Procédure	Date d'approbation
Elaboration du PLU	24 juin 2013
Révision générale	10 septembre 2026

Michel DUPIN
architecte d p l g
urbaniste o p q u

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

VERSION APPROUVEE LE 10/09/26

COMMUNE DE NIZAS

Département de l'Hérault

PLAN LOCAL D'URBANISME

TOME 1. RAPPORT DE PRESENTATION

PARTIE 1.1. DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nizas	
Nom du fichier	**Diagnostic territorial et état initial de l'environnement**
Version	août 2026
Rédacteur	MCA
Vérificateur	ACR
Approbateur	BEP

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS 5
Le Plan Local d'Urbanisme : Aspect généraux 6
Mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme 10
Le PLU de Nizas 10
1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL 12
1.1. Présentation de la commune 13
1.1.3. Une commune aux portes de grandes dynamiques territoriales 13
1.1.4. L'intégration à la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée 14
1.2. Les documents supra-communaux 16
1.2.3. Le SCoT du Biterrois un territoire d'ambition 16
1.2.4. Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée 24
1.2.5. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant du fleuve Hérault 24
1.2.6. Le SRADDET – Occitanie 2040 26
1.2.7. Synthèse des enjeux liés aux documents supra-communaux 29
1.3. Analyse de la démographie 30
1.3.3. Les données démographiques sur la commune de Nizas 30
1.3.4. Une structure démographique vieillissante 33
1.3.5. Synthèse des enjeux socio-démographiques 35
1.4. Le parc de logement 36
1.4.3. Une croissance du parc de logement, reflet du dynamisme démographique de Nizas 36
1.4.4. Une offre en logement tournée vers l'habitat individuel 39
1.4.5. Synthèse des enjeux de l'habitat 41
1.5. La situation économique 42

1.5.1. Une population a faible niveau de qualification tournée vers les bassins d'emplois voisins 42
1.5.2. Un environnement économique dynamique et dynamisant 44
1.5.3. Le contexte agricole de Nizas 45
1.5.4. La viticulture sur le territoire de Nizas 47
1.5.5. Les enjeux liés à la distribution d'eau 50
1.5.6. Synthèse des enjeux économiques 52
1.6. Le fonctionnement du territoire 54
1.6.1. Une offre d'équipements modérée 54
1.6.2. Une commune connectée au grand territoire 63
1.6.3. Synthèse des enjeux de fonctionnement du territoire 65
1.7. Analyse urbaine et foncière 65
1.7.3. Le pôle urbain 65
1.7.4. Morphogénèse du village de Nizas 68
1.7.5. La structure générale 78
1.7.6. Les extensions urbaines récentes 86
1.7.7. Potentiel de densification et de renouvellement de l'enveloppe urbaine 89
1.7.8. Une consommation d'espace modérée au cours des dix dernières années 92
1.7.9. Synthèse des enjeux urbains et fonciers 93
1.8. Perspectives de développement 94
1.8.3. Les enjeux du développement urbain de Nizas 94
1.8.4. Analyse du mécanisme de consommation des logements 99
1.8.6. Calcul des besoins en logements à l'horizon 2033 102
1.9. Synthèse des enjeux territoriaux 107
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 109
2.1. Composantes structurantes et entités paysagères 110

2.1.3. La plaine ouverte ... 112
2.1.4. Les collines viticoles ... 119
2.1.5. La patrimoine vernaculaire ... 126
2.1.6. Le plateau basaltique ... 128
2.2. Un patrimoine bâti et culturel ... 134
2.2.1. Le patrimoine culturel ... 134
2.2.2. Le patrimoine religieux ... 135
2.2.3. Le patrimoine architectural ... 135
2.3. Un relief contrasté et un réseau hydrographique orienté ... 136
2.3.3. Géologie et pédologie ... 138
2.3.4. Risques ... 139
2.4. Qualité environnementale ... 145
2.4.3. Les objectifs de qualité environnementale établis par le SCoT du Biterrois ... 145
2.4.4. Le constat et les enjeux de qualité environnementale ... 148
2.4.5. Protections environnementales ... 149
2.4.6. Mise en valeur trames vertes et bleues communales ... 153
2.5. Synthèse des sensibilités environnementales ... 159

AVANT-PROPOS



Le Plan Local d'Urbanisme : Aspect généraux

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbaine.

Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme, qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine, ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, en cohérence avec l'esprit de développement durable. La recherche du meilleur équilibre entre planification urbaine, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

➔ Un document d'urbanisme local définissant le projet urbain de la collectivité

Le P.L.U doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser les extensions urbaines.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces

et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

L'article L101-2-1 précise par ailleurs que :

L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

1° La maîtrise de l'étalement urbain ;

2° Le renouvellement urbain ;

3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;

4° La qualité urbaine ;

5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;

6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;

b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.

Outil d'aménagement, le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente le projet urbain de la commune, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durables, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir, mais n'est pas opposable aux permis de construire. Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communautaire les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieure desquelles des règles spécifiques fixent les droits à construire.

Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques…), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Document juridique opposable aux tiers, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, qui doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements aux différents réseaux…).

Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut s'assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés).

Mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Comme le P.O.S depuis les lois de "décentralisation" de 1983, le P.L.U. est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est évolutif et ses règles peuvent être modifiées ou révisées afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communautaires.

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. Le Conseil Municipal **fixe l'objet de la révision et définit les modalités de la concertation**. Le préfet adresse au Maire, sans délai, le « Porter à la Connaissance » (recueil des informations jugées utiles), qui pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux.

A l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, **les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de P.L.U**. Le Président du Conseil Régional et celui du Conseil Général, les Chambres d'Agriculture, de Commerces et d'Industrie, des métiers sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de P.L.U révisé. Il en est de même des Maires des communes voisines ou de leurs représentants. Le Maire organise librement le travail d'élaboration de la révision. Dans la pratique, il organise des réunions de travail avec les personnes publiques intéressées (Services de l'Etat, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture, Conseil Général, Conseil Régional, Associations…).

Un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de P.L.U.**

Le projet de P.L.U est ensuite arrêté par le Conseil Municipal, qui **tire en même temps le bilan de la concertation** qui a eu lieu pendant la durée des études. **Le projet arrêté est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées, qui ont trois mois pour se prononcer.**

Après cette consultation des services, **le projet est ensuite soumis à enquête publique par le Maire**. Le dossier éventuellement modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite approuvé par le Conseil Municipal.

Le P.L.U. devra être compatible avec le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) en cours de révision, le PLH (Programme Local de l'Habitat) ainsi que le les zones inondables (notamment du Merderic qui traverse la zone urbanisée de Nizas), le. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne. Il est adaptable à l'évolution de la commune et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Le PLU de Nizas

Par délibération du 24 octobre 2017, le Conseil Municipal de la commune de Nizas a décidé d'engager la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme afin de :

- Prendre en compte les souhaits de la municipalité qui envisage de modifier l'axe 2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) « Un développement urbain et économique en harmonie avec l'identité villageoise de Nizas » ;
- Prendre en considération les conclusions hydrauliques réalisée par la société MEDIAE, qui rendent inconstructibles les parcelles des zones AUb et AUc et la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation d'autres espaces afin de respecter l'objectif fixé de 850 habitants) l'horizon 2025 ;
- Redéfinir la règle de l'urbanisation en zone AUa notamment dans le cadre de la réflexion sur la destination du bâtiment Beaulac ;
- Modifier la destination de l'espace situé entre l'autoroute A75 et l'emprise ferroviaire de SNCF. Réseaux (ex RFF pour Réseau Ferré de France), notamment pour étudier les possibilités d'y installer une centrale photovoltaïque ;

- Réétudier le classement du secteur de l'aérodrome, situé aujourd'hui en zone Na, et pouvant dans un bref délai, bénéficier de mesures de protection supplémentaires ;

Par ailleurs, la révision générale permettra notamment :

- De mettre le PLU en conformité avec les nouvelles dispositions du Grenelle 2, notamment dans les domaines de la Trame Verte et Bleue (axe 1 du PADD actuel), de l'évaluation environnementale portée par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et les textes ultérieurs ;
- De mettre le PLU en compatibilité avec les nouvelles Orientations du Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) du Biterrois en matière d'aménagement et de développement, ainsi que le Plan Local de l'Habitat Intercommunal de la Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée (CAHM) ;
- De réétudier avec les collectivités concernées la possibilité de créer des cheminements sur l'emprise de la voie ferrée (axe Paulhan-Caux) ;
- D'adapter dans son ensemble le PLU à l'évolution actuelle des besoins et des contraintes applicables au territoire communal ;
- D'accompagner le développement urbain avec des équipements publics adaptés ;
- De préserver et valoriser l'environnement, les paysages, les milieux agricoles et naturels qui contribuent à la définition d'un cadre attractif et de grande qualité pour les résidents et la population saisonnière ;
- De clarifier et toiletter le document existant.

