Articles<br>Concernés | Règles les plus représentatives de l'objectif   |  |  |  |
|---|-----------------------|---|--|--|--|
|   |                       | Toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée.  |  |  |  |
| A control of the description of the control of the | Article 3             | Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile).   |  |  |  |
| Assurer des gabarits de voies suffisants.  Assurer une desserte en réseau optimale des constructions, dans un objectif de développement   |                       | Les caractéristiques des voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire demi -tour sans marche arrière.  |  |  |  |
| durable, de prévention des risques et d'intégration paysagère.  Anticiper les besoins relatifs en matière de  |                       | Le raccordement des constructions qui le nécessitent aux réseaux en eau potable est obligatoire. En l'absence de réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation personnelle à partir d'un puits ou d'un forage pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur, mais non étendue à l'alimentation des tiers. |  |  |  |
| stationnement.  |                       | Un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol est obligatoire.  |  |  |  |
|   |                       | Le raccordement aux réseaux de téléphone et d'électricité doit être réalisé prioritairement en souterrain.  |  |  |  |
|   |                       | Le stationnement doit être assuré sur le terrain propre de l'opération.   |  |  |  |
|   |                       | La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 m au faîtage et deux niveaux au total.  |  |  |  |
|   | Article 10            | Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes et leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages.   |  |  |  |
| Assurer l'intégration paysagère des constructions.  | Article 11 Article 13 | Des préconisations sont formulées dans le cadre de l'article 11 concernant les parements extérieurs, les toitures et les clôtures.  |  |  |  |
|   |                       | Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées. De plus, les surfaces libres devront être végétalisées et les aires de stationnement plantées.  |  |  |  |
|   | Article 5             |   |  |  |  |
| Ménager une certaine souplesse quant aux possibilités d'implantation des constructions autorisées   | Articles 8 et 9       | Les articles 5, 8,9 et 14 à 16 ne sont pas réglementés.   |  |  |  |
| d implantation doe concluded in date income   | Article 14 à 16       |   |  |  |  |





# 1.5. RÉCAPITULATIF DES SECTEURS ET DES ZONES DU PLU

| Zones et | secteurs du PLU | Surface en hectare | % de la zone   | % du territoire communal |
|----------|-----------------|--------------------|--|--------------------------|
| U        | UA              | 8,1                | 30%  | 0,94 %                   |
|          | UB              | 12                 | 44 %   | 1,39 %                   |
|          | UC              | 6,9                | 25 %   | 0,80 %                   |
|          | UE              | 0,1                | 0,4 %  | 0,01 %                   |
|          |                 | 27,1               | 100 %  | 3,11 %                   |
| AU       | AUa             | 0,94               | 20 %   | 0,11%                    |
|          | AUb             | 0,56               | 12 %   | 0,06%                    |
|          | AUc             | 2,7                | 58 %   | 0,31 %                   |
|          | 2 AU            | 0,42               | 9 %  | 0,05 %                   |
|          |                 | 4,62               | 100 %  | 0,54 %                   |
| Α        | Α               | 558,70             | 83 %   | 64,73 %                  |
|          | Ар              | 110,76             | 16 %   | 12,83 %                  |
|          | Ah              | 4,09               | 1 %  | 0,47%                    |
|          |                 | 673,55             | 12 % 0,06% 58 % 0,31 % 9 % 0,05 % 100 % 0,54 % 83 % 64,73 % 16 % 12,83 % |                          |
| N        | N               | 121,58             | 77%  | 14,09 %                  |
|          | Na              | 25,54              | 16 %   | 2,96 %                   |
|          | Npv             | 10,51              | 7 %  | 1,22 %                   |
|          |                 | 157,63             | 100 %  | 18,27%                   |
| Total    |                 | 862,9              |  | 100 %                    |

Avec un peu plus de 27 hectares, les espaces actuellement urbanisés de Nizas représentent environ 3% de la superficie communale. L'essentiel de cette surface (près de 70%) correspond aux tissus pavillonnaires de la commune.

L'ouverture à l'urbanisation prévue à court et moyen terme prévoit une dilatation d'environ 17 % de la superficie urbanisée de la commune. La grande majorité des zones AU sera constructible au moment de l'approbation du PLU.

Les espaces agricoles recouvrent la majeure partie du territoire de Nizas, avec une surface d'environ 674 hectares, représentant quasiment 80 % de la superficie communale. Les espaces agricoles faisant l'objet d'une protection stricte, notés Ap dans le règlement du PLU, représentent une proportion non négligeable des terres agricoles, soit environ 16 % de la zone A. Les zones Ah s'étendent sur des surfaces très limitées, représentant moins de 0,5 % du territoire communal.

Enfin, la zone N s'étend sur environ 18 % de la superficie communale, la majeure partie recouvrant la Coulée des Baumes et la ripisylve de la Boyne. Les secteurs prévus pour permettre la pérennité des activités de l'aérodrome et la reconversion de l'ancienne carrière représentent un peu plus de 4 % de la superficie de la commune. Le secteur de l'aérodrome correspond approximativement à celui existant dans le cadre du POS (V NA). Les extensions prévues au niveau de l'aérodrome, au sud de la RD 30E5 ont été abandonnées. Ces extensions visaient des terrains situés en ZNIEFF, identifiés comme faisant partie d'une entité à forte valeur écologique.





# 2. LES POTENTIALITÉS DU PLU PAR SECTEUR

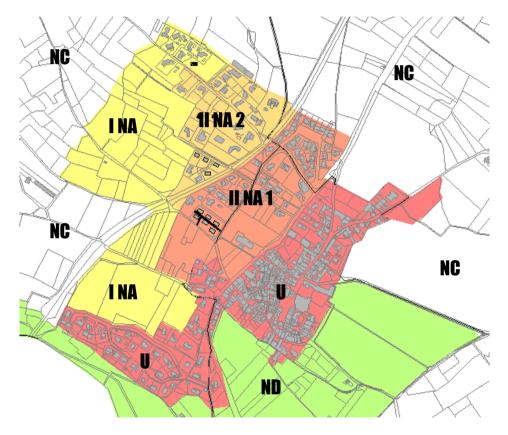
# 2.1. RAPPEL DES SURFACES DISPONIBLES DANS LE POS

Le plan d'occupation des sols actuellement en vigueur sur la commune prévoyait l'ouverture à l'urbanisation de surfaces très importantes, avec un total de plus de 19 hectares à terme, situés à plus de 90 % en zone NA. Cette valeur de19 hectares correspond à une capacité d'accueil d'environ 279 logements, compte tenu des densités actuellement observées

La zone I NA comprend l'essentiel des surfaces qu'il était prévu d'ouvrir à l'urbanisation, soit environ les 2/3. Toutefois, cette zone n'étant pas équipée, son ouverture restait soumise à une modification du POS.

Dans les zones immédiatement urbanisables, il reste à consommer environ 6,22 hectares. Cette valeur, à elle seule, correspond globalement aux besoins identifiés en matière de foncier pour la commune à l'horizon des 15 prochaines années. Le passage du POS au PLU a permis de redimensionner les surfaces potentiellement constructibles en fonction du projet d'accueil de population de la commune à l'horizon 2025.

| Zones et secteurs du POS |           | Surfaces disponibles en hectares | Potentialités en termes de logements |  |
|--------------------------|-----------|----------------------------------|--------------------------------------|--|
| U                        |           | 1,48                             | 15                                   |  |
| Total de la zone U       |           | 1,48                             | 15                                   |  |
| NA INA                   |           | 12,9                             | 194                                  |  |
|                          | II NA 1   | 3,68                             | 55                                   |  |
|                          | II NA 2   | 1,06                             | 15                                   |  |
| Total de l               | a zone AU | 17,64                            | 264                                  |  |
| Total des zones          |           | 19,12                            | 279                                  |  |



Zonage du POS





# 2.2. LES SURFACES DISPONIBLES DANS LE PLU

Dans les différents secteurs de la zone U, la configuration parcellaire et le contexte pavillonnaire ne permettent pas d'envisager la production d'opérations plus denses que celles menées dans le cadre des procédures de lotissement récentes. Les constructions susceptibles de s'implanter sur ces parcelles correspondent en effet à des logements individuels. Cependant, il est possible de densifier l'ensemble de la zone, en prévoyant l'implantation de constructions sur les différents terrains non bâtis de la zone. Le potentiel estimé de ces différentes dents creuses, en termes de potentiel constructible, s'élève à environ 20 constructions.

Dans les secteurs AUa, AUb et AUc, le chiffrage des potentialités en termes de logements repose sur l'application des orientations d'aménagement et de programmation. A l'issue de l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de ces secteurs, au terme des différentes phases prévues le cas échéant dans le cadre de ces orientations, la commune envisage la production de 85 logements. La réalisation de ces logements sera étalée dans le temps, ne serait ce qu'en raison de l'importance des travaux à réaliser sur la voirie publique, rendus nécessaires du fait du dimensionnement des opérations d'ensemble programmées.

| Zones et            | secteurs du PLU | Surfaces disponibles en hectares | Potentialités en termes de logements |  |
|---------------------|-----------------|----------------------------------|--------------------------------------|--|
| U                   | UA              | 0,13                             | 2                                    |  |
|                     | UB              | 0,89                             | 7                                    |  |
|                     | UC              | 1,02                             | 11                                   |  |
| Total               | de la zone U    | 2,04                             | 20                                   |  |
| AU                  | AUA             | 0,94                             | 30                                   |  |
|                     | AUB             | 0,33                             | 5<br>50                              |  |
|                     | AUC             | 2,7                              |                                      |  |
|                     | 2 AU            | 0,42                             | 10                                   |  |
| Total de la zone AU |                 | 4,39 (3,97 HORS 2AU)             | 95 (85 HORS 2AU)                     |  |
| Tota                | l des zones     | 6,4                              | 115                                  |  |

|  | Croissance à 2,6 % /AN compatible avec les dernières prescriptions du PLHI                           |
|--|--|
| POPULATION EN 2025                     | Soit, 580 (population estimée en 2010) x 1,466 (soit 2,6%/an pendant 15 ans) = 850 habitants en 2025 |
|  | Soit maximum 270 habitants<br>supplémentaires  |
| NOMBRE DE LOGEMENTS<br>A PRODUIRE      | 94 logements   |
| DONT 23% DE<br>LOGEMENTS SOCIAUX       | Environ 22 logements sociaux<br>en 2025  |
| BESOINS EN FONCIER<br>AVEC 20 % DE VRD | <u>5,6 à 7,4 hectares</u>  |

Il apparaît ainsi que les surfaces potentiellement constructibles dans le cadre du futur document permettent d'envisager la production de 105 logements. A ce chiffre, il convient d'ajouter le potentiel de la zone 2AU, dont l'ouverture effective à l'urbanisation nécessitera une procédure visant à modifier le PLU. Ce potentiel est estimé à environ 10 logements, en appliquant un ratio de densité très légèrement supérieur à celui prévu dans le secteur AUc (proche de 20 logements à l'hectare), dont l'environnement et le contexte sont proches de celui de la zone 2AU.

Au final, le PLU peut générer la construction d'environ 115 logements, à l'issue de l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des zones AU. Cette valeur est proche du besoin identifié pour la commune dans le diagnostic à l'horizon 2025, de l'ordre de 94 logements. La marge existant entre ces deux valeurs permet de prévenir les risques de rétention foncière, susceptibles de se manifester notamment en zone U. Le maintien de certaines parcelles non bâties au sein des secteurs actuellement urbanisés de la commune est en effet envisageable, dans la mesure où ces terrains peuvent être utilisés comme jardins d'agrément par exemple.

Le besoin foncier identifié afin de satisfaire les objectifs de développement de la commune était estimé entre 5,6 et 7,4 hectares dans le cadre des prévisions établies en matière de production de logement. Environ 6,4 hectares sont potentiellement constructibles. Cette valeur s'inscrit parfaitement dans la fourchette prévisionnelle établie à l'issue du diagnostic.

