



Éveilleur d'intelligences environnementales



G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

316 rue Henri Becquerel

11400 CASTELNAUDARY

Tél : 04-68-23-06-28 / fax : 04-68-23-06-34

e-mail : castel@g2c.fr

Michel DUPIN
architecte dplg
urbaniste o p q u

79, rue des Remparts
34820 ASSAS
tél : 04 67 59 66 84
fax : 04 67 59 54 13

COMMUNE DE NIZAS DEPARTEMENT DE L'HERAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 2-1 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

SOMMAIRE

RAPPEL DES ENJEUX DE NIZAS	3
LE PADD DE NIZAS, L'EXPRESSION DU PROJET COMMUNAL	4
LES AXES DU PADD	5
AXE 1 : PRESERVER ET VALORISER L'IDENTITE NATURELLE ET CULTURELLE FORTE DU VILLAGE DE NIZAS	6
1.1. UN PATRIMOINE NATUREL RICHE ENTRE COULEE DES BEAUMES ET RUISSEAUX, A PROTEGER ET VALORISER	6
1.2. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET CULTUREL FORT A VALORISER	7
1.3. PRESERVER ET CONFORTER LE TERROIR VITICOLE QUI CONSTITUE LE CŒUR DE L'AGRICULTURE NIZAÇOISE	7
1.4. CARTOGRAPHIE DE L'AXE 1	8
AXE 2 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN ET ECONOMIQUE EN HARMONIE AVEC L'IDENTITE VILLAGEOISE DE NIZAS	9
2.1. UNE URBANISATION A L'ECHELLE DU VILLAGE DE NIZAS	9
2.2. DES QUARTIERS DE QUALITE, INTEGRES AU VILLAGE DE NIZAS	10
2.3. UN DEVELOPPEMENT A ACCOMPAGNER DU POINT DE VUE DE L'ECONOMIE LOCALE, POUR UN VILLAGE DYNAMIQUE	10
2.4. SCHEMA GENERAL D'AMENAGEMENT DE L'AXE 2	11

RAPPEL DES ENJEUX DE NIZAS

LE PADD DE NIZAS, L'EXPRESSION DU PROJET COMMUNAL

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable constitue le document central du Plan Local d'Urbanisme de Nizas et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la municipalité pour l'ensemble de la commune.

Il a pour rôle d'exposer les ambitions de la politique communale pour les années à venir et pose donc les objectifs municipaux à moyen et long terme.

Ces objectifs doivent cependant s'inscrire dans le cadre des principes et enjeux du développement durable, dégagés par la loi Solidarité et Renouvellement, mais également par le Grenelle de l'Environnement.

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.

« Nizas est plus qu'un village, c'est un site, une culture, une ambiance, une dynamique, un lieu agréable et accueillant qui mêle aux senteurs des terroirs viticoles, la quiétude des Causses et les odeurs de thym. Ces caractéristiques en font un endroit rare propice à la promenade, au farniente, à la convivialité où nous préservons les valeurs paysannes qui donnent à notre environnement une richesse exceptionnelle et recherchée. »

La politique municipale en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de deux grands axes :

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

AXE 2 : Un développement urbain et économique en harmonie avec l'identité villageoise de Nizas

LES AXES DU PADD

AXE 1 : PRESERVER ET VALORISER L'IDENTITE NATURELLE ET CULTURELLE FORTE DU VILLAGE DE NIZAS

1.1. UN PATRIMOINE NATUREL RICHE ENTRE COULEE DES BEAUMES ET RUISSEAUX, A PROTEGER ET VALORISER

Une trame verte et des corridors écologiques, liés à la présence de la Boyne et du Merderic, à préserver et mettre en valeur

Préserver le ruisseau de La Boyne et sa ripisylve qui forment un corridor écologique au niveau de la plaine agricole ouverte. Cette entité, composée du cours d'eau et de grands boisements linéaires (bois tendres type saules, peupliers, frênes), constitue une réserve de biodiversité importante et traverse la plaine viticole du nord au nord-est, en formant un fil conducteur.

Préserver le ruisseau du Merderic et sa ripisylve, qui forment une autre continuité écologique majeure d'Est en Ouest, au pied du plateau basaltique.

Le plateau basaltique de la coulée des Baumes : une entité naturelle très spécifique à protéger et à mettre en valeur

Préserver et mettre en valeur le plateau basaltique, qui constitue une des entités paysagères et écologiques majeures du territoire communal.