La révision du PLU actuel, approuvé le 24 juin 2013, permettra également de prendre en compte les nouvelles dispositions de la Loi Grenelle et ALUR.

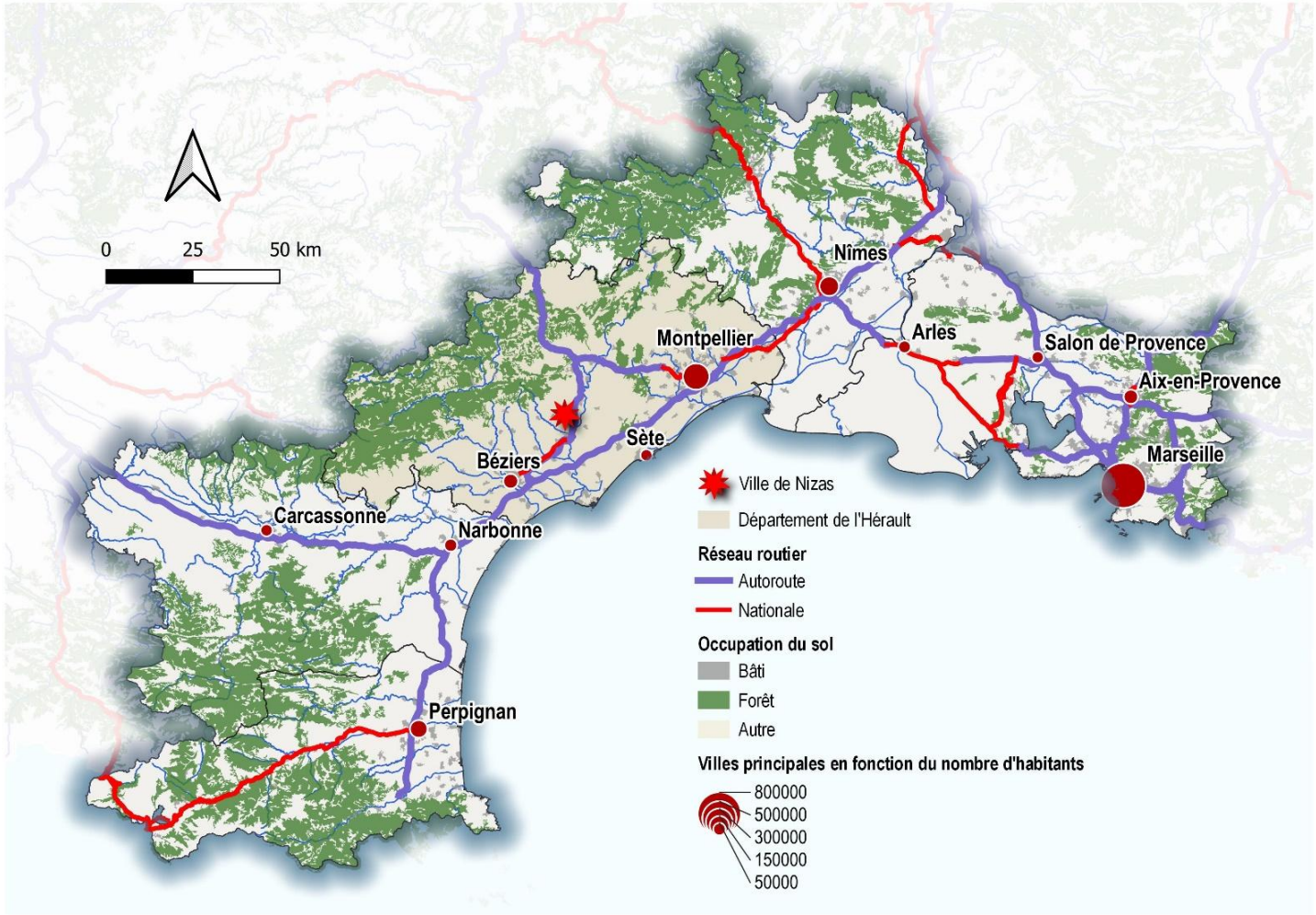
Tout en continuant à préciser le droit des sols, le Plan Local d'Urbanisme permettra de mettre en avant le projet de la commune, en portant une vision globale de son devenir traduit à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). La commune souhaite ainsi définir des conditions et modes de développement durable de l'urbanisation du territoire de Nizas. Le PLU permettra ainsi d'anticiper les besoins et de proposer un nouveau projet de développement global et cohérent pour la commune.

1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL



1.1. Présentation de la commune

1.1.3. 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 75, 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 (8 002 habitants, selon INSEE, géographique au 01/01/2022) qui possède toutes les caractéristiques d'un centre urbain de moyenne dimension.

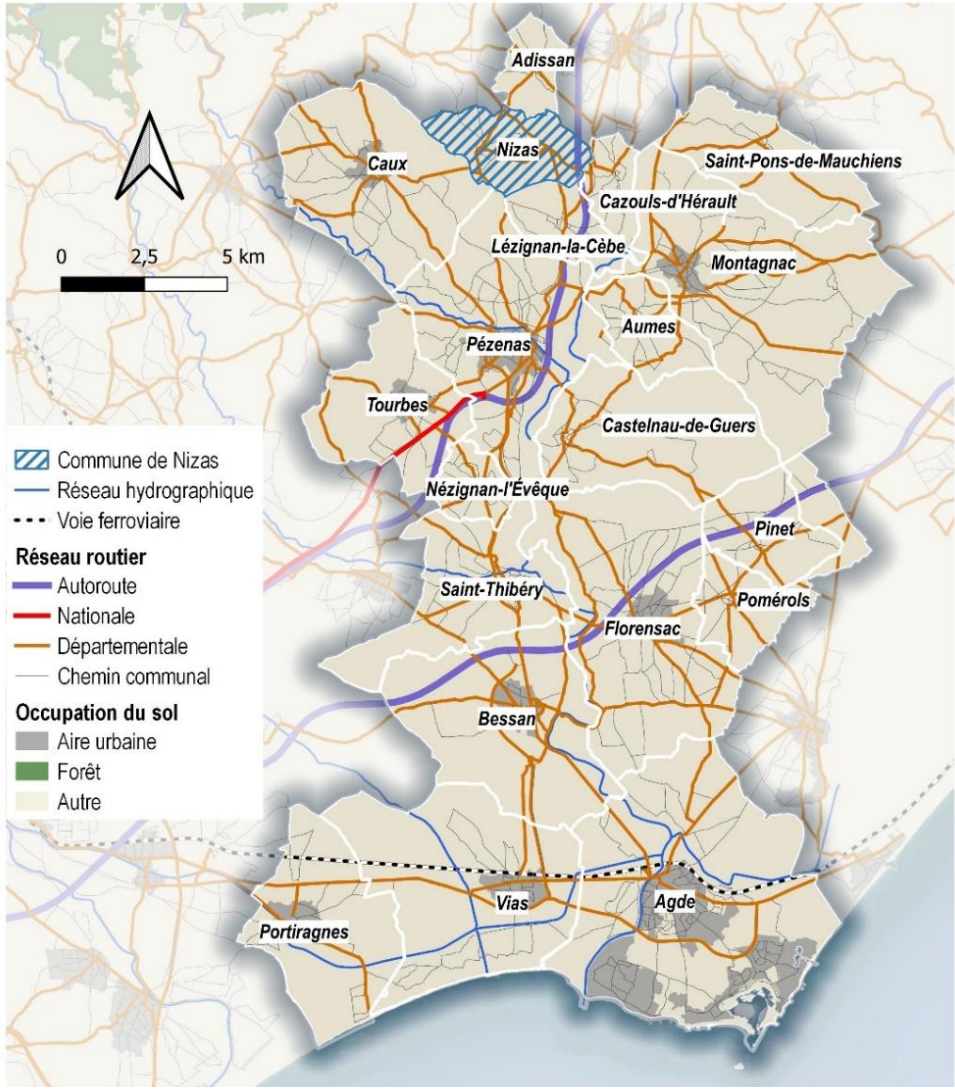
La commune est encadrée par Lézignan-la-Cèbe au Sud, Caux à l'Ouest, Cazouls d'Hérault à l'Est, Paulhan au Nord-Ouest, Fontès et Adissan au Nord.