Le zonage établi dans le cadre de l'élaboration du PLU est donc en adéquation avec le projet d'accueil de population défini par la commune, formulé dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, dans le respect des objectifs du PLHI.





# 2.3. BILAN DU PASSAGE DU POS AU PLU

# 2.3.1. Comparatif des surfaces

| Zone   | Surface          |     | Détail       | Zone du | Surface          |           | Détail       | Evoluti      | on   |
|--------|------------------|-----|--------------|---------|------------------|-----------|--------------|--------------|------|
| du PLU | globale en<br>ha | Nom | Surface (ha) | POS     | globale en<br>ha | Nom       | Surface (ha) | Surface (ha) | %    |
|        |                  | UA  | 8,1          |         |                  | UA        | 10,5         |              |      |
| U      | 27,1             | UB  | 12,01        | U       | 16,3             | UD        | 5,8          | 10,8         | 66%  |
| U      | 27,1             | UC  | 6,92         | U       | 10,5             | OD        | 3,6          | 10,6         | 00%  |
|        |                  | UE  | 0,11         |         |                  |           |              |              |      |
|        |                  | AUa | 0,94         |         |                  | II<br>NA1 | 9,5          |              |      |
| AU     | 4,6              | AUb | 0,56         | NA      | 41,2             | II<br>NA2 | 5,9          | -36,6        | -89% |
|        |                  | AUc | 2,7          |         |                  |           |              |              |      |
|        |                  | 2AU | 0,42         |         |                  | INA       | 25,8         |              |      |
|        |                  | N   | 121,6        | ND      | 73,3             |           |              |              |      |
| N      | 157,6            | Npv | 10,5         | ND      | 73,3             |           |              | 77,3         | 96%  |
|        |                  | Na  | 25,5         | VNA     | 7                |           |              |              |      |
|        |                  | Α   | 558,7        |         |                  |           |              |              |      |
| Α      | 673,6            | Ар  | 110,8        | NC      | 725,2            |           |              | -51,6        | -7%  |
|        |                  | Ah  | 4,1          |         |                  |           |              |              |      |

Le passage du POS au PLU ne s'accompagne pas d'une modification des grands équilibres existants, entre les espaces voués à l'urbanisation d'une part, et ceux voués aux espaces naturels et agricoles d'autre part.

On remarque une progression de la surface des zones U à l'occasion de l'élaboration du PLU. Cependant, la hausse de 66 % constatée ne correspond pas à une extension des secteurs urbanisés ouvrant de nouveaux terrains à l'urbanisation. Il s'agit en effet d'une conséquence de l'intégration, à la zone U, de secteurs auparavant classés en Il NA dans le POS, et aujourd'hui urbanisés.

La surface des zones à urbaniser a connu une très forte diminution, du fait de la conjonction de plusieurs phénomènes. Tout d'abord, une partie de ces terrains ont été urbanisés depuis l'entrée en vigueur du POS, et ont logiquement été basculés dans la zone U au cours de l'élaboration du PLU. De plus, la surface de la zone I NA, correspondant aux secteurs à urbanisation différée, a été très fortement réduite. En effet, plusieurs secteurs situés à l'ouest de l'ancienne voie ferrée ont été fermés à l'urbanisation. Par ailleurs, la zone I NA dessinée à proximité de l'aérodrome en vue de développer l'activité a également été fermée à l'urbanisation et reclassée en zone Ap.

La surface de la zone N double quasiment à l'occasion de la révision générale du document d'urbanisme de la commune. Le classement en zone naturelle de la Boyne et de sa ripisylve, de bosquets identifiés au sein des espaces agricoles, ainsi que des abords de l'ancienne carrière expliquent en grande partie l'évolution à la hausse des surfaces de la zone naturelle. Dans une moindre mesure, la création du secteur Npv sur le site de l'ancienne carrière (auparavant classée en Nc) explique également cette augmentation.

La zone agricole voit sa superficie légérement réduite à l'occasion de la procédure. Cette diminution ne résulte pas d'un phénomène de consommation des espaces agricoles au profit de l'urbanisation, dans la mesure où la surface des zones à urbaniser à été réduite de manière drastique. L'essentiel des terrains auparavant classés en I NA ont en effet été reclassés en Ap. La réduction de la zone agricole est dûe uniquement au classement en zone N d'entités naturelles présentes au sein des espaces viticoles de la commune, représentant une surface d'environ une cinquantaine d'hectares.





# 2.3.2. Comparatif du potentiel constructible

Les surfaces disponibles en zone U, correspondant aux dents creuses d'urbanisation, sont plus importantes dans le cadre du PLU. Cela s'explique par l'intégration à la zone U du PLU de plusieurs opérations d'ensembles menées dans les zones II NA du POS. Au sein de ces opérations, tous les terrains ne sont pas encore bâtis, ce qui explique le différentiel observé.

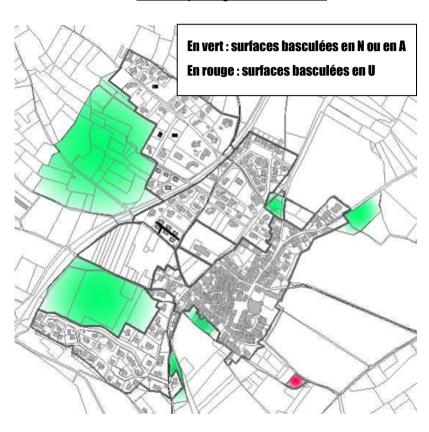
Le potentiel constructible au sein des secteurs AUa, AUb et AUc s'élève à environ 4 hectares. Celui ci est de 4,7 hectares dans le POS dans les zones correspondantes.

Additionnée aux surfaces constructibles dans la zone U, le potentiel constructible généré par l'application des règles du PLU est équivalent à celui résultant du zonage actuel du POS, de l'ordre de 6 hectares environ.

En revanche, les surfaces urbanisables à long terme sont beaucoup plus réduites. De presque 13 hectares dans le POS, celle ci tombe à 0,4 hectares dans le PLU. Les surfaces fermées à l'urbanisation ont été reclassées au sein de la zone Ap, assurant ainsi la préservation d'espaces viticoles de la commune, qui risquaient d'être consommés à long terme.

| Zone   | Zone Potentiel constructible |     | Zone   | Potentiel constructible |           |  |
|--------|------------------------------|-----|--------|-------------------------|-----------|--|
| du POS | Surface Logements            |     | du PLU | Surface                 | Logements |  |
| U      | 1,5                          | 15  | U      | 2                       | 20        |  |
| II NA  | 4,7                          | 70  | AU     | 4                       | 85        |  |
| INA    | 12,9                         | 194 | 2AU    | 0,4                     | 10        |  |
| Total  | 19,1                         | 279 | Total  | 6,4                     | 115       |  |

# Bilan du passage du POS au PLU







# 3. JUSTIFICATION DES SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIÈRES

# 3.1. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme prévues à l'article L123-1-5 8°, la commune a choisi de fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Au total 8 emplacements réservés ont été mis en place dans le cadre du volet règlementaire du PLU. Ces emplacements sont détaillés au sein de la pièce 3.2 des documents graphiques.

**Emplacement réservé N°1** : Acquisition programmée en vue d'améliorer l'entrée de ville et de maintenir libre de constructions ce terrain sensible au risque d'inondation.

**Emplacement réservé N°2** : Acquisition d'une voie de desserte privée existante, en vue de réaliser un accès aux parcelles situées entre le lotissement des Châtaigniers et le secteur AUc.

**Emplacement réservé N° 3** : Acquisition d'une bande de 4 m de large le long du chemin des Horts afin d'élargir ce futur accès au secteur AUc.

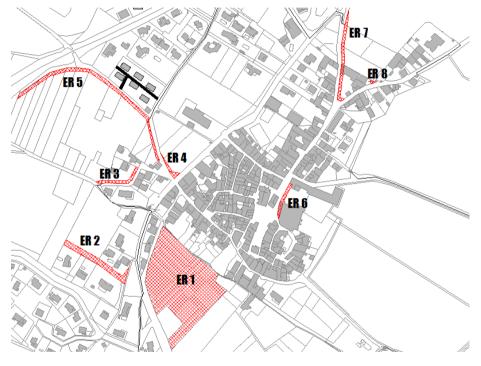
**Emplacement réservé N°4** : Acquisition d'une bande de terrain au sud du secteur AUb, en vue de recalibrer l'intersection entre le chemin du Clôt de Malibran et la Rue des Caves.

**Emplacement réservé N°5**: Acquisition d'une bande de 3 à 5 m de large le long du chemin du Clôt de Malibran, afin d'élargir cette voie de desserte du secteur AUc.

**Emplacement réservé N°6** : Acquisition d'une bande d'une largeur maximale de 5 m à proximité de la Place du Griffe, en vue de mettre en valeur les abords immédiats du château.

**Emplacement réservé N°7** : Acquisition d'une bande d'une largeur de 4 m le long de la rue des écoles, afin d'élargir cette voie assurant notamment la desserte de la zone 2AU.

**Emplacement réservé N°8** : Acquisition d'environ 30 m² sur la parcelle 785, afin de permettre de créer un accès sur la zone 2AU.



La commune est l'unique bénéficiaire de ces différents emplacements réservés, dans la mesure où les projets qui justifient leur mise en place relèvent des compétences qu'elle exerce.

A l'exception du terrain situé au sud du village, et destiné à l'aménagement de l'entrée de ville, l'ensemble des emplacements réservés mis en place visent à redimensionner les voiries existantes. Ces projets de voirie visent à faciliter l'accès au centre historique et à améliorer la desserte des secteurs à urbaniser, en prévision du développement du futur quartier au sud ouest du bourg.





# 3.2. LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE À PRÉSERVER

La commune a choisi d'utiliser les dispositions prévues à l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, permettant d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Un bâtiment remarquable et un calvaire ont été identifiés à proximité du domaine du Clôt, entourés par des boisements longeant les parcelles viticoles.

Au sein du secteur AUc, un puits, dont le mécanisme de la pompe a été conservé, est identifié comme un élément du patrimoine à préserver. Le terrain sur lequel il est situé occupe une position centrale au sein du futur quartier de la commune, à l'articulation des différents secteurs de développement. Les orientations d'aménagement et de programmation projettent la réalisation d'un espace public, autour de ce puits.

A l'intérieur du lotissement des châtaigniers, un espace vert a été identifié dans le cadre de cette démarche, afin d'en préserver les boisements.

Dans le bourg ancien, l'enclos du château, constitué d'un mur en pierre, ainsi que les jardins plantés le long du Merderic, font l'objet d'une protection visant à préserver l'image traditionnelle et le cachet du cœur historique de Nizas. En effet, du fait de la configuration topographique du lieu, les jardins bordant le Merderic sont visibles depuis l'entrée de ville sud, et participent à l'ambiance paysagère « villageoise » perçue en arrivant vers le bourg.

Enfin, au niveau des hameaux agricoles situés au nord-est de la commune, trois éléments remarquables ont été identifiés : un petit boisement à proximité des bâtiments du domaine Saint Jean de Roca, le pont de l'ancienne voie ferrée sur la Boyne, ainsi que les haies ceinturant le domaine de Saint Ferréol.





# 3.3. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Des espaces boisés classés ont été mis en place afin de protéger plusieurs entités végétales remarquables recensées sur la commune, en application des dispositions prévues aux articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

# 3.3.1. La protection des éléments de nature patrimoniale

Le grand réservoir de biodiversité que constitue l'ensemble boisé de la Coulée des Baumes fait l'objet d'une protection au titre des espaces boisés classés. L'objectif est de maintenir l'existence des bois existants et de proscrire tout défrichement dans les années à venir. L'intégrité des boisements présents sur la coulée basaltique a en pu être atteinte dans le passé, du fait notamment de l'aménagement du lotissement des châtaigniers. Le classement de cette entité végétale majeure en zone N, combinée à la mise en place de l'EBC, permet ainsi d'offrir un niveau de protection optimal en vue d'assurer la pérennité des boisements existants, et d'éviter de nouveaux défrichements.