Prendre en compte et préserver la ZNIEFF de type 1 « Le plateau basaltique de Caux et de Nizas » sur la commune.

Mettre en valeur et favoriser la découverte du territoire et du Causse par des aménagements spécifiques (chemins de randonnée, création d'un belvédère)

Permettre l'évolution et la reconversion de la partie du plateau, en lien avec la présence de l'aérodrome et de l'ancienne carrière d'extraction de basalte (implantation d'un champ de panneaux photovoltaïques)

Préserver les coteaux boisés qui forment un corridor écologique important et une ceinture végétale au niveau des pentes du plateau basaltique.

Protéger les espaces boisés qui participent à l'identité de Nizas en structurant les paysages (le Bois de la Pénade, le Bois de la Coste, le Bois de l'Arnet, les Pins de Crébassol, le Bois de Mme Beulac et les abords du ruisseau de Cumbo Barraula...).

Prise en compte des risques naturels et la trame bleue

Prise en compte du risque feux de forêt en préservant le Causse et les coteaux boisés de l'urbanisation.

Préservation de la zone inondable liée à la présence du Boyne.

Prise en compte des zones de ruissellement liées à la présence du Merderic au bas du village, en restant vigilant sur le développement de l'urbanisation en amont de ces secteurs et en l'intégrant dans l'aménagement du RD 30.

1.2. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET CULTUREL FORT A VALORISER

Préserver les éléments patrimoniaux les plus représentatifs de l'identité méditerranéenne de Nizas et de son passé historique :

Préserver l'unité et la qualité architecturale de l'ancien Castrum et du Château de Nizas.

Préserver les éléments du patrimoine historique les plus représentatifs de l'identité communale : la Capitelle, le Cami Ferrat, le four à chaux, le réseau hydraulique de Saint Ferréol, le pont de Saint Ferréol et le pont de Pagès en pierre...

Préserver le château et son enclos, qui constituent un site patrimonial d'exception en entrée Est du village de Nizas.

Adapter le périmètre de protection des Monuments Historiques pour qu'il soit lié aux enjeux de co-visibilité vis à vis du Château.

1.3. PRESERVER ET CONFORTER LE TERROIR VITICOLE QUI CONSTITUE LE CŒUR DE L'AGRICULTURE NIZAÇOISE

Conforter l'identité agricole de la commune

Conforter les hameaux agricoles du Clôt et de Saint Jean de Roca, où l'activité agricole est pérenne.

Préserver les espaces agricoles comportant le potentiel agronomique le plus important (zones AOC notamment) et sensibles d'un point de vue paysager, de toutes les constructions y compris à vocation agricole (la plaine agricole, le Causse).

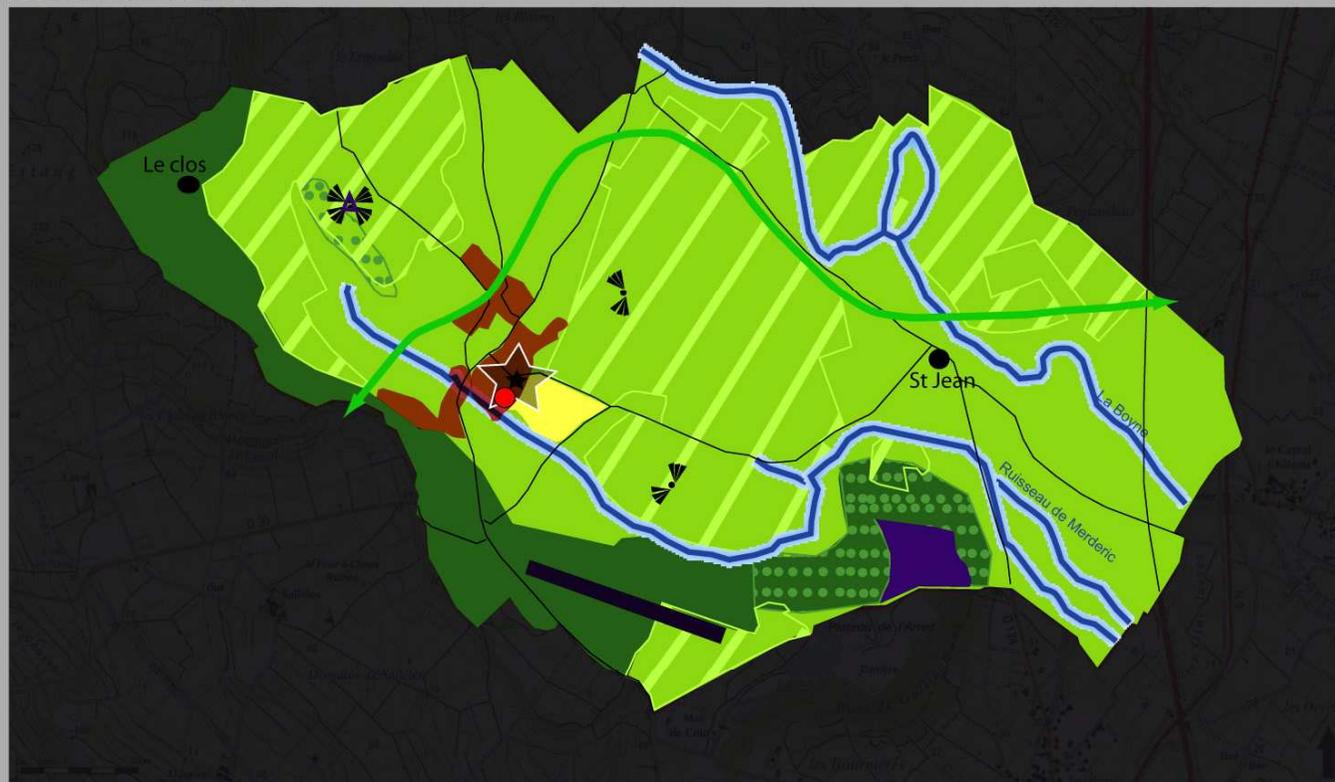
Prendre en compte les projets de développement agricole sur la commune.