1.1.4. **L'intégration à 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 1er janvier 2003, cette intercommunalité regroupe, sur 389,40 km², 20 communes ce qui représente 81 737 habitants permanents et environ 350 000 habitants en saison.

La Communauté d'Agglomération exerce un vaste 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 :



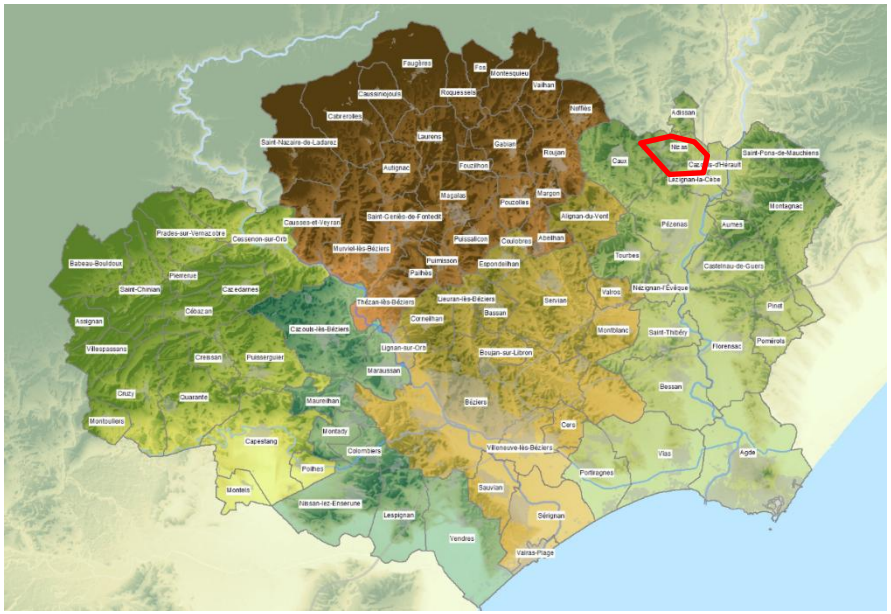
- Le Programme Local de l'Habitat : un PLH a été réalisé sur le territoire de la CAHM pour la période 2021-2027 fixant les objectifs et programme d'actions (voir partie sur les logements), celui-ci s'imposant sur le PLU de la commune.
- Le plan paysage : la CAHM a également fait réaliser une étude paysagère 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 péri-urbains 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.

- Le lancement d'un Agenda 21 : la CAHM a lancé l'élaboration d'un Agenda 21 sur le territoire.

1.2. Les documents supra-communaux

1.2.3. Le SCoT du Biterrois un territoire d'ambition



Périmètre du SCoT du Biterrois (Source : http://scot-biterrois.fr)

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Biterrois, dont la première version a été approuvée le 27 juin 2013, s'appuie sur la centralité de Béziers, en intégrant les 5 EPCI représentant 87 communes dont Nizas. Le Biterrois constitue un territoire très vaste et très diversifié, entre des zones urbaines et des zones très rurales.

Le Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois se structure aujourd'hui en cinq Etablissements Publics de Coopération Intercommunale:

- La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (jaune),
- La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (vert à l'Est),
- La Communauté de Communes La Domitienne (vert foncé),
- La Communauté de Communes Les Avant-Monts (marron),
- La Communauté de Communes Sud-Hérault (vert à l'Ouest).

Face à la loi portant l'engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II », venant renforcer les objectifs des documents de planifications, le Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois a lancé en 2014 la première révision de son document. Ce vaste projet a permis d'organiser l'espace et le cadre de vie du territoire à l'horizon 2040.

La révision du SCoT du Biterrois a été approuvée le 3 Juillet 2023. Cette révision a complété des objectifs tant en terme règlementaire que politique et sociétal. Ainsi, le territoire du SCoT du Biterrois a redéfini sa stratégie économique, social et touristique, en prenant en compte les évolutions qui ont opérées depuis la première élaboration du SCoT.

Un SCoT comprend les pièces suivantes :

- Un rapport de présentation, qui contient notamment un diagnostic et une évaluation environnementale permettant une connaissance fine du territoire,
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), document politique du SCoT,
- Le document d'orientation et d'objectifs (DOO), document opérationnel, déclinaison du PADD, et opposable du SCoT.

La commune de Nizas faisant partie de ce SCoT, elle doit rendre compatible son PLU vis-à-vis du nouveau document approuvé en 2023. En effet, comme évoqué dans l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale.

Le PLU doit être compatible avec le SCoT du Biterrois, ce qui signifie qu'il ne doit pas aller à l'encontre de ce dernier et des orientations générales.

Le PLU de Nizas répond aux orientations exposées dans le PADD du SCoT de septembre 2022, décrivant le territoire en 4 grands axes :

- Un territoire vecteur d'images attractives ;
- Un territoire attentif à ses ressources et ses fragilités pour être moteur d'innovation ;
- Un territoire multimodal, aux déplacements fluidifiés,
- Un territoire qui « fait société ».

Ce cadre a également défini les perspectives d'évolution du Biterrois entre 2021 et 2040, selon la méthode de projection, 340 000 habitants seront présents sur le territoire en 2040, soit une croissance annuelle moyenne de 0,9% pour l'ensemble du territoire, à partir de 2020.

Les orientations du PADD du SCoT se sont déclinées en plusieurs sous-orientations qui sont les suivantes :

CHOIX FONDATEUR A : UN TERRITOIRE VECTEUR D'IMAGES ATTRACTIVES

Orientation A1 : Préserver et valoriser les espaces agricoles et naturels, supports du paysage du Biterrois

Orientation A2 : Veiller à un développement économique et résidentiel intégré et adapté à son environnement

Orientation A3 : Intégrer les enjeux écologiques pour en limiter les impacts

Orientation A4 : Prôner la qualité paysagère entre milieux urbains, agricoles et naturels

Orientation A5 : Préserver et valoriser les spécificités paysagères du territoire participant à son attractivité

Orientation A6 : Améliorer la qualité de l'offre touristique du territoire

Orientation A7 : Valoriser le potentiel touristique du territoire

Orientation A8 : Adopter une politique d'aménagement s'inscrivant dans la valorisation durable du tourisme local

CHOIX FONDATEUR B : UN TERRITOIRE ATTENTIF A SES RESSOURCES ET SES FRAGILITES POUR ETRE MOTEUR D'INNOVATION

Orientation B1 : Mettre en place une stratégie spatiale favorisant des systèmes locaux de production et d'innovation

Orientation B2 : Aménager l'offre de manière cohérente, raisonnée, et respectueuse de l'environnement

Orientation B3 : Accélérer la transition énergétique et développer les énergies renouvelables

Orientation B4 : Protéger la ressource en eau en conditionnant et limitant l'urbanisation dans les zones de sauvegarde et les zones vulnérables

Orientation B5 : Sécuriser l'alimentation en eau potable et économiser la ressource

Orientation B6 : Respecter les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques en prenant en compte les zones d'expansion de crues, les zones humides, les espaces de liberté des rivières, les corridors biologiques, etc.