A une échelle moindre, deux bosquets isolés au sein du vignoble de la commune ont également été intégrés aux espaces boisés classés de la commune. Ces boisements sont intégrés à la trame verte et bleue locale, grâce au réseau de haies arbustives ceinturant les parcelles viticoles. Ils sont ainsi reliés aux grandes entités écologiques présentes sur la commune, qu'il s'agisse du plateau basaltique ou de la Boyne.







# 3.3.2. La protection de la nature en ville



Au niveau du bourg, trois entités végétales sont protégées grâce à la mise en place d'espaces boisés classés.

A l'ouest, au sein du secteur AUb, un espace boisé classé a été mis en place afin de protéger les boisements présents. Cet espace a vocation à jouer un rôle de « respiration verte » au sein du futur quartier, pour lequel le choix a été fait de proposer une ambiance paysagère assez minérale dans l'ensemble, reprenant les caractéristiques principales du centre historique de Nizas. Il occupe également une position de relais dans la trame verte au niveau du bourg. Les orientations d'aménagement et de programmation lui confèrent un rôle de pivot, en vue d'assurer le rétablissement des continuités écologiques, entre les boisements de l'ancienne voie ferrée à l'ouest et les entités écologiques présentes au nord du bourg.

Au sein du centre historique, deux entités font l'objet d'une protection au titre des espaces boisés classés. Il s'agit d'une part de boisements présents au cœur du castrum, au sein d'espaces dégageant une ambiance très minérale. La rareté des espaces verts au sein de cette entité urbaine leur confère donc une valeur paysagère très importante. D'autre part, l'ensemble des boisements compris dans le petit parc à l'arrière du château sont également protégés, car ils participent à la qualité paysagère perçue dans cette partie-ci du bourg.





# 4. COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

# 4.1. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Le SCOT du Biterrois en cours d'élaboration n'est pas encore applicable sur le territoire de la commune de Nizas. Le projet de SCOT a été le 8 décembre 2011 ; son approbation est prévue d'ici l'automne 2012, selon le calendrier prévisionnel du syndicat mixte du SCOT Biterrois.

Le SCOT doit répondre à 6 défis, identifiés dans le cadre du PADD :

- Construire un nouveau dynamisme touristique ;
- Conforter et diversifier l'économie du territoire ainsi que son armature commerciale ;
- Cultiver l'attractivité du territoire par le développement d'un urbanisme durable et la qualité de vie au quotidien ;
- Construire les nouvelles centralités pour l'accueil de la population, structurer le territoire autour de ces centralités ;
- Déployer une nouvelle organisation du littoral ;
- Préserver la qualité environnementale du territoire.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT fixe les moyens à mettre en œuvre afin de répondre aux différents défis identifiés dans le PADD. Il est possible de préciser pour chaque objectif fixé dans le DOO, les moyens mis en œuvre par la commune de Nizas afin d'y répondre.





### 4.1.1. Préserver le socle environnemental du territoire

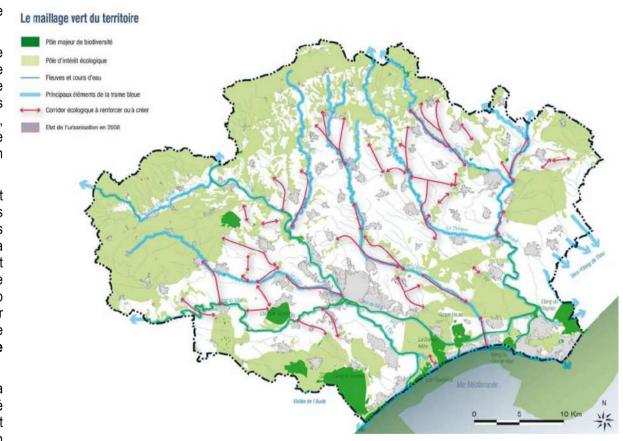
4.1.1.1. Etablir un maillage vert du territoire mettant en relation les espaces urbains et les espaces naturels.

Nizas n'accueille pas de pôle majeur de biodiversité, ainsi que le précise la carte du maillage vert du territoire incluse dans le DOO.

Cependant, elle est traversée par la coulée des Baumes, identifiée comme un pôle d'intérêt écologique. Cette coulée basaltique est le support de plusieurs milieux d'une grande richesse, protégés par le PLU. Les bois sont classés en zone N, et sont inscrits parmi les espaces boisés classés de la commune. Les espaces plus ouverts, comme les pelouses pastorales, sont classées en Ap, zonage agricole n'admettant aucune nouvelle construction, même à vocation agricole. Ce pôle d'intérêt écologique est donc préservé.

La Boyne, affluent de l'Hérault, est identifiée comme un élément fondamental de la trame bleue locale dans le cadre du PLU. Ses abords, boisés par endroits, sont inclus dans la zone N. De plus, les abords du Merderic, qui traverse le bourg, ont été protégés à plusieurs endroits. A l'est de la route des Caves, le ruisseau est bordé par des jardins, identifiés comme des éléments du patrimoine à protéger (L 123-1-5 7°). Le classement de ces jardins en zone Ap renforce la protection dont ils font l'objet. Enfin, au niveau du secteur AUc, une bande inconstructible d'une largeur de 10 m a été dessinée le long du Merderic, afin de maintenir une bande enherbée. La trame bleue est donc protégée.

Le diagnostic relatif au fonctionnement écologique de la commune a permis de mettre en évidence l'existence d'une riche biodiversité « ordinaire », concentrée au niveau du réseau de haies qui parcourt le vignoble de la commune. Plusieurs bosquets dispersés au sein des espaces viticoles ont été identifiés comme espaces boisés classés. De plus, une partie du réseau de haies de la commune a fait l'objet d'une protection par leur identification au titre des éléments du patrimoine à protéger. Les corridors écologiques ont donc pu être clairement identifiés.







# 4.1.1.2. Préserver l'identité des grandes unités paysagères et valoriser les éléments structurants du territoire.

Le PADD du plan local d'urbanisme de Nizas a identifié les principaux cônes de vue à protéger afin de maintenir la lisibilité du paysage du cœur historique du village. Ce maintien des vues passe notamment par la conservation du front urbain existant, au sud et au nord du bourg. De plus, la commune a également affiché dans le PADD son intention de permettre la réouverture des chemins permettant d'accéder aux principaux points de vue qui donnent à voir le paysage communal. Enfin, la municipalité prévoit le réaménagement du belvédère qui surplombe le bourg. **Ces dispositions permettent la mise en valeur du grand paysage.** 

Par son règlement et ses documents graphiques, le PLU prévoit la protection des espaces agricoles. Les espaces les plus proches des secteurs urbanisés ou remplissant d'importantes fonctions écologiques (inclus dans la ZNIEFF du plateau basaltique de Caux et de Nizas), bénéficient d'un zonage Ap, interdisant le développement ultérieur de constructions. Les autres espaces agricoles sont classés en zone A, où seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. Cette disposition permet ainsi le développement de projets indispensables en vue d'assurer la pérennité de l'activité agricole, et en particulier de la viticulture, sur la commune. Le PLU prévoit ainsi la préservation et la valorisation des paysages agricoles.

L'inscription des escaliers et du portail du château à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historique a pour effet de soumettre l'ensemble des demandes d'autorisation d'urbanisme, formulées à ses abords, à l'avis simple de l'ABF. Cette servitude est un gage du maintien d'une certaine cohérence, concernant le développement des constructions dans le bourg historique. La commune compte également des éléments de patrimoine vernaculaire, comme des puits, des calvaires ou des murs en pierres sèches. Ces ouvrages divers ont fait l'objet d'une identification au titre des éléments du patrimoine à protéger, qui a pour effet d'empêcher leur démolition. **Cette démarche assure la protection et valorisation du patrimoine rural.** 

# 4.1.1.3. Pérenniser et exploiter rationnellement les ressources naturelles.

Les besoins en eau induits par le développement urbain programmé dans les 15 ans à venir ont été chiffrés dans le cadre du diagnostic. Les valeurs retenues sont conformes à celles prévues dans le PLHI. La maitrise de la croissance démographique permise par le phasage des opérations programmées doit permettre de réguler dans le temps la hausse de la pression sur la ressource en eau. **De cette manière**, **le projet adopte une gestion économe de l'eau.** 

La commune a mis en place récemment une station d'épuration de 1000 Equivalent-Habitant, suffisante pour faire face à la croissance démographique prévue au cours des années à venir. L'ensemble des extensions urbaines prévues dans le cadre du PLU seront raccordées au réseau d'assainissement collectif connecté à cette station. Cette infrastructure permet ainsi le rejet d'effluents traités, dans de bonnes conditions, dans le milieu naturel. De plus, la Boyne, ainsi que les différents fossés tributaires de ce ruisseau, sont protégés dans le cadre du règlement par un classement en zone N. Il est ainsi possible d'assurer la préservation des fonctionnalités et de la qualité des milieux aquatiques.

Un projet de valorisation est en cours sur le site de l'ancienne carrière, visant à implanter une centrale solaire photovoltaïque. Ce projet vise ainsi à réaliser la reconversion de ce site d'extraction. Via ce projet de reconversion, la commune participe activement au développement de la production d'énergie renouvelable, et à la réduction de la dépendance vis à vis des énergies fossiles pour l'approvisionnement énergétique. La commune répond ainsi à un double enjeu : une gestion durable de l'approvisionnement en matériaux et le développement maîtrisé des énergies renouvelables.





# 4.1.1.4. Conforter la pérennité économique de l'espace agricole pour garantir sa qualité.

Le projet de la commune protège les espaces agricoles, par le classement en zone agricole. Le règlement relatif à cette zone interdit l'implantation de constructions et installations sans rapport avec l'activité agricole. De plus, le passage du POS au PLU a permis de réduire considérablement la surface des zones ouvertes à l'urbanisation, passant de 17,6 à 4,4 hectares. Ce sont ainsi plus de 14 hectares qui seront restitués aux espaces agricoles à l'issue de la procédure. L'élaboration du PLU a ainsi permis de limiter fortement le phénomène d'artificialisation des espaces agricoles.

Plusieurs secteurs classés en AOC sont présents sur la commune. La mise en place de ces appellations témoigne de la qualité de la production vinicole locale. Cette démarche de labellisation a, semble t-il, permis de redynamiser l'activité viticole, comme en témoigne la hausse sensible de la SAU observée entre les deux derniers recensements. La commune a choisi de mettre en place un zonage agricole strict, noté Ap dans le règlement du PLU, sur les vignobles susceptibles de subir une pression émanant des secteurs urbanisés. Dans ce secteur de la zone A, l'implantation des constructions est interdite, y compris celles à vocation agricole. Le document d'urbanisme préserve ainsi les espaces à fort potentiel économique et protège les espaces agricoles fragilisés.

Les exploitations agricoles en activité ont été recensées dans le cadre du diagnostic, de même que les projets de développement portés par les agriculteurs de la commune. Les sièges d'exploitation situés en dehors du village ont été intégrés dans la zone A, qui n'autorise que les constructions nouvelles nécessaires au fonctionnement des exploitations. En zone Ap, si les constructions nouvelles sont interdites, il reste cependant possible de procéder à l'extension de bâtiments agricoles existants. Ce règlement permet ainsi l'évolution des exploitations agricoles présentes sur la commune, et par la même occasion concourt à la préservation de la fonctionnalité des outils de production agricole.