Favoriser la création de hameaux agricoles à une échelle intercommunale pour permettre l'installation de nouvelles activités dans des secteurs les plus propices.

Conforter la vocation agricole de l'enclos du château.

1.4. CARTOGRAPHIE DE L'AXE 1

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE COMMUNE DE NIZAS



PRESERVER ET VALORISER L'IDENTITE NATURELLE ET CULTURELLE FORTE DU VILLAGE DE NIZAS

Un patrimoine naturel riche

- préserver les cours d'eau
- préserver et mettre en valeur la coulée des Beaumes
- protéger les espaces boisés
- créer une voie verte à l'emplacement de l'ancienne voie ferrée
- conforter les points de vue

- permettre l'évolution et la reconversion de la partie du plateau en lien avec :

- l'aérodrome
- l'implantation d'un champ de panneaux photovoltaïques
- aménagement d'un belvédère

Un patrimoine architectural et culturel à valoriser

- préserver le château et son périmètre MH
- préserver le castrum
- conforter la vocation agricole de l'enclos

Préserver et conforter le terroir viticole qui constitue le coeur de l'agriculture nizaïse

- préserver les espaces agricoles
- préserver les zones AOC
- conforter les hameaux agricoles

AXE 2 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN ET ECONOMIQUE EN HARMONIE AVEC L'IDENTITE VILLAGEOISE DE NIZAS

2.1. UNE URBANISATION A L'ECHELLE DU VILLAGE DE NIZAS

- Conforter la population communale tout en conservant l'esprit villageois, pour atteindre environ 850 habitants en 2025, en cohérence avec les tendances préconisées dans le cadre du SCOT.
- Permettre la construction de nouveaux logements de façon raisonnée, en restant en cohérence avec les objectifs du PLHI, qui sont d'environ 50 nouveaux logements en 2017.
- Phaser le développement urbain, pour accueillir des nouveaux habitants de façon progressive et maîtrisée.
- Permettre le rééquilibrage de la pyramide des âges, en favorisant l'accueil de populations jeunes et actives.
- Favoriser les réhabilitations dans le centre ancien, tout en évitant sa densification par la division du bâti traditionnel composé de maisons individuelles.
- Soigner les franges urbaines :
 - o Préservation de la lisière Sud du village par la conservation des jardins clos le long du ruisseau du Merderic et de la typologie architecturale des loggias.
 - o Préservation de la limite Est par la conservation du front bâti tamisé de jardins arborés, la préservation du château, les alignements d'arbres...
 - o Traitement qualitatif des extensions urbaines en limite Nord du village (front de ville unifié, voirie de desserte communicante, bâti urbain...)
 - o S'appuyer sur la limite constituée par l'ancienne voie ferrée, pour organiser le développement et marquer les franges urbaines de l'Ouest.
 - o Stopper le développement amorcé sur les coteaux à l'ouest de la voie ferrée.