Orientation B7 : Participer à la limitation des pressions polluantes pour préserver les milieux naturels –Maitriser l'impact des activités humaines sur les milieux aquatiques

Orientation B8 : Lutter contre la consommation d'espaces agricoles et naturels

Orientation B9 : Traduction territorialisée de la loi « littoral »

Orientation B10 : Intégrer la gestion des risques et des ressources en amont des projets.

CHOIX FONDATEUR C : UN TERRITOIRE MULTIMODAL AUX DEPLACEMENTS FLUIDIFIES

Orientation C1 : Structurer le territoire autour de réseaux de mobilités multimodaux

Orientation C2 : Compléter le réseau structurant par une offre du quotidien

Orientation C3 : Interconnecter les grands itinéraires touristiques avec le réseau structurant et le compléter par une offre touristique

CHOIX FONDATEUR D : UN TERRITOIRE QUI FAIT SOCIETE

Orientation D1 : Affirmer un rôle économique pour chaque niveau de polarité du SCOT

Orientation D2 : Définir un rôle commercial pour chaque niveau de polarité du SCOT

Orientation D3 : Maintenir une offre commerciale accessible et diversifiée pour répondre à l'accroissement démographique

Orientation D4 : Assurer la présence de certains commerces et services dans les centres bourgs pour encadrer le développement d'espaces périphériques (DAAC)

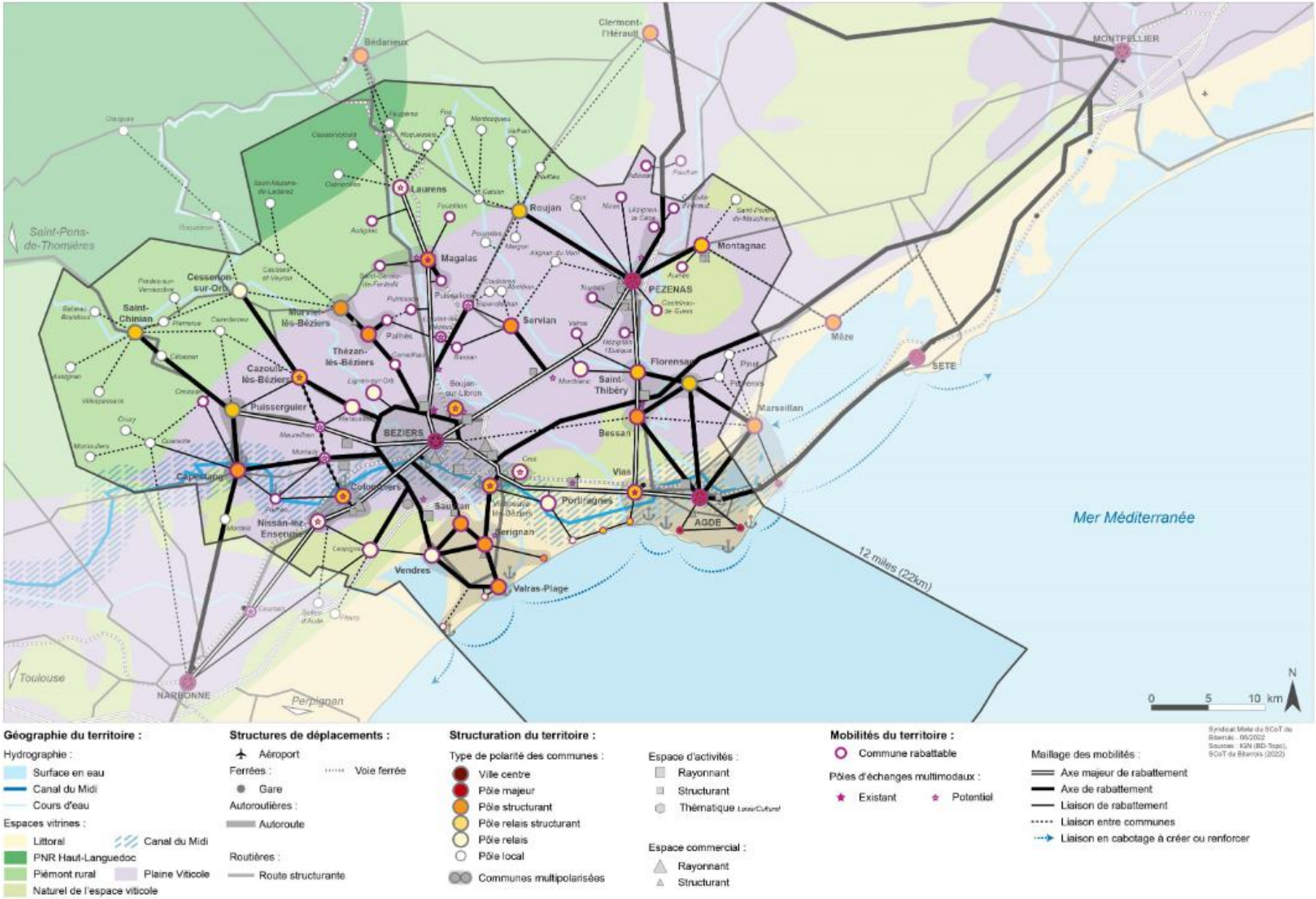
Orientation D5 : Mettre en place des politiques intercommunales de l'habitat permettant de répondre aux besoins en logement des communes

Orientation D6 : Adapter le parc de logements aux besoins actuels et futurs de la population

Orientation D7 : Offrir des logements diversifiés répondant à des besoins spécifiques

Orientation D8 : Adapter le parc de logements pour limiter son impact environnemental et les risques pour les habitants

Les choix fondateurs et les orientations du PADD du SCoT ont été la base de réflexion du diagnostic du PLU de Nizas.