Les hameaux, situés au nord de Nizas, qui n'ont plus de vocation agricole, ont été classés en secteur Ah. Ce secteur ne permet pas de nouvelles constructions, mais autorise l'extension limitée du bâti existant, ainsi que la création d'annexes sous conditions. Ces secteurs n'intègrent que des unités foncières actuellement bâties. Ainsi, tout en tolérant l'évolution de ces hameaux, ces règles permettent de limiter fortement le risque de consommation d'espace agricole. **Grâce à ces règles, la commune s'engage en faveur de la réduction du mitage des espaces agricoles.** 





### 4.1.2. Urbaniser sans s'étaler

### 4.1.2.1. Renforcer l'efficacité et la cohérence de l'urbanisation.

Dans le cadre du DOO, le SCOT prévoit la mise en place d'une densité minimale pour encadrer l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs, de l'ordre de 14 logements à l'hectare. La commune a choisi de s'engager clairement en faveur de la densification, pour limiter la consommation d'espaces agricoles dans les années à venir. Les orientations d'aménagement et de programmation, régissant le développement des différents secteurs de la zone AU, permettent d'atteindre des ratios compris entre 15 et 30 logements à l'hectare (densité brute, incluant la VRD et les espaces collectifs). La configuration spatiale de la zone AU, au contact des secteurs actuellement urbanisés, et le scenario retenu pour l'aménagement des différents secteurs qui la composent, respectent les principes de compacité et de continuité de l'urbanisation. De plus, il permet à la commune de remplir l'objectif de densité qui lui est fixé.

Dans le cadre du diagnostic, de nombreuses dents creuses d'urbanisation ont pu être identifiées dans les secteurs urbanisés. Les surfaces disponibles dans ces secteurs ont été estimées à environ 2 hectares. Ces surfaces ont été incluses dans les calculs réalisés, afin de déterminer les besoins en foncier de la commune. Le potentiel de la zone urbanisée a été estimé à environ 20 constructions, prévues avant tout dans les secteurs pavillonnaires. Le PLU organise ainsi la reconquête des espaces déjà urbanisés de Nizas.

### 4.1.2.2. Maîtriser la consommation foncière.

Le choix des secteurs à urbaniser s'est porté sur des friches viticoles, très proches du centre historique. La programmation de logements sur ces secteurs permet d'atteindre des densités relativement élevées, supérieures aux superficies minimales imposées par le SCOT. Ce travail a ainsi permis de reclasser 14 hectares, de la zone à urbaniser vers la zone agricole. De plus, les surfaces à urbaniser à long terme, placées à proximité de l'aérodrome en vue de développer l'activité ont été supprimées à l'occasion du passage du POS au PLU. Environ 11 hectares ont ainsi été restitués aux espaces naturels. La commune satisfait ainsi un objectif de limitation de la consommation foncière, en matière d'habitat et d'activité.





# 4.1.3. Se loger, se déplacer et vivre au quotidien

# 4.1.3.1. Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins.

Le SCOT fixe un plafond, en matière de croissance démographique, visant à hiérarchiser le développement du territoire et à prioriser l'urbanisation des centralités urbaines. Ainsi que l'autorise le SCOT, le PLHI déroge aux règles prévues en matière d'accueil de population. L'objectif démographique retenu pour la commune de Nizas dans le cadre du PLHI prévoit ainsi une population maximale de 850 habitants à l'horizon 2025. L'objectif démographique de la commune se conforme ainsi au projet d'accueil de population retenu à l'échelle de l'agglomération Hérault Méditerranée. La production de logements à l'horizon 2025 a été estimée en fonction de cet objectif démographique, en cohérence avec les documents intercommunaux.

Au niveau du bassin de proximité auquel est rattachée la commune, la part des logements devant être réalisés en renouvellement et en densification est fixée à 25 % minimum. Le document d'urbanisme mise sur le comblement des dents creuses d'urbanisation recensées au sein des secteurs urbanisés, pour assurer environ 16 % de la production totale de logement permise par le PLU (en intégrant également la zone 2AU). Si l'on considère que les secteurs AUa et AUb constituent des formes d'enclaves, incluses dans l'enveloppe urbaine existante, la commune dépasse largement l'objectif fixé, avec 47 % de la production totale de logements réalisée en densification des espaces urbanisés. La commune respecte donc les objectifs relatifs à la production globale de logements.

Le SCOT préconise d'imposer la production d'un logement social pour 5 logements produits dans le cadre d'opérations d'ensemble, en vue de favoriser la mixité sociale. Le PLHI fixe un objectif de production de logement social légèrement supérieur à ce seuil, en imposant la réalisation de 23 % de logements sociaux dans les opérations réalisées d'ici 2025. Afin d'atteindre cet objectif, la commune a choisi d'appliquer les dispositions prévues à l'article L 123-1-5 16° dans deux des secteurs de la zone AU. 40% de la surface de plancher devra être constituée par des logements locatifs sociaux dans le secteur Beaulac, et 30 % dans le secteur du Campét. La commune favorise ainsi la production de logement social.

# 4.1.3.2. Répartir les services à la population et les équipements pour une couverture optimale du territoire.

L'objectif démographique retenu par la collectivité dans le cadre de son projet permet d'assurer la pérennité des services et des équipements présents, recensés dans le cadre du diagnostic. Elle garantit l'usage des différents équipements, notamment scolaires et sportifs, dont est dotée la commune. Elle concourt également à asseoir la viabilité économique des commerces de proximité. L'arrivée de nouvelles populations participe au maintien d'un niveau minimum de services.

Le développement urbain à venir est concentré à proximité immédiate du centre historique qui concentre l'offre en commerces et services dont dispose Nizas. De plus, le futur quartier à l'ouest du bourg ancien sera correctement relié à ce dernier, en termes de mobilités douces. L'effet de coupure que peut susciter l'actuelle route des caves sera atténué, grâce à sa requalification, prévue à court terme. De plus, la trame d'espaces publics de la zone AU, pensée dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, est directement connectée au réseau de rues et de venelles du centre historique. Enfin, le développement des secteurs AUa et AUb, en particulier, permettra d'améliorer sensiblement la qualité des liaisons douces entre le centre historique et les quartiers pavillonnaires au nord ouest du village. L'amélioration de l'accessibilité du bourg renforcera ainsi son rayonnement.

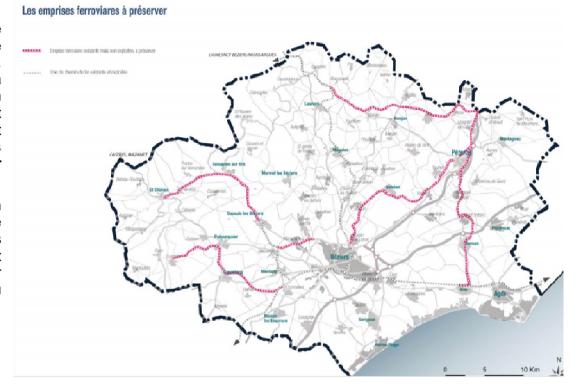




# 4.1.3.3. Mettre à niveau l'infrastructure de transports et développer l'offre de mobilité alternative.

La commune est traversée par une ancienne ligne ferroviaire. En vue de permettre à terme sa reconversion en voie verte, il apparaît essentiel de préserver sa continuité, en évitant le développement d'obstacles sur son emprise. La commune a fait le choix de retenir cette voie ferrée comme une limite forte à l'urbanisation du village. Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation n'empiètent donc pas sur le tracé. De plus la destruction des ouvrages d'art présents sur le tracé a été prévenue, notamment grâce à l'identification du pont sur la Boyne comme un élément du patrimoine à protéger. La continuité des emprises ferroviaires désaffectées est ainsi préservée, en vue de constituer un élément du réseau de voies douces du territoire du SCOT.

La commune n'est pas desservie par un réseau de transports en commun performant, qui lui permettrait d'offrir une alternative intéressante en matière de déplacements domicile-travail. Cependant, au niveau des déplacements internes au village, la constitution d'une trame d'espaces publics accueillants, connectant les extensions récentes au bourg, permet de favoriser les mobilités douces pour les petits trajets du quotidien. Par ce biais, le projet communal peut inciter au report modal.







# 4.1.4. Renforcer l'attractivité économique du territoire

# 4.1.4.1. Organiser l'accueil des activités.

La commune ne dispose pas d'une zone dédiée à l'activité économique. Cependant, les dispositions réglementaires du PLU relatives aux secteurs urbains de Nizas, autorisent l'implantation de constructions destinées à l'activité économique, dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec la présence d'habitat. En admettant le développement de telles constructions, la commune permet ainsi l'installation d'activités et la création d'emplois, tout en stimulant la mixité fonctionnelle du village.

La commune suit ainsi les préconisations du SCOT, qui recommande l'installation des activités créatrices d'emplois au sein des espaces urbains.

### 4.1.4.2. Structurer l'offre commerciale.

La commune de Nizas est dotée d'un commerce multiservice, situé à proximité du parc Berthomieu. L'accueil de populations nouvelles dans des quartiers situés à proximité immédiate de ce dernier peut contribuer à pérenniser la présence de ce commerce. De même, le travail réalisé au niveau des espaces publics, en vue de relier le centre au reste du village par des cheminements doux, est un élément susceptible de favoriser sa fréquentation. L'objectif du maintien d'un niveau de service minimal, dans le centre de la commune, peut donc être atteint de cette manière.

L'implantation de commerces est possible dans l'ensemble des secteurs urbanisés ou à urbaniser (à l'exception du secteur Ue). Le développement possible de commerces complémentaires dans le futur quartier permettra de lier celui ci au bourg, en établissant une forme de continuité fonctionnelle entre les deux entités. Compte tenu de la configuration de la zone AU, ces commerces éventuels resteront à proximité directe du cœur historique. Les règles du PLU n'autorisent donc la localisation de commerces qu'à l'intérieur ou au contact des secteurs actuellement urbanisés.

# 4.1.4.3. Redéployer l'activité touristique.

La qualité de la production viticole locale et le cachet du centre historique de Nizas assurent une activité touristique limitée, mais semble t'il en progression. Afin d'assurer une capacité en hébergement touristique susceptible de répondre à la demande, des dispositions sont prévues dans le cadre du PLU. L'ensemble des secteurs urbanisés ou à urbaniser sont susceptibles d'accueillir des constructions destinées à l'hébergement hôtelier. La commune participe ainsi à la diversification de l'hébergement touristique sur le grand territoire.

Dans le cadre de son projet d'aménagement et de développement durable, la collectivité a exprimé le souhait de rouvrir certains chemins, afin de favoriser la pratique de la randonnée. Elle a également affiché son intention de réaménager le belvédère qui donne à voir le village de Nizas. **Grâce à ces engagements, la commune agit en faveur du développement des mobilités touristiques.** 





# 4.1.5. Développer un urbanisme durable et de projet

# 4.1.5.1. Réduire les interférences entre espaces urbanisés et zones à risques.

La Boyne est répertoriée à l'atlas des zones inondables. Les périmètres à risques ont été identifiés dans le cadre du diagnostic. Aucune construction nouvelle à vocation d'habitat n'est autorisée dans ces secteurs inondables, grâce au classement du lit majeur de la Boyne en zone N. Ainsi, la commune se conforme aux préconisations du SCOT, qui exige l'arrêt de l'urbanisation dans les zones à risque fort d'inondation. Le risque d'incendie a également été pris en compte sur le territoire. Ce risque est suscité par la présence de boisements importants sur la commune, en particulier au niveau du plateau basaltique. Le classement en zone N de ces secteurs y interdit l'implantation ultérieure de constructions. De plus, le règlement du PLU soumet la délivrance des autorisations d'urbanisme au respect des normes en vigueur en matière de défense incendie.