2.2. DES QUARTIERS DE QUALITE, INTEGRES AU VILLAGE DE NIZAS

- Privilégier un développement urbain en continuité du bourg de Nizas, au Nord du chemin des Horts, dans le secteur jouxtant le village.
- Nizas, un village pour tous :
 - o Favoriser la mixité urbaine en permettant un habitat individuel de type villageois (maison vigneronne, continuité du bâti sur l'espace public, habitat individuel continu...).
 - o Permettre la mise en place de logement social conformément aux prescriptions du PLHI, à savoir 23% des nouveaux logements.
- Soigner le traitement des limites entre espaces public / espaces privés (clôtures notamment).
- Permettre une implantation du bâti en limite séparative et en limite d'emprise publique dans les secteurs d'enjeux urbains.
- Favoriser la liaison entre les futurs quartiers d'habitat et le village :
 - o Profiter de l'opportunité de la friche Beaulac pour programmer des espaces publics, en lien notamment avec le parc Berthomieux et les voies d'accès au vieux village.
 - o Organiser le maillage viaire du futur quartier des Horts, en lien avec la friche Beaulac et le Sud du vieux village.
 - o Améliorer la liaison des extensions Nord du village avec le réseau viaire existant et les équipements en place (scolaires notamment).
- Profiter du développement urbain pour traiter la question du stationnement de façon globale :
 - o Gérer le stationnement lié aux nouveaux arrivants.
 - o Compléter l'offre de stationnement du village ancien.
- Renforcer le maillage de cheminements doux et mixtes au niveau des futurs quartiers et en lien avec le village.
- 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.
- Préserver l'emprise de la voie ferrée comme atout et enjeu fondamental dans la perspective des futurs plans de déplacement à l'échelle intercommunale et départementale.

2.3. UN DEVELOPPEMENT A ACCOMPAGNER DU POINT DE VUE DE L'ECONOMIE LOCALE, POUR UN VILLAGE DYNAMIQUE

- Reconversion de la carrière par l'implantation d'une centrale photovoltaïque.
- Favoriser des quartiers mixtes en permettant l'implantation de commerces, équipements, services, artisanat en lien avec la vie de village.
- Conforter l'activité tourisme en lien avec le patrimoine naturel et bâti de la commune (réouverture de chemins, aménagement du belvédère...).
- Conforter l'aérodrome de Pézenas/Nizas en permettant son évolution et des aménagements compatibles avec le site naturel.

SCHEMA GENERAL D'AMENAGEMENT DE L'AXE 2



● ● ● ● ● Limite d'urbanisation

┌ ┌ ┌ ┌ ┌ Front urbain à préserver

↔ Liaison à créer

∠ Cônes de vue à préserver

▨ Zone d'extension urbaine



LÉGENDE DU PLAN :

- 1 Affirmer et renforcer le caractère agricole des terres cultivables entourant le village, notamment sur les franges Sud, Est et Nord du vieux village.
- 2 Maintenir des lisières franches sur les fronts de village historiques, emblématiques du paysage urbain de Nizas.
- 3 Conforter les limites d'urbanisation existantes : au Sud, en limite du plateau basaltique, au Nord, au contact avec les terres agricoles, à l'Ouest, contre le talus de l'ancienne voie ferrée qui constitue une limite naturelle à l'urbanisation.
- 4 Préserver "l'enclos du château" en tant que patrimoine historique et paysager constitutif de l'image de Nizas.
- 5 Concentrer l'extension de l'urbanisation sur la zone des Horts, entre le village et l'ancienne voie ferrée.
- 6 Améliorer la desserte viaire du secteur Ouest du village, au droit de la friche Beaulac, en favorisant la liaison entre le village, les zones récemment urbanisées et les zones d'urbanisation futures.
- 7 Mettre à profit la disponibilité de la friche Beaulac, espace central constituant une opportunité exceptionnelle pour la mise en œuvre d'une opération urbaine structurante à l'échelle du village et favorisant :
 - la relation entre le vieux village et les extensions urbaines situées à l'Ouest,
 - la création d'un espace public structuré, en liaison avec le parc Berthomieux et la rue les Rosiers,
 - la réalisation d'équipements d'utilité publique,
 - la réalisation d'un habitat urbain dense en référence avec la typologie architecturale vigneronne du village et intégrant du logement social.
- 8 Réintégrer le château dans l'espace urbain du village en dégageant ses abords, de façon à retrouver une frontalité directe entre l'édifice et les espaces publics centraux du village que constituent le Plan du Château et la Place du Griffon.