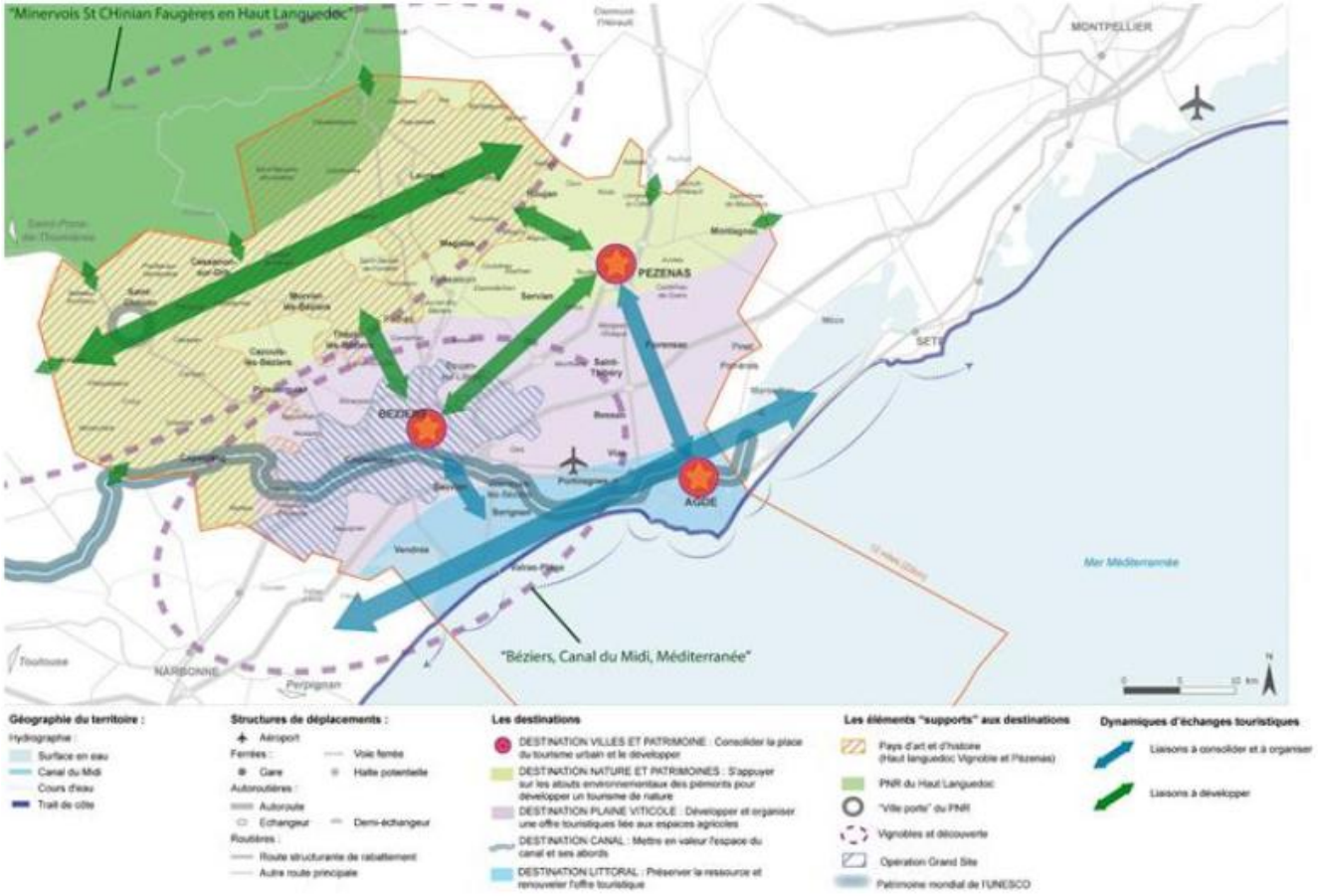


Armature territoriale du SCoT du Biterrois, projetée à 2040

Au sein de l'armature territoriale projetée à 2040, la commune de Nizas est catégorisée en tant que pôle local.

Les prescriptions quantitatives et cartographiques présentées dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT Biterrois qui concernent la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée dans laquelle s'inscrit la commune de Nizas sont les suivantes :

Le SCoT identifie sur la commune de Nizas à travers l'axe A7 une nécessité de valoriser son potentiel touristique, notamment en s'appuyant sur les atouts environnementaux des piémonts pour développer un tourisme de nature.



*Carte pour représentation de l'**Orientation A7 « Valoriser le potentiel touristique du territoire »***

Orientation B1 : Aménager l'offre de manière cohérente, raisonnée, et respectueuse de l'environnement

La CAHM est concernée par la régulation de la consommation foncière économique. Le réinvestissement urbain est priorisé et l'optimisation foncière des aménagements recherchée. Elle a pour objectif une réduction de la consommation d'espace pour du foncier économique à 3,2 ha/an soit 61 hectares sur 19 ans (Horizon SCoT 2040).

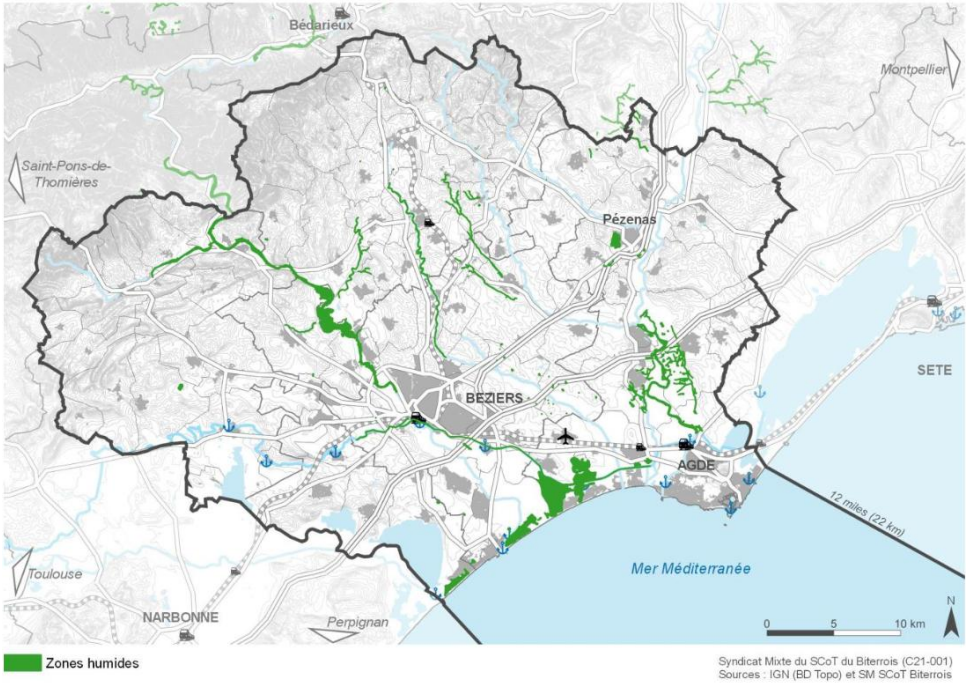
Poste de consommation d'ENAF	Cycle passé de 10 ans de référence 2011-2021	Bilan prévisionnel pour 19 ans (Horizon SCoT 2040)		
	ha/an	% de réduction	ha/an	Total ha sur 19 ans
ESPACES ECONOMIQUES				
GROUPÉS : Parcs d'activités économiques / Touristiques & loisirs	17,5	+21%	20	389
CABM	*10,9*	*+13%*	***12,3***	***234***
CAHM	*2,3*	*+36%*	***3,2***	***61***
CC Domitienne	*1,9*	*+55%*	***3,0***	***57***
CC Avant-monts	*1,3*	*+15%*	***1,5***	***29***
CC Sud Hérault	*0,4*	*- 1%*	***0,4***	***8***
TOTAL SCoT	**17,5** *ha/an*	**+21%**	**20** *ha/an*	**389** *ha*

Orientation B6 : Respecter les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques en prenant en compte les zones d'expansion de crues, les zones humides, les espaces de liberté des rivières, les corridors biologiques, etc.

Plusieurs actions d'intégration des zones humides dans la planification sont envisageables :

- Les valoriser pour en faire des lieux de balades intégrés au cadre de vie des habitants,
- Adapter les aménagements afin de réduire leur impact sur les zones humides,
- Dans le cas de futures zones à urbaniser, réfléchir en amont pour éviter de détruire ces milieux fragiles (séquence ERC).

Le territoire de la CAHM, plus spécifiquement Nizas, est concernée par une zone humide, matérialisée par la traversée de la Boyne sur la commune. Elle devra intégrer cet enjeu environnemental dans le cadre de la rédaction de son PLU.



Cartographie des zones humides sur le territoire du SCoT Biterrois

Orientation B8 : Lutter contre la consommation d'espaces agricoles et naturels

Le SCoT du Biterrois insiste sur la nécessité des intercommunalités de son territoire à prioriser et optimiser leurs espaces au sein de leurs enveloppes. Le DOO du SCoT énonce notamment une réalisation globale de 46% du besoin en logements au sein de l'enveloppe urbaine existante sur le territoire du SCoT du Biterrois (cf. Orientation D5.1 par EPCI).