# 4.1.5.2. Améliorer l'interface entre espace urbain et espace naturel et agricole.

Le centre historique de Nizas est doté d'une qualité architecturale certaine, liée notamment au maintien d'un mode d'occupation de l'espace typique des villages languedociens traditionnels. Le dessin des orientations d'aménagement et de programmation a particulièrement pris en compte la nécessité d'intégrer les secteurs à urbaniser aux tissus urbains existants. Le choix des hauteurs, le rapport à l'espace public, la forme des voies de desserte et des cheminements doux, le traitement des espaces collectifs ont ainsi fait l'objet d'une attention toute particulière, afin de réussir la greffe du nouveau quartier au village. L'intégration de ces différents éléments à la réflexion permet d'envisager la bonne insertion de l'urbanisation dans les sites.

Afin de parfaire l'intégration du village dans l'écrin paysager des espaces viticoles et de marquer la séparation entre les espaces urbains et ruraux de la commune, des limites franches à l'urbanisation ont été posées dans le cadre de l'élaboration du PLU. Au nord et au sud, le front bâti constitué par les constructions anciennes est fixé, grâce au dessin de la zone U. A l'ouest, l'ancienne voie de chemin de fer a été retenue pour faire office de limite à l'urbanisation. A l'est enfin, le zonage Ap borde les constructions existantes, afin de maintenir le paysage perceptible dans ce secteur, en protégeant notamment l'enclos du château. Afin de maintenir l'effet de transition paysagère entre les espaces urbanisés et naturels de la commune, les entités végétales aux franges du village font l'objet de mesures de protection. C'est notamment le cas des jardins situés le long du Merderic, identifiés au titre des éléments du patrimoine à protéger. De plus, dans les secteurs à urbaniser, une réflexion relative à l'intégration paysagère des constructions a été menée, afin de limiter l'impact de ces dernières sur les perceptions visuelles. Ainsi, la commune a pu définir des limites nettes entre espace urbain et espace rural et cherché à valoriser les transitions entre ces entités.

Enfin, la commune a choisi d'améliorer la qualité de ses entrées de ville. Pour se faire, la conservation des cônes de vues donnant sur le village a été retenue comme un objectif prioritaire. Le tracé de la zone U, au plus près des constructions existantes, permet de fixer l'urbanisation et de maintenir le paysage urbain actuel. De plus, au sud du bourg, la commune envisage d'acquérir un terrain, grâce à la mise en place d'un emplacement réservé (ER 1). La collectivité entend ainsi avoir la maitrise de ce terrain, dont le maintien à l'état de pâturage apparaît essentiel en vue de conserver l'ambiance champêtre ressentie en arrivant sur le bourg par le sud. Enfin, les abords du village ont étés classés en zone Ap, qui proscrit l'implantation de constructions nouvelles, garantissant le maintien du paysage actuel. **Grâce à ces mesures, le projet communal tend à améliorer la qualité des entrées de ville.** 

# 4.1.5.3. Développer et conforter la qualité des espaces bâtis.

Le règlement des différentes zones du PLU impose le respect de prescriptions assurant l'intégration des nouveaux bâtiments comme des extensions en harmonie avec l'existant. En fonction des enjeux propres à chaque zone, ces prescriptions sont plus ou moins détaillées. Le centre historique fait l'objet d'une attention toute particulière. Les règles qui y sont applicables s'appuient notamment sur le cahier de recommandations architecturales annexé au règlement du PLU. Ces recommandations visent à assurer la réhabilitation du bâti ancien, dans le respect du vocabulaire architectural vernaculaire. **Ces mesures témoignent d'une recherche, en faveur de la qualité architecturale et urbaine.** 





Dans les zones U et AU, les constructions à usage d'habitation ne sont pas les seules à être autorisées. Les constructions à usage artisanal, de bureau, de commerces et d'hébergement hôtelier, sont également acceptées, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat. **Cette disposition favorise clairement la mixité fonctionnelle des ensembles urbains considérés.** 

La commune a engagé une réflexion relative à sa trame d'espaces publics. L'objectif est de permettre la connexion des espaces publics existants, en programmant la réalisation de cheminement doux et en réduisant l'effet de coupure créé par les voiries au trafic le plus élevé. La requalification de la RD 30 et le développement d'un espace public sur cette dernière dans le prolongement du Parc Berthomieu visent à satisfaire cet objectif. Les secteurs de développement seront également pourvus en espaces collectifs, destinés à faciliter l'appropriation du lieu par ses futurs habitants. De plus, le déploiement d'un maillage en cheminement doux au niveau des secteurs à urbaniser complétera la trame existante en favorisant la connexion du site de développement communal au centre historique. La commune veille ainsi à améliorer la qualité des espaces publics.

Dans les secteurs à urbaniser, il est recommandé d'utiliser les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves. La commune souhaite ainsi sensibiliser les futurs constructeurs à l'intérêt que représente le recours aux énergies renouvelables, en vue de diminuer à terme les dépenses énergétiques des ménages et de réduire la dépendance vis à vis des énergies fossiles, émettrices de gaz à effet de serre. De plus dans chaque zone le règlement stipule que l'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle locale. Le document permet ainsi de favoriser une approche plus durable de la construction.

# 4.1.5.4. Appliquer les principes environnementaux et de développement durable.

Dans les différents secteurs à urbaniser de la commune, la réalisation de lieux de stockage des déchets commun pour chaque opération est exigée. Ces lieux de stockage seront implantés en entrée de chaque opération, et comprendront les équipements nécessaires au tri sélectif des déchets. La collectivité se conforme ainsi aux règles du SCOT en matière d'implantation des équipements de gestion des déchets.

La commune est dotée d'un réseau d'assainissement collectif, connecté à une station d'épuration de 1000 Equivalent Habitant. L'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation sont desservis par ce réseau. Le dispositif existant est donc suffisant pour assurer le traitement des effluents avant rejet. La configuration de ce réseau permet ainsi à la commune de se conformer aux prescriptions du SAGE et du SDAGE, et prévient les risques liés à la pollution de l'eau par l'assainissement.

D'une manière générale, le règlement des différentes zones du PLU précise que les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Plus spécifiquement, la commune est traversée par le Merderic, un torrent canalisé, à sec durant la majeure partie de l'année. Les ouvrages maçonnés présents sur son parcours sont destinés à gérer l'écoulement des eaux pluviales durant les épisodes de fortes intempéries. Le risque que peut générer ce torrent à été pris en compte, de deux manières. Au niveau du secteur AUc, l'orientation d'aménagement et de programmation retenue mentionne l'obligation de créer une bande Non Aedificandi d'une dizaine de mètres, entre le torrent et la première bande de constructions prévue. De plus, l'identification des jardins bordant le Merderic au titre des éléments du patrimoine à protéger gèle les possibilités de construction sur ces derniers, évitant du même coup l'implantation de constructions dans une zone exposée à un risque potentiel. Le document d'urbanisme est donc utilisé comme un outil participant à la gestion des phénomènes de ruissellement.

Le diagnostic réalisé à l'échelle du village et des secteurs de développement a permis d'identifier les grandes composantes de la trame verte et bleue. La mise en place de zonages n'autorisant pas les constructions nouvelles, d'espaces boisés classés et d'éléments du patrimoine à protéger ont permis la protection des entités végétales situées à l'intérieur du bourg ou à proximité immédiate. Un travail particulier a été conduit au niveau des secteurs de développement, afin de maintenir les continuités écologiques actuelles. **Cette réflexion a pu aboutir à intégrer des principes environnementaux, à l'échelle du tissu urbain.** 

Le PLU est ainsi compatible avec le projet, les orientations et les objectifs du SCOT du Biterrois.





# 4.2. COMPATIBILITÉ AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL

Le PLH de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée identifie des besoins globaux en matière de production de logement sur son territoire, et fixe également des objectifs à satisfaire en matière de production de logement social. Ces objectifs généraux sont ensuite déclinés au niveau des différentes communes composant l'agglomération.

Ainsi, au niveau de la commune de Nizas, satisfaire l'objectif, fixé à l'horizon des 6 années à venir, suppose la construction de 55 logements durant cet intervalle. Cette valeur correspond à une production moyenne de 9 logements par an. En ce qui concerne le logement social, le PLHI impose que sur l'ensemble des constructions à usage d'habitation prévues d'ici 2017, 23 % devra correspondre à du logement locatif aidé. L'application de ce ratio suppose ainsi la production de 13 logements locatifs sociaux sur la commune d'ici cette date.

L'urbanisation des secteurs AUa (30 logements) et AUb (5 logements), ainsi que le lancement de la première tranche du secteur AUc (10 ou 30 logements), associée au comblement d'une partie des dents creuses identifiées au niveau des secteurs urbanisés, permet de répondre au besoin global de logements identifié sur la commune dans le PLHI à l'horizon 2017.

Les seuils imposés en matière de production de logement social dans les secteurs AUa (40%) et AUc (30%) permettent de satisfaire les besoins en logements sociaux identifiés à l'horizon 2017, avec la répartition suivante :

AUa: 12 logements sociaux en 2017

AUc: 3 ou 9 logements sociaux en 2017 (selon le phasage retenu), 15 logements sociaux au total en 2025.

Quelles que soient les options retenues pour réaliser le phasage du développement du secteur AUc, la production de logements sociaux imposée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation permet d'obtenir le respect des préconisations du PLHI à l'horizon 2017.

Au final, la construction de 27 logements sociaux peut être envisagée à l'horizon 2025 dans les secteurs soumis aux OAP.

A l'issue de la future révision du PLHI, il est prévisible que les exigences en matière de logement social soient maintenues ou majorées sur la commune de Nizas. Leur maintien au niveau actuel de 23 % supposerait alors la production d'environ 32 logements sociaux, entre 2010 et 2025. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, assortie de règles renforcées, en matière de production de logement social, permettra dès lors de satisfaire les exigences formulées à l'issue de cette période. Le potentiel constructible à long terme de la zone 2AU est en effet estimé à au moins 10 logements. La réalisation de 5 logements sociaux dans le cadre du développement de cette zone, additionnée à la création de 27 logements dans la zone AU, permettra ainsi de répondre aux besoins identifiés dans le PLHI.

Le PLU est donc compatible avec les préconisations du Programme Local de l'Habitat Intercommunal.





# 4.3. COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE ET LE SAGE

# 4.3.1. Les grands objectifs du SDAGE et du SAGE

Le SDAGE Rhône Méditerranée arrêté par le préfet coordonnateur de bassin le 20 novembre 2009 comprend huit orientations fondamentales :

- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux;
- Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- Préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux du bassin du fleuve Hérault s'étendent sur un périmètre de 166 communes fixé par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1999. Le syndicat mixte du bassin fleuve-Hérault a été créé par l'arrêté préfectoral du 19 janvier 2009.

Les orientations stratégiques du SAGE sont au nombre de quatre :

- mettre en œuvre une gestion quantitative durable permettant de satisfaire les usages et les milieux ;
- maintenir ou restaurer la qualité de la ressource et des milieux pour permettre l'expression de leur potentialité biologique et leur compatibilité avec les usages;
- limiter et mieux gérer le risque inondation ;
- développer l'action concertée et améliorer l'information.





# 4.3.2. La prise en compte du SDAGE et du SAGE

Les orientations du SDAGE et du SAGE ont été prises en compte dans l'élaboration du PLU en suivant différents pistes et moyens.

Une note hydraulique a été produite de manière à connaître très précisément les débits de pointe des différents sous-bassins versants sur la commune. Cette étude participe à la connaissance de l'hydrologie des cours d'eau présents sur la commune et également à l'intégration du risque pluvial. Les mesures compensatoires ont été définies dans cette étude. L'aménagement des futures zones nécessitera d'autres études plus fines qui permettront de dimensionner les ouvrages nécessaires afin d'assurer la gestion des eaux pluviales, et notamment les éventuels bassins de rétention. A cette fin, la commune a l'intention de conduire une étude hydraulique à l'échelle de l'ensemble du village, afin de mieux gérer l'écoulement des eaux pluviales dans les années à venir.

L'urbanisation sur la commune est limitée, bien que les objectifs démographiques retenus dans le PLHI s'avèrent assez ambitieux. Ainsi, la consommation de la ressource en eau reste relativement limitée.

La station d'épuration récemment réalisée permet à la commune de respecter le cycle de l'eau en permettant le rejet d'effluents traités dans le milieu naturel. Sa capacité de 1000 équivalent-habitant est tout à fait suffisante pour faire face à la croissance démographique prévue dans le cadre du PLU, estimée à 850 habitants à l'horizon 2025. La commune n'a pas prévu le développement d'activités fortement polluantes sur la commune. Aussi, les rejets sur la commune seront principalement domestiques et toutes les zones concernées par l'ouverture à l'urbanisation seront reliées à l'assainissement collectif. De même, le règlement impose le respect du libre écoulement des eaux pluviales. Les milieux aquatiques sur la commune sont pris en compte par la mise en place d'une zone N reprenant la cartographie du risque inondation. Cette zone N protège également la ripisylve du ruisseau de la Boyne. Le document concernant le risque inondation est annexé au présent PLU.

Le PLU est ainsi compatible avec les orientations fondamentales fixées par le SDAGE et le SAGE.





# EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT





La prise en compte et les impacts du projet de PLU sur l'environnement doivent être étudiés sur tous les aspects à savoir :

- La biodiversité et le milieu naturel :
- Les paysages et le patrimoine ;
- Les pollutions ;
- Les ressources naturelles et les énergies ;
- Les risques et les nuisances ;
- Le milieu humain et la vie locale.

Le territoire de Nizas ne comporte pas de zone Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche est celui de l'Aqueduc de Pézenas (FR9102005) ; ce dernier est doté d'un DOCOB approuvé.

Ce site d'intérêt communautaire (SIC), centré sur les galeries de l'ancien aqueduc de Pézenas, a été désigné en raison de la présence de 5 espèces de chauves-souris. Les enjeux de conservation formulés pour ces espèces oscillent de très fort à faible. Bien que n'étant pas incluse au sein du périmètre Natura 2000, la commune de Nizas fait partie du domaine vital de la colonie, identifié à l'aide d'un suivi télémétrique réalisé en 2009. Il ressort néanmoins des études menées dans le cadre de l'élaboration du DOCOB qu'aucun des sites de développement du PLU n'est situé dans une zone de chasse ou sur un des itinéraires de vol des individus suivis en 2009.

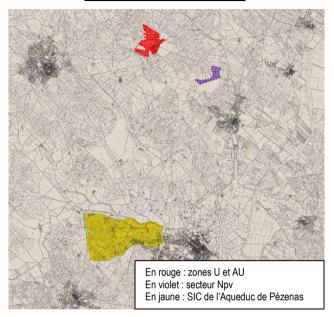
Les incidences liées aux travaux concernent potentiellement la fragmentation et la destruction des habitats, puisque l'emprise des secteurs susceptibles de connaître un développement suite à l'approbation du PLU font partie des domaines vitaux des espèces. Il s'agit notamment de la zone U, de la zone AU et du secteur Npv.

Les incidences attendues sont toutefois faibles voire très faibles car :

- les habitats de chasse et les routes de vol identifiés dans le DOCOB ne sont pas affectés par l'évolution des dispositions du document d'urbanisme de la commune ;
- les habitats susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU ne représentent pas d'enjeux particuliers visà-vis de la conservation des espèces qui ont justifié la désignation en site Natura 2000. Il s'agit notamment de dents creuses d'urbanisation, de friches agricoles ou du site d'une ancienne carrière.

Par ailleurs, le site retenu pour la création de la centrale photovoltaïque (au niveau de l'ancienne carrière), a fait l'objet d'une étude d'impact, qui a permis d'ores et déjà d'identifier des mesures en vue d'atténuer, de supprimer ou de compenser les incidences négatives susceptibles d'être occasionnées par le projet.

# Situation des secteurs de projet visà-vis de la zone Natura 2000



# Enjeux de conservation des espèces justifiant la désignation en SIC

| Espèce                      | Note<br>finale<br>pour la<br>région | Effectif de<br>référence<br>régional | Effectif sur<br>le site<br>(2007-2009) | Représentativité<br>du site | Note finale<br>au niveau<br>du site | Enjeu     |
|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--|-----------------------------|-------------------------------------|-----------|
| Minioptère de<br>Schreibers | 5                                   | 20 000                               | 4 700                                  | 23,5 %                      | 9                                   | Tres feet |
| Petit murin                 | 5                                   | 3 500                                | 680                                    | 19,4 %                      | 9                                   |           |
| Grand murin                 | 2                                   | 500                                  | 200                                    | 40 %                        | 7                                   |           |
| Murin de<br>Capaccini       | 6                                   | 2 800                                | 10                                     | 0,28 %                      | 7                                   | Port      |
| Grand<br>rhinolophe         | 4                                   | 1 500                                | 5                                      | 0,3 %                       | 5                                   | Madéré    |
| Petit<br>rhinolophe         | 4                                   | Inconnu                              | 4                                      | Négligeable                 | (F)                                 | Faible    |

Deux autres zones Natura 2000 sont relativement proches : celle du Salagou, au nord de Fontès, et de la Plaine de Villeveyrac-Montagnac à l'est. Ces deux derniers sites sont cependant situés à plusieurs kilomètres du centre de la commune, au sein duquel le développement de l'urbanisation est envisagé. **Ainsi, il apparaît que le PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.** 





# 1. L'IMPACT DU PROJET SUR LA BIODIVERSITÉ ET LE MILIEU NATUREL

La commune est dotée de plusieurs entités écologiques à valeur patrimoniale, qu'il s'agisse de la coulée des Baumes (identifiée comme une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) ou de la ripisylve de la Boyne. Elle compte également des entités plus « ordinaires », telles que les haies arbustives et les bosquets dispersés au sein des espaces viticoles.

Le PLU assure la préservation et le maintien en bon état fonctionnel de ces différentes entités écologiques, en assurant notamment la sauvegarde des éléments floristiques et faunistiques remarquables.

La richesse mais également la fragilité de ces milieux en font des sites à préserver. L'axe directeur choisi par la commune est de prendre en compte ces contraintes naturelles afin d'orienter le développement et de ne pas compromettre ces espaces naturels.

Cet enjeu passe, au travers du PLU, par la mise en place de deux démarches parallèles :

- une action de préservation
- une action de valorisation

# 1.1. LES OUTILS DE PRÉSERVATION DES ESPACES

Le territoire couvert par la ZNIEFF du Plateau Basaltique de Caux et de Nizas, ainsi que la Boyne et ses abords ont été classés au sein de zones de protection stricte. Les boisements de la Coulée des Baumes, la ripisylve de la Boyne ainsi que les bosquets disséminés dans les espaces viticoles sont intégrés à la zone N. Les milieux plus ouverts de la ZNIEFF, comme les pelouses sèches et les secteurs de garrigues ont été classés quant à eux en Ap. Le zonage retenu pour ces différentes entités écologiques proscrit le développement ultérieur des constructions à usage d'urbanisation dans ces secteurs.

La majeure partie des boisements de la commune sont protégés grâce à la mise en place d'Espaces Boisés Classés. Ce dispositif soumet les coupes et les abatages d'arbres au dépôt d'une déclaration préalable, et interdit le défrichement des parcelles concernées. L'intégrité de ces entités écologiques est ainsi assurée.

Les haies arbustives, qui marquent la limite des parcelles viticoles, sont également protégées grâce au règlement de la zone agricole. Celui ci prévoit en effet que les constructions susceptibles d'être implantées dans la zone doivent observer un recul minimal de 4m vis à vis des limites séparatives. Dans la mesure où le réseau de haies correspond souvent aux limites de propriété, cette disposition permet, de fait, d'éviter que l'implantation de constructions n'entraine la destruction de haies.

Enfin, la configuration des zones urbaines et à urbaniser permet de réduire la consommation d'espaces naturels. Aucun développement n'est envisagé sur les entités naturelles remarquables de la commune. Tous les secteurs susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions sont en effet placés au contact direct du bourg, sur des friches viticoles. De plus, les limites des principales extensions, prévues à l'ouest, s'appuient sur la barrière végétalisée que constitue l'ancienne voie ferrée. Le statut conféré à cette dernière a pour effet de pérenniser l'ensemble végétal qui s'y est développé au cours des dernières décennies.

L'ensemble de ces dispositions assure ainsi la protection de ces milieux naturels sensibles.





# 1.2. LA VALORISATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le PLU assure, grâce à différents outils, la remise en état des continuités écologiques au niveau du bourg.

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations sont un des moyens mis en œuvre afin de permettre le rétablissement des continuités écologiques. L'article 13 du règlement des différentes zones prévoit ainsi le maintien des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations équivalentes. A minima, cette disposition assure le maintien du couvert végétal des zones urbanies ou à urbaniser.

Ce même article impose également un minimum de plantations à créer dans les espaces libres et les aires de stationnement. Les surfaces libres devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements. Cette disposition vise à favoriser le développement du végétal dans le village contribuant à la qualité de vie urbaine, et à compléter la trame verte du bourg afin d'améliorer la connexion entre les différentes entités écologiques, présentes au cœur du bourg ou à proximité.

Les orientations d'aménagement prévoient également des espaces verts de qualité qui viendront structurer et agrémenter les futurs quartiers, renforçant la place du végétal dans ces espaces. D'une manière plus large, les Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues pour la zone AU permettent d'envisager la création d'espaces libres végétalisés, privés ou publics, collectifs ou plus intimes, qui peuvent constituer un réseau écologique connectant les différentes entités végétales recensées à l'ouest du bourg ; entités protégées par les Espaces Boisés Classés. Ce réseau, qui repose par exemple sur la mise en place d'une zone Non Aedificandi le long du Merderic, ou l'intégration de bandes enherbées à la voirie traversant le quartier, dessine ainsi une trame verte, qui garantit la transparence écologique des futurs quartiers.

Le projet de la commune intègre donc une réflexion relative à la remise en état des continuités écologiques.





# 2. L'IMPACT SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

La commune de Nizas se compose de plusieurs entités paysagères urbaines, agricoles et naturelles :

- La plaine et les collines viticoles, qui occupent la majeure partie du territoire communal. Ces paysages, où les étendues cultivées dominent très largement, ont été façonnés par la viticulture. Le vignoble et le réseau de haie qui le traverse, sont ainsi une composante fondamentale de l'identité du territoire.
- Le plateau basaltique et ses reliefs boisés, au sud. La présence de la coulée basaltique crée des conditions propices au développement de milieux d'une grande qualité paysagère, qui interrompent de manière ponctuelle le continuum viticole. La rareté de ces milieux leur confère une forte valeur paysagère.
- Le village de Nizas, au centre du territoire communal. Le village a conservé son mode d'organisation ancien, lisible notamment au travers de sa trame d'espaces publics, faite de venelles étroites. Plusieurs édifices à caractère patrimonial ont également été sauvegardés, conférant au village une image traditionnelle.

Garantir un développement respectueux du paysage et du patrimoine a été l'une des préoccupations majeures de la commune dans le cadre de l'élaboration de son projet d'aménagement et de développement. Cette préoccupation s'est traduite par la définition de plusieurs dispositions.

# 2.1. LES OUTILS DE PRÉSERVATION

Le classement des secteurs ruraux de la commune en N ou en A garantit la protection et l'entretien des paysages naturels et agricoles de Nizas.