La commune de Nizas, en tant que polarité locale sur le territoire du SCoT Biterrois, devra quant à elle atteindre un taux de 30% de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine actuelle (comptant les dents-creuses, les divisions parcellaires, les mutabilités et changement de destination), créés d'ici 2040.

D'un point de vue général, les estimations des besoins d'espaces engendrant de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers (ENAF) sur le territoire du SCoT du Biterrois s'élèvent à 1 478 ha soit une moyenne annuelle de 78 ha pour la période 2021-2040. Il s'agit donc d'un objectif de réduction de la consommation d'ENAF de -55% par rapport à la décennie passée 2011-2021. Cet objectif global est réparti pour l'horizon du SCoT (2040) et décliné par EPCI, dans tableau ci-après.

Il est possible de voir que pour le territoire de la CAHM, il conviendra de :

- Réduire de 47% la consommation foncière destinée à l'habitat, soit une enveloppe de 11 ha/an ou 202 sur 19 ans ;
- Permettre +36% de consommation pour les espaces économiques, soit 3,2 ha/an ou 61 ha sur 19 ans.

Poste de consommation d'ENAF	Détails	Cycle passé 2011-2021	Bilan prévisionnel pour 19 ans (Horizon SCoT 2040)		
		ha/an	% de réduction	ha/an	Total ha sur 19 ans
HABITAT	*Incluant les voiries, bassins de rétention (infrastructures)*	**75**	**-50%**	**37**	**709**
	CABM	*27*	*- 63%*	*10*	*189*
	CAHM	*20*	*- 47%*	*11*	*202*
	CC Domitienne	*10*	*- 47%*	*5,4*	*102*
	CC Avant-monts	*11*	*- 38%*	*7,1*	*135*
	CC Sud Hérault	*7*	*- 37%*	*4*	*81*
ESPACES ECONOMIQUES	*Incluant les voiries, bassins de rétention (infrastructures)*	**38**	**-29%**	**27**	**514**
GROUPÉS : Parcs d'activités économiques / Touristiques & loisirs *(Objectif B2.2)*		**17**	**+21%**	**20**	**389**
	CABM	*10,9*	*+13%*	*12,3*	*234*
	CAHM	*2,3*	*+36%*	*3,2*	*61*
	CC Domitienne	*1,9*	*+55%*	*3,0*	*57*
	CC Avant-monts	*1,3*	*+15%*	*1,5*	*29*
	CC Sud Hérault	*0,4*	*- 1%*	*0,4*	*8*
DIFFUS : activités isolées	*Activité unique en continuité ou non de l'habitat (domaine agricole, commerce, hôtellerie, camping, parc photovoltaïque…)*	**21**	**-69%**	**7**	**124**
EQUIPEMENTS	*Zones d'équipements collectifs, Décharges, Centre d'enfouissement, déchetterie, station d'épuration, Espaces ouverts de sports et de loisirs*	**37**	**-78%**	**8**	**157**
INFRASTRUCTURES	*Hors enveloppe urbaine et hors ZAE : Réseaux routiers, Réseaux ferroviaires, Espaces associés aux réseaux*	**9**	**-71%**	**3**	**50**
Usages en transition HORS enveloppe urbaine et espaces économiques	*Chantiers et terrains vagues*	**15**	**-83%**	**3**	**49**
	TOTAL SCoT	**175** *ha/an*	**-55%**	**78** *ha/an*	**1 478** *ha*
	CABM	*72 ha/an*	*-57%*	*31 ha/an*	*585 ha*
	CAHM	*48 ha/an*	*-58%*	*20 ha/an*	*375 ha*
	CC Domitienne	*19 ha/an*	*-47%*	*10 ha/an*	*188 ha*
	CC Avant-monts	*22 ha/an*	*-52%*	*11 ha/an*	*204 ha*
	CC Sud Hérault	*15 ha/an*	*-55%*	*7 ha/an*	*125 ha*

Tableau récapitulatif des engagements chiffrés pour une diminution marquée de la consommation d'espace au regard de la période précédente

Orientation D5 : Mettre en place des politiques intercommunales de l'habitat permettant de répondre aux besoins en logement des communes

Enfin, comme évoqué précédemment, le SCoT estime sur son territoire un besoin de de 30 730 logements entre 2021 et 2040. Concernant la CAHM, c'est un besoin de 9090 logements qui est attendu d'ici l'année 2040.

		SCoT du Biterrois	CABM	CAHM	CC la Domitienne	CC Avant-Monts	CC Sud Hérault
A	Estimation Parc total 2021	207 950	81 580	82 530	16 380	15 950	11 510
	dont résidences secondaires	*28,5%*	*14,0%*	*50,0%*	*14,2%*	*15,1%*	*15,3%*
	dont logements vacants	*9,3%*	*13,5%*	*5,1%*	*7,3%*	*9,5%*	*11,8%*
B	Estimation Parc total 2040	238 680	93 040	91 620	20 180	20 450	13 390
	dont résidences secondaires	*26,8%*	*13,0%*	*48,4%*	*13,0%*	*14,0%*	*15,3%*
	dont logements vacants	*8,0%*	*11,0%*	*5,1%*	*6,0%*	*7,5%*	*10,0%*
C = B - A	BESOINS 2021-2040 *en Résidences principales et secondaires (19 ans)*	30 730 log	11 460 log	9 090 log	3 800 log	4 500 log	1 880 log
= C / 19	*Soit un rythme annuel moyen*	1 617 log/an	603 log/an	478 log/an	200 log/an	237 log/an	99 log/an
D	*Estimation de la part liée à l'effet démographie (exogène)*	78%	*72%*	*65%*	*96%*	*100%*	*87%*
E	***Hypothèse de croissance démographique[1]*** ***(Habitant permanant)***	+53 230 hab.	*+ 18 800 hab.*	*+ 11 100 hab.*	*+ 8 700 hab.*	*+ 11 010 hab.*	*+ 3 620 hab.*
$= \frac{E}{C \times D}$	Soit une taille moyenne des ménages	2,2	De 2 à 2,4 pers/ménage				

Estimation des besoins en logements sur le territoire du SCoT du Biterrois

1.2.4. **Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est le document de synthèse qui formalise les politiques locales de l'habitat à l'échelle du territoire d'une intercommunalité. Outil de planification et de programmation, il définit pour 6 ans le programme d'intervention de l'intercommunalité. Il doit traduire les enjeux et les objectifs précis déclinés dans un programme d'actions détaillé et par secteur géographique. La loi renforce la portée juridique du PLH, il s'inscrit désormais dans un rapport de compatibilité avec les documents de planification, compatibilité du PLH avec le SCOT et compatibilité du PLU avec le programme d'actions du PLH.

Le PLH fixe l'objectif de réalisation des logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune, il précise l'échéancier et les conditions de réalisation ainsi que la répartition équilibrée de la taille des logements sociaux soit par des constructions neuves soit par l'acquisition de bâtiments existants par période triennale.

Pour la commune de Nizas, les objectifs sont les suivants :

Nombre de logements à créer sur le PLH : 44
Soit par an environ (à titre indicatif) : 7 — Croissance démographique attendue : 1,8 %

Dont nombre de RP : 30
Dont nombre de LLS : 7
Part de LLS à produire : 23%
Nombre de logements à conventionner / Acquisition Amélioration : 1

Extrait de la fiche commune, PLH de la CAHM

On note de la croissance démographique attendue sur la commune est plus importante que celle prévue au niveau du SCoT.

1.2.5. **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant du fleuve Hérault**

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est le document de planification qui fixe les objectifs et les règles pour une gestion globale, équilibrée et durable de l'eau, sur un périmètre cohérent : le bassin versant.