- La zone N ne permet pas l'installation de constructions à usage d'habitation (sauf dans le secteur Na, en lien direct avec les activités de l'aérodrome). Toute possibilité de développement urbain dans cette zone est donc exclue. Cette zone recouvre l'ensemble des grandes entités naturelles de la commune, et représente une surface équivalente à 18% de la superficie communale. Combinée à la mise en place d'EBC, cette disposition permet de préserver le paysage naturel de la commune.
- La zone A est réservée à l'implantation de bâtiments à vocation agricoles et des habitations nécessaires aux exploitations. Cette disposition permet de pérenniser la culture de la vigne, en limitant la concurrence potentielle avec d'autres types d'occupations du sol. Les abords du bourg sont quant à eux classés en secteur Ap, où les nouvelles constructions, quelles qu'elles soient, ne sont pas autorisées. Ce classement en secteur Ap évite l'apparition de conflits d'usage que pourrait déclencher l'implantation de bâtiments agricoles trop près du bourg. Elle permet également de laisser libre de constructions les abords du bourg. Le vignoble constituant une forme d'écrin, au sein duquel s'insère le bourg, l'interdiction des constructions, même agricoles, à proximité du bourg, permet de garder intacte l'image « du village au milieu des vignes ». Enfin, les habitations isolées ont été classées en secteur Ah, qui ne permet que l'extension limitée des constructions existantes. Cette prescription vise à limiter les risques de mitage de l'espace agricole. Au total, 78 % environ du territoire communal est classé en zone agricole, dont 16 % en secteur Ap.

Les éléments de patrimoine bâti de la commune ont également fait l'objet de mesures de protection. En effet, les édifices dont la protection est apparue nécessaire à l'issue du diagnostic ont été identifiés au titre des Eléments du Patrimoine à Protéger, en vertu des dispositions prévues à l'article L123-1-5 7°. Cette disposition a pour effet de soumettre l'ensemble des travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments au dépôt d'une déclaration préalable.





# 2.2. LES OUTILS DE MISE EN VALEUR ET LES MESURES COMPENSATOIRES

Le projet de développement de Nizas suppose l'extension de l'urbanisation, avec la détermination de 2 secteurs destinés à accueillir le développement urbain durant les années à venir, au nord et à l'ouest du centre historique.

Aussi, la commune a souhaité travailler sur la mise en place de dispositions et d'outils visant à limiter l'impact du développement de ces 2 secteurs et à faciliter leur intégration dans l'environnement à la fois urbain et paysager.

Tout d'abord, cet objectif se traduit par le choix de la commune de privilégier le développement urbain sur les zones déjà urbanisées, ou dans leur continuité immédiate, représenté par plusieurs dispositions :

- La densification des dents creuses, identifiées à l'intérieur des secteurs Ua, Ub et Uc, est autorisée par le règlement de la zone U. Le potentiel de ces dents creuses est évalué à environ 20 logements.
- La zone AU et la zone 2AU sont situées à proximité immédiate des parties déjà urbanisées du bourg. Ces deux zones sont au contact des constructions existantes, et vont permettre de développer l'urbanisation dans des espaces interstitiels, existants entre le bourg ancien et les extensions pavillonnaires de ces dernières décennies. Le potentiel constructible global, des zones AU, est estimé à environ une centaine de logements.
- La cohérence des aménagements dans les futurs quartiers semble garantie par l'obligation de procéder à des opérations d'ensemble, compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Il s'agit ensuite de favoriser l'intégration des zones d'habitats et des constructions dans le paysage à la fois urbain et rural. Cet objectif passe par la formulation de règles, garantissant l'intégration des constructions dans le respect des formes urbaines existantes, en harmonie avec le contexte paysager environnant.

Le maintien de la morphologie urbaine de chaque secteur du village de Nizas est notamment garanti grâce aux règles édictées en matière d'implantation :

- En zone Ua, les constructions devront s'implanter à l'alignement des rues, emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées, afin de maintenir le caractère compact du centre historique.
- En zone Ub et Uc, les constructions devront s'implanter soit à l'alignement des rues, emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées, soit avec un recul minimal de 3m de l'alignement. L'implantation en limite séparative est autorisée, mais le gabarit des constructions envisagées doit être limité (pas plus de 4m de haut et 10m de long). Ces préconisations visent à garantir l'intégration des futures constructions aux tissus pavillonnaires existants.
- Dans la zone AU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les règles en matière d'implantation des constructions, en fonction du contexte bâti riverain. Au plus près du bourg ancien, l'alignement des constructions sur la rue est obligatoire. Il ne l'est pas en revanche dans les secteurs situés en limite d'urbanisation.

Les articles relatifs à la hauteur ou à l'aspect extérieur des constructions ont également été rédigés de manière à favoriser l'intégration des futures constructions en harmonie avec les bâtiments existants.

- Dans la zone Ua, le règlement ne fixe pas de hauteur maximale, mais il est stipulé que la hauteur des constructions doit être adaptée aux volumes existants et respecter les gabarits des bâtiments existants à proximité. La hauteur des constructions est limitée à 8m dans les zones Ub et Uc, afin de favoriser l'insertion des constructions futures dans





les secteurs pavillonnaires. A l'intérieur de la zone AU, le choix a été fait de gérer les hauteurs de manière différenciée, en autorisant des hauteurs plus importantes au contact du centre historique (10m et 3 niveaux maximum), que dans le reste de la zone (limitée à 8m50 et 2 niveaux maximum).

- L'aspect extérieur du règlement fait également l'objet de préconisations destinées à assurer le maintien des qualités esthétiques des différents secteurs, grâce à l'article 11. Ces préconisations sont plus développées au sein de la zone Ua, afin de maintenir la qualité du cadre bâti.

### Article 11 de la zone Ua

### Façades

Lors des interventions sur le bâti ancien, les éléments en pierre de taille seront nettoyés, remis en état ou reconstitués à l'identique.

Les façades recevront deux types de parement :

- enduits réalisé à la chaux naturelle avec une finition talochée. Son aspect final peut-être teinté dans la masse ou bien patiné à l'eau forte de chaux. Il sera de teinte claire à moyenne. Les finitions brutes de projection ou écrasées sont exclues.
- rejointement sur certains bâtiments utilitaires, caves, remises, annexes... Il sera réalisé au mortier de chaux naturelle teinté dans la masse, dans la coloration des terres locales.

Les éléments de décor devront être conservés ou restitués (encadrement de baies, bandes ou harpages verticaux, bandeaux sous génoises...). Lorsqu'ils ne sont pas en pierre de taille, ils sont dessinés ou peints dans une teinte proche de la pierre calcaire et cernée d'un mince filet (2 cm) destiné à donner une impression de profondeur.

Le soubassement d'une hauteur de 60 cm est réalisé en surépaisseur de l'enduit et d'une teinte plus sombre que celles des murs.

### Menuiseries

Les menuiseries anciennes devront être conservées ou réparées dans la mesure du possible.

Le style des nouvelles menuiseries sera choisi en cohérence avec l'époque de la façade.

Les menuiseries bois seront obligatoirement peintes. Les menuiseries PVC ou aluminium laqué ne pourront être acceptées qu'à condition que leur dessin soit cohérent avec le style du bâtiment et leur teinte non blanche.

Les fenêtres seront de teinte claire mais le blanc cassé ou pur est interdit.

Les portes, portes d'entrée et portail seront de teinte foncée.

Les volets seront en bois plein à lamelles verticales. Les persiennes et les volets en Z sont interdits. Les volets brisés (repliés en tableau) seront maintenus et de teinte claire à moyenne en harmonie avec la teinte des murs. Les pentures seront de la même teinte que les volets.

Les ferronneries anciennes (grilles, garde corps) devront être conservées ou réparées dans la mesure du possible. Elles seront de teinte foncée.

#### Toitures

Elles auront une pente d'environ 30%.

Elles seront en tuile canal de teinte vieillie.

Les plaques de toitures peuvent être acceptées à condition :

- qu'elles soient totalement recouvertes de tuiles
- qu'elles soient invisibles de l'extérieur

Les débords de toits seront de 30 cm minimum et réalisés au moyen d'une génoise de deux rangs au moins

L'ouverture d'une terrasse en toiture est interdite dans les pans de toiture donnant sur l'espace public ou visibles de celui-ci. Les terrasses pourront être tolérées dans les pans arrières de couverture, sous certaines conditions et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement.

### Clôtures

Les murs séparatifs et de clôtures seront conçus sur le modèle traditionnel du village.

Ils ne dépasseront pas 2.3m de hauteur et seront réalisés en moellons jointés à fleur. A défaut, ils seront obligatoirement revêtus d'un enduit taloché et teinté dans la masse, dans la coloration des terres locales.

Les finitions de type tyrolienne, écrasées ou brutes de projection sont interdites.

La tête du mur de soubassement est recouverte d'un chaperon maçonné et enduit de forme arrondie ou bien d'un couronnement de pierre de taille ou d'éléments préfabriqués légèrement saillants. Les couronnements réalisés en tuiles rondes sont interdits.





# 3. L'IMPACT DU PROJET SUR LES RISQUES DE POLLUTION

# 3.1. LA QUALITÉ DE L'EAU

Le développement de l'urbanisation peut venir altérer la qualité de l'eau, en augmentant le volume des rejets d'eaux usées, et en augmentant les possibilités de ruissellement du fait de la progression des surfaces imperméabilisées.

Le règlement du PLU, au travers de l'article 4, met en place des dispositions visant à limiter les risques de pollution, en édictant des règles relatives à l'assainissement, portant sur les modalités de gestion des eaux pluviales et des eaux usées.

# Dispositions de l'Article 4 des zones U et AU, relatives à l'assainissement

### Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

La collecte des eaux usées est réalisée via un réseau d'assainissement collectif, relié à une station d'épuration de 1000 Equivalent/Habitant. Tous les secteurs d'extensions envisagés dans le projet de développement de la commune sont intégrés dans les zones d'assainissement collectif du schéma directeur d'assainissement, et équipés d'un réseau existant ou projeté au moment de l'élaboration du schéma. Toutes les constructions prévues dans les zones U et AU seront desservies par le réseau d'assainissement collectif. Le projet d'accueil démographique de la commune prévoit l'arrivée d'une population maximale de 270 habitants à l'horizon 2025, pour une population totale d'environ 850 habitants. La capacité de la station apparaît donc suffisante pour satisfaire les besoins induits par l'arrivée de nouvelles populations, et répondre à l'augmentation du volume des effluents à traiter.





# 3.2. LA QUALITÉ DE L'AIR

Le projet de PLU va induire une augmentation des flux de déplacements qui peuvent avoir un impact sur la qualité de l'air. Afin de limiter cet impact, la commune s'est attachée à mieux gérer les déplacements dans son projet et à inciter à des déplacements alternatifs pour éviter la multiplication des flux et limiter le développement des pollutions atmosphériques. Dans cette optique, plusieurs orientations ont été retenues :

- Favoriser l'urbanisation des espaces interstitiels dans le tissu existant du village ;
- Définir des zones de développement en continuité immédiate du tissu urbain de Nizas ;
- Préserver le reste du territoire de l'urbanisation.

Ce choix de développement permettra ainsi de minimiser les déplacements sur le territoire en privilégiant un développement groupé autour des équipements existants.

Egalement, les principes de desserte retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones AU s'appuient sur les voies existantes pour assurer la connexion entre les zones et limiter la création de voies. De plus, elles visent à favoriser les déplacements doux sur la commune en prévoyant des cheminements piétons connectés à l'habitat, aux voies et aux équipements existants et en favorisant également la mise en place de voies mixtes permettant les déplacements des piétons. La requalification de la rue des Caves et la réalisation d'un espace public conséquent dans le prolongement du parc Berthomieu visent en particulier à répondre à ces différents objectifs.

# 3.3. LA GESTION DES DÉCHETS

Le projet d'accueil de nouvelles populations va induire une augmentation de la production de déchets qu'il faudra gérer.

Le PLU s'attache à faciliter la collecte des déchets en précisant que les voies de desserte et d'accès devront satisfaire les règles minimales de ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants.