Le SAGE du bassin versant du fleuve Hérault a été approuvé le 8 novembre 2011.

Le SAGE traduit des enjeux et un règlement à travers le PAGD. Ce document met en avant 4 objectifs généraux du SAGE et des enjeux sous la forme de déclinaisons qui sont les suivants :

A Mettre en œuvre une gestion quantitative durable permettant de satisfaire des usages et les milieux aquatiques

A.1 Améliorer les connaissances

A.2 Organiser la gestion de la ressource

A.3 Protéger quantitativement les ressources en eau

A.4 Optimiser l'utilisation des ressources en eau

A.5 Favoriser et promouvoir une utilisation économe de l'eau

B 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

B.1 Améliorer les connaissances

B.2 Définir les objectifs de qualité

B.3 Protéger la qualité des ressources et des milieux

B.4 Réduire et maîtriser les sources de pollution

B.5 Maintenir ou restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques

C Limiter et mieux gérer le risque inondation

C.1 Définir précisément l'aléa pluviométrique

C.2 Mieux prendre en compte le risque pluvial

C.3 Stabiliser ou diminuer la vulnérabilité

C.4 Limiter et gérer l'aléa

C.5 Limiter les érosions et la production d'embâcle

C.6 Améliorer l'information, l'alerte et les secours

D Développer l'action concertée et améliorer l'information

D.1 Développer l'action concertée

D.2 Améliorer l'information et le partage des connaissances

1.2.6. **Le SRADDET – Occitanie 2040**

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) qui incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040 a été adopté le 30 juin 2022. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire.

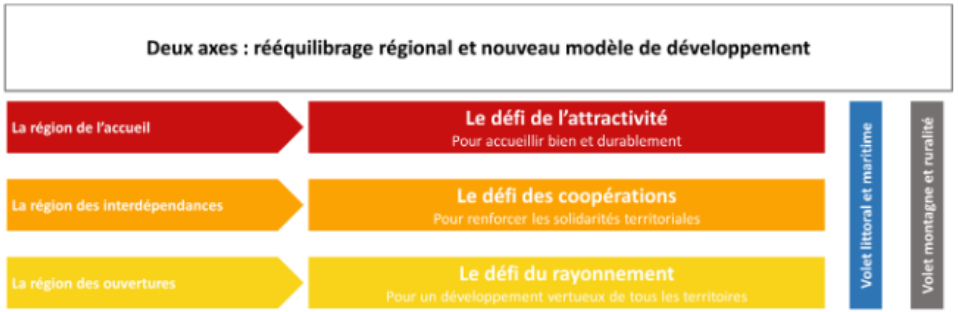
Ainsi, le SRADDET fixe les priorités régionales en termes :

- d'équilibre et d'égalité des territoires,
- de désenclavement des territoires ruraux,
- d'habitat,
- de gestion économe de l'espace,
- d'implantation des infrastructures d'intérêt régional,
- d'intermodalité et développement des transports,
- de maitrise et valorisation de l'énergie,
- de lutte contre le changement climatique,
- de pollution de l'air,
- de prévention et restauration de la biodiversité,
- et de prévention et gestion des déchets.

Le SRADDET a été élaboré pour répondre à 3 défis majeurs identifiés à l'échelle de la région Occitanie :

1. **LE DÉFI DE L'ATTRACTIVITÉ : Pour accueillir bien et durablement**
2. **LE DÉFI DES COOPÉRATIONS : Pour renforcer les solidarités territoriales**
3. **LE DÉFI DU RAYONNEMENT : Pour un développement vertueux de tous les territoires**

Ces 3 défis sont à relever dans un contexte de changement climatique.



Les ambitions de développement de Nizas sont en lien avec les objectifs définis dans le SRADDET de la région Occitanie.

Le défi de l'attractivité,
pour accueillir bien et durablement

Objectifs généraux	**Favoriser le développement et la promotion sociale**	**Concilier développement et excellence environnementale**	**Devenir une Région à Energie Positive**
Objectifs thématiques	Objectif thématique 1.1 **Mobilités** Garantir l'accès à des mobilités du quotidien pour tous les usagers	Objectif thématique 1.4 **Foncier** Réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à l'horizon 2040	Objectif thématique 1.7 **Consommation du bâti** Baisser de 20% la consommation énergétique finale des bâtiments d'ici 2040
	Objectif thématique 1.2 **Services** Favoriser l'accès à des services de qualité	Objectif thématique 1.5 **Eau et risques** Concilier accueil et adaptation du territoire régional aux risques présents et futurs	Objectif thématique 1.8 **Consommation transports** Baisser de 40% la consommation d'énergie finale liée au transport de personnes et de marchandises d'ici 2040
	Objectif thématique 1.3 **Habitat** Développer un habitat à la hauteur de l'enjeu des besoins et de la diversité sociale	Objectif thématique 1.6 **Santé** Penser l'aménagement du territoire au regard des enjeux de santé des populations	Objectif thématique 1.9 **Production d'ENR** Multiplier par 2,6 la production d'énergies renouvelables d'ici 2040

Le défi des coopérations
pour renforcer les solidarités territoriales

Objectifs généraux	**Construire une région équilibrée pour ses territoires**	**Inscrire les territoires ruraux et de montagne au cœur des dynamiques régionales**	**Partager et gérer durablement les ressources**
Objectifs thématiques	Objectif thématique 2.1 **Métropoles** Des métropoles efficaces et durables	Objectif thématique 2.4 **Offre territoriale** Garantir dans les Massifs et les territoires de faibles densités un socle de services et l'accès aux ressources extérieures	Objectif thématique 2.7 **Biodiversité** Préserver et restaurer la biodiversité et les fonctions écologiques pour atteindre la non-perte nette de biodiversité
	Objectif thématique 2.2 **Territoires d'équilibre / centralités** Développer les nouvelles attractivités	Objectif thématique 2.5 **Complémentarité** Inciter aux coopérations entre territoires et avec les espaces métropolitains	Objectif thématique 2.8 **Milieux aquatiques** Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides
	Objectif thématique 2.3 **Coopérations** Renforcer les synergies territoriales	Objectif thématique 2.6 **Economie rurale et de montagne** Accompagner la transition et le développement des économies dans les territoires ruraux et de montagne	Objectif thématique 2.9 **Déchets** Du déchet à la ressource à horizon 2040 : réduire la production de déchets et optimiser la gestion des recyclables

Le défi du rayonnement
pour un développement vertueux de tous les territoires

Objectifs généraux	**Renforcer le potentiel de rayonnement de tous les territoires**	**Faire de l'espace méditerranéen un modèle de développement vertueux**	**Faire de l'Occitanie une région exemplaire face au changement climatique**
Objectifs thématiques	Objectif thématique 3.1 **Grandes infrastructures** Optimiser les connexions régionales vers l'extérieur	Objectif thématique 3.4 **Ouverture méditerranéenne** Construire et faire vivre les coopérations méditerranéennes de la région Occitanie	Objectif thématique 3.7 **Logistique** Favoriser le développement du fret ferroviaire, fluvial et maritime et du secteur logistique
	Objectif thématique 3.2 **Métropoles** Consolider les moteurs métropolitains	Objectif thématique 3.5 **Economie bleue** Développer l'économie bleue et le tourisme littoral dans le respect des enjeux de préservation et de restauration de la biodiversité	Objectif thématique 3.8 **Economie durable** Accompagner l'économie régionale dans la transition écologique et climatique
	Objectif thématique 3.3 **Développement** Valoriser l'ouverture économique et touristique de tous les territoires et consolider les relations interrégionales et internationales	Objectif thématique 3.6 **Résilience** Faire du littoral une vitrine de la résilience	Objectif thématique 3.9 **Biens communs** Pérenniser les ressources nécessaires au développement actuel et futur de la région