De plus, dans la zone AU, le PLU fixe des règles destinées à anticiper les besoins induits, en matière de gestion du ramassage des ordures. Il est ainsi prévu que toutes les opérations d'ensembles menées dans la zone intègrent un site destiné au stockage des ordures ménagères, afin de faciliter leur enlèvement.

# Dispositions de l'Article 4 de la zone AU, relatives à l'enlèvement des ordures ménagères

# Ordures ménagères

Il est exigé la réalisation de lieux de stockage des déchets commun pour chaque opération, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. Les lieux de stockage seront implantés en entrée de chaque opération de façon à limiter au maximum les nuisances, ils devront être accessibles depuis les voies publiques.





# 4. L'IMPACT DU PROJET SUR LES RESSOURCES NATURELLES ET LES BESOINS EN ÉNERGIES

Le projet de développement de Nizas nécessite des conditions sanitaires satisfaisantes et une qualité des ressources.

Ce développement va en effet générer une utilisation des ressources naturelles. Celles-ci doivent présenter des capacités suffisantes pour répondre au projet mais elles doivent également être utilisées de manière raisonnée, l'objectif étant de ne pas nuire ni épuiser ces ressources.

# 4.1. L'EAU POTABLE

La commune est alimentée en eau grâce à la station de pompage de Cazouls d'Hérault. Elle est retenue dans un réservoir de 720m3 situé à l'ouest du bourg. Le réseau est géré par le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vallée de l'Hérault.

En 2008, la commune a consommé 37 344 m3 d'eau, prélevée depuis la station de pompage de Cazouls d'Hérault. Cette valeur représente environ 6% du volume total capté en une année par cette station. Toujours en 2008, la qualité de ces eaux s'avère conforme à 100 % en ce qui concerne les contrôles microbiologiques, et à 95,5 % pour les contrôles physicochimiques. Les pertes sur l'ensemble du réseau géré par le SIEVH sont assez faibles, avec un rendement du réseau de distribution de l'ordre de 92 %. La résorption des fuites constatées sur le réseau permettra dans l'avenir d'optimiser l'exploitation de la ressource.

Le PLU de Nizas s'assure de la bonne cohérence entre les besoins en eau de son projet et la capacité du réseau à y répondre. Cette volonté d'adéquation a pour but de garantir de bonnes conditions sanitaires pour toute construction et éviter ainsi les risques d'altération et les pollutions des milieux naturels.

Il apparaît ainsi que le développement démographique et la présence de quelques activités vont entraîner une pression sur les ressources en eau potable. Afin de répondre à ces nouveaux besoins sur l'ensemble du territoire dont le réseau est géré par le SIEVH, il existe un projet visant à augmenter le seuil des volumes journaliers captés par la station, visant à porter celui ci de 5400m3 à 8400m3. La notice sanitaire, annexée au PLU a permis d'évaluer les besoins en eau de l'urbanisation. Dans la mesure où le besoin, induit par l'arrivée de nouvelles populations à Nizas, est estimé à environ 40m3 par jour, il n'absorbera qu'un peu plus de 1% des 3000 m3 supplémentaires prélevés. La capacité du réseau à répondre aux besoins à venir est donc suffisante.

Les choix et conditions de développement prévus dans le PLU ont été définis au regard de la présence du réseau d'eau potable, afin d'assurer l'approvisionnement de toutes les constructions prévues. Ce réseau dessert en effet l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation.

Egalement, afin de s'assurer des bonnes conditions de desserte en eau potable et d'éviter tout risque de saturation du réseau, il est indiqué dans l'article 4 du règlement, que toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.





# 4.2. LE RECOURS AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES

Le développement projeté de la population va générer une consommation plus importante en énergie. Dans le but de tendre vers une économie des énergies, la commune a souhaité inciter au développement des énergies renouvelables.

Tout d'abord, dans les zones à urbaniser, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

De plus, il est précisé que dans l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser, l'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volumes de l'architecture traditionnelle locale.

Enfin, au niveau de la zone AUc, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit une orientation nord/sud pour les futures constructions, afin de leur permettre de bénéficier au maximum de l'ensoleillement.





# 5. LA PRISE EN COMPTE ET L'ADAPTATION AU REGARD DES RISQUES ET NUISANCES

### 5.1. LE RISQUE INONDATION

La Boyne est identifiée dans l'atlas des zones inondables, comme présentant un risque potentiel. Le ruisseau est situé à l'écart du bourg, au nord de la commune, et traverse les espaces viticoles. L'ensemble du cours d'eau a été classé en zone N, proscrivant de fait le développement de l'urbanisation à ses abords immédiats. Les espaces plus éloignés des rives du ruisseau, compris dans le lit majeur, sont quant à eux classés en zone A, dans la mesure où il s'agit d'espaces agricoles. Les dispositions du règlement permettent ainsi d'éviter le développement de l'urbanisation dans ces secteurs.

Le Merderic, qui traverse le sud du bourg, n'est pas répertorié dans ce document. Cependant, il existe une connaissance locale des risques de débordement de ce torrent canalisé, destiné à évacuer les eaux pluviales, notamment suite aux épisodes cévenols. Afin de limiter le risque d'inondation, le zonage de la zone U suit l'existant, en ne permettant pas l'implantation de constructions à proximité immédiate du Merderic. De plus, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone AUc, dont la limite sud longe le Merderic, prévoit l'établissement d'une bande Non Aedificandi d'une largeur d'une dizaine de mètre, depuis la rive du ruisseau.

# **5.2. LES NUISANCES SONORES**

Le territoire communal est traversé par l'A75. Les abords de l'autoroute sont classés en zone A ou N. L'impact des nuisances sonores est donc très limité, dans la mesure où le règlement de ces deux zones ne permet pas le développement de l'urbanisation. Aucun projet urbain n'est envisagé dans ces secteurs.

Les nuisances sonores peuvent également être produites par le développement des flux de déplacements dans le village, générées par l'augmentation de population et des logements.

Face à cette donnée, et dans la volonté de conserver un caractère et un cadre de vie rural de son village, la commune de Nizas fait le choix de privilégier un développement autour du bourg en :

- densifiant les espaces interstitiels de son tissu urbain existant
- définissant des zones d'extensions en limite immédiate de ce tissu

Ce type d'urbanisation vise à minimiser la création de voies nouvelles et les flux de déplacements automobiles, et à donner une plus grande place aux cheminements doux, limitant ainsi les nuisances associées à l'utilisation systématique d'un véhicule pour se déplacer des zones d'habitat vers les pôles d'équipements et de commerce.





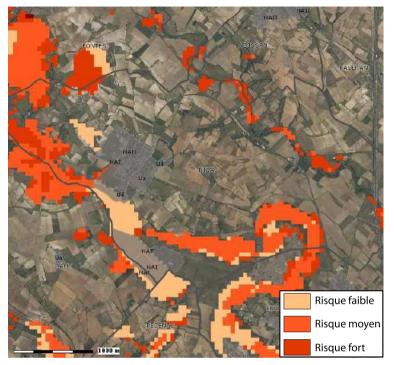
# **5.3.** LE RISQUE INCENDIE

La commune est soumise au risque de feu de forêt, du fait de la présence de boisements sur son territoire. Ces secteurs, dont le niveau d'aléa est présenté sur la carte ci-contre, sont classés au sein des zones N du PLU. Le niveau de risque demeure contenu, dans la mesure où le règlement de la zone N ne permet pas le développement de l'habitat.

Deux secteurs semblent davantage exposés au risque d'incendie : il s'agit de l'aérodrome et du site retenu pour l'accueil de la centrale photovoltaïque. Le respect des obligations imposées en matière de débroussaillement pourra s'avérer déterminant, en vue de réduire l'exposition de ces secteurs au risque d'incendie.

Dans le bourg, le risque d'incendie a également été pris en compte. En effet, il est prévu que chaque zone urbaine ou à urbaniser soit couverte par un dispositif de lutte contre l'incendie. Le règlement stipule en effet que « dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre ».

Enfin, l'article 13 de chacune des zones du PLU rappelle les obligations induites par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 de prévention des incendies de forets, dit de « débroussaillement et maintien en état débroussaillé ».







# 6. L'IMPACT DU PROJET SUR LA VIE LOCALE ET SON FONCTIONNEMENT

# 6.1. L'IMPACT SUR L'OFFRE EN HABITAT

Le projet de la commune de Nizas va avoir un impact positif sur l'offre d'habitat, en supposant la production d'environ 110 logements à l'horizon 2025. En effet, la commune s'est fixé l'objectif d'accueillir une population diverse et d'atteindre 850 habitants d'ici à 2025. Au travers de cet objectif, il s'agit de contribuer au dynamisme du village et à maintenir l'usage de ses équipements.

La commune de Nizas projette de développer son parc de logements en offrant des possibilités d'installation pour différentes catégories de population. Cette intention se traduit par l'établissement de plusieurs outils dans le PLU :

- Faciliter l'urbanisation dans les dents creuses des villages en mettant en place des dispositions réglementaires permettant la densification.
- Développer de nouvelles zones d'habitat en continuité immédiate du bourg et des villages avec les secteurs AU et 2AU.
- Diversifier les types d'habitat et les catégories de population accueillies en imposant la production d'opérations comptant une part minimale de la surface de plancher dédiée à du logement à caractère social (40 % en zone AUa, et 30% en zone AUc).

La mise en place d'orientation d'aménagement qui prévoient des principes de déplacements automobiles, piétons, de création d'espace commun, de recul par rapport aux voiries et de traitement des abords des axes, de traitement des limites urbaines, va également avoir un impact positif sur la qualité de la production de logements. Ces orientations, qui devront être respectées, garantissent en effet une qualité de vie dans le futur quartier.

# **6.2. UN IMPACT SUR LES ÉQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES**

L'accueil démographique sur la commune va générer des besoins en matière de déplacements. La hausse des flux prévisible va se traduire par un développement du trafic automobile, en l'absence d'un réseau de transports collectifs performant. Il apparaît qu'à l'heure actuelle, une partie du réseau routier n'est pas dimensionné pour faire face au surcroit de fréquentation prévu, dans des conditions de sécurité satisfaisantes.

Sur les 8 emplacements réservés mis en place dans le cadre du PLU, 7 sont prévus afin de permettre le recalibrage du réseau de voirie existant et d'assurer l'accès à certains secteurs enclavés du village.

Enfin, la phase de diagnostic a permis d'évaluer les besoins induits en termes d'équipements scolaires, en fonction du nombre d'habitant attendus sur la commune à l'horizon 2025. Selon l'hypothèse haute, l'arrivée de population va nécessiter l'ouverture d'une nouvelle classe maternelle et élémentaire. La capacité des équipements scolaires permettra de faire face à ces besoins à venir.





# 6.3. UN IMPACT SUR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET L'EMPLOI

L'arrivée de populations nouvelles sur le territoire engendre la nécessité d'apporter des activités sur la commune, à la fois pour répondre aux besoins des habitants, mais également pour développer l'économie du territoire. Aussi, le PLU vise à maintenir et inciter à l'installation d'activités au sein du territoire par l'intermédiaire de plusieurs outils :

- Il s'agit notamment de maintenir et développer l'offre en commerces et artisanat particulièrement dans le centre-bourg pour soutenir l'économie locale et le dynamisme de la commune en autorisant, dans le règlement des zones urbaines et à urbaniser, certaines catégories d'activités (commerce, artisanat, hébergement hôtelier, bureaux).
- Il importe également de soutenir l'activité vitivinicole sur la commune, grâce à la préservation des espaces agricoles, et à la prise en compte des projets des exploitants dans le projet de développement communal. Aucun projet de diversification de l'activité n'a cependant été formulé dans le cadre de l'enquête agricole, ce qui explique l'absence de dispositions spécifiques dans le règlement de la zone A.