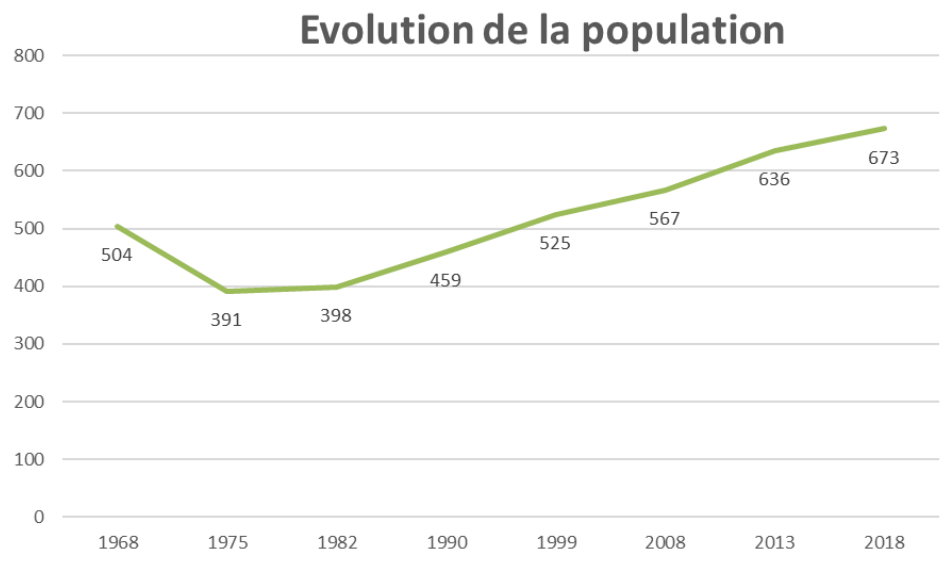
1.2.7. **Synthèse des enjeux liés aux documents supra-communaux**

<table>
<tr><th>Atout(s)</th><th>Faiblesse(s)</th><th>Enjeu(x) pour le PLU</th></tr>
<tr><td>De nombreux documents encadrent le PLU :
- SCoT du Biterrois
- PLH de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée
- SRADDET Occitanie 2040</td><td>Certains documents sont en cours d'élaboration.</td><td rowspan="3">Intégrer tous les documents et leurs prescriptions au sein du PLU pour être compatible.</td></tr>
<tr><th>Opportunité(s)</th><th>Menace(s)</th></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
</table>

1.3. Analyse de la démographie

1.3.3. **Les données démographiques sur la commune de Nizas**

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

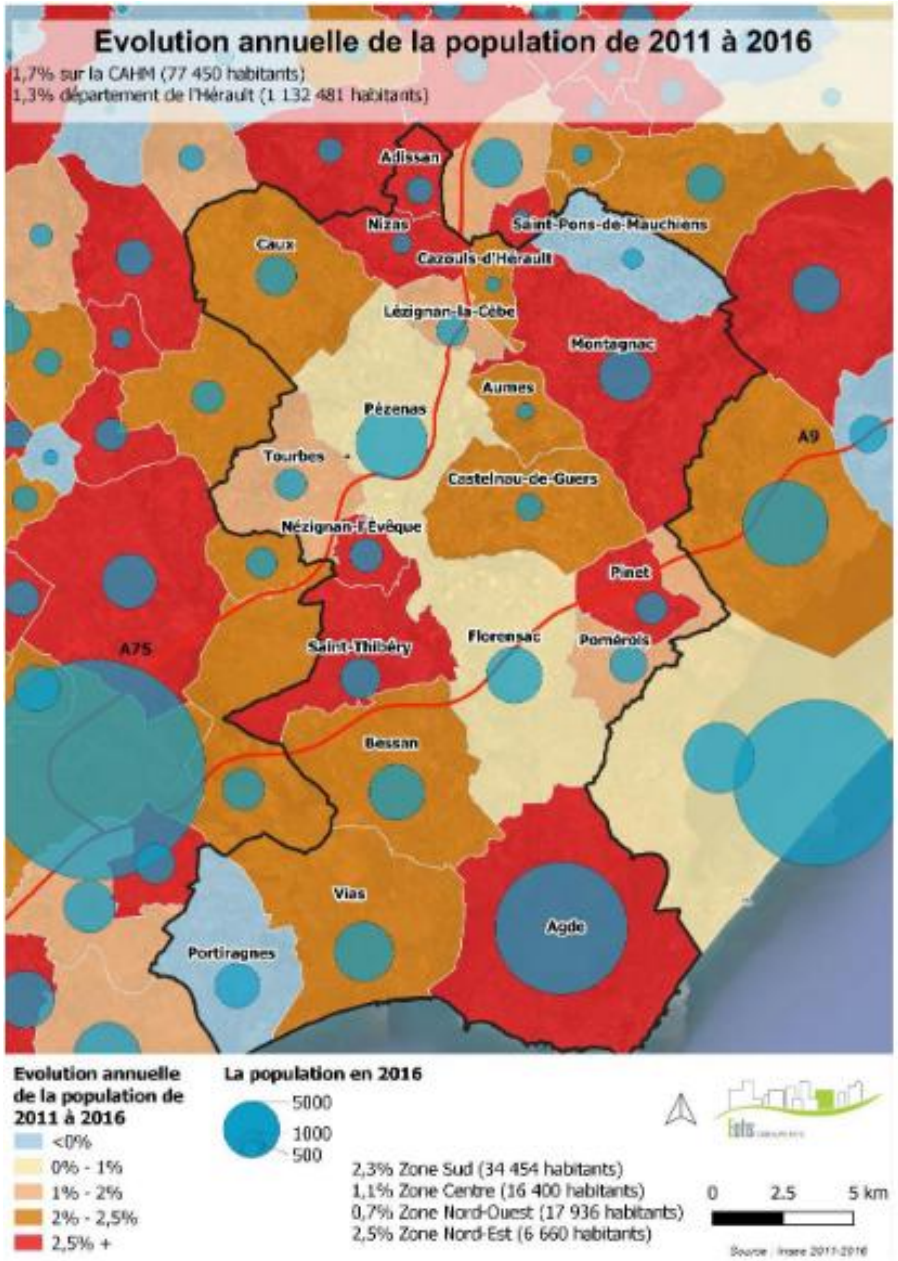


Suite à l'exode démographique de la fin des années 1960, Nizas a connu une croissance démographique continue jusqu'à aujourd'hui. La commune a actuellement autant d'habitants qu'au temps de la Révolution Française. La croissance démographique reste stable. La population est d'environ 677 personnes en 2018.

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 de la commune de Nizas était (entre 2011 et 2016) un des plus forts la Communauté d'Agglomération avec une croissance de +2,5% contre 1,7% à l'échelle de la Communauté d'Agglomération. Ceci s'explique par la proximité du village aux pôles économiques du territoire.

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


Evolution annuelle de la population de 2011 à 2016
1,7% sur la CAHM (77 450 habitants)
1,3% département de l'Hérault (1 132 481 habitants)
Adissan
Nizas
Saint-Pons-de-Mauchiens
Caux
Cazouls-d'Hérault
Lézignan-la-Cèbe
Montagnac
Aumes
Pézenas
A9
Tourbes
Castelnau-de-Guers
Nézignan-l'Evêque
Pinet
A75
Saint-Thibéry
Florensac
Pomérols
Bessan
Vias
Agde
Portiragnes
Evolution annuelle de la population de 2011 à 2016
<0%
0% - 1%
1% - 2%
2% - 2,5%
2,5% +
La population en 2016
5000
1000
500
2,3% Zone Sud (34 454 habitants)
1,1% Zone Centre (16 400 habitants)
0,7% Zone Nord-Ouest (17 936 habitants)
2,5% Zone Nord-Est (6 660 habitants)
0
2.5
5 km

1.3.3.2. Une attractivité résidentielle en baisse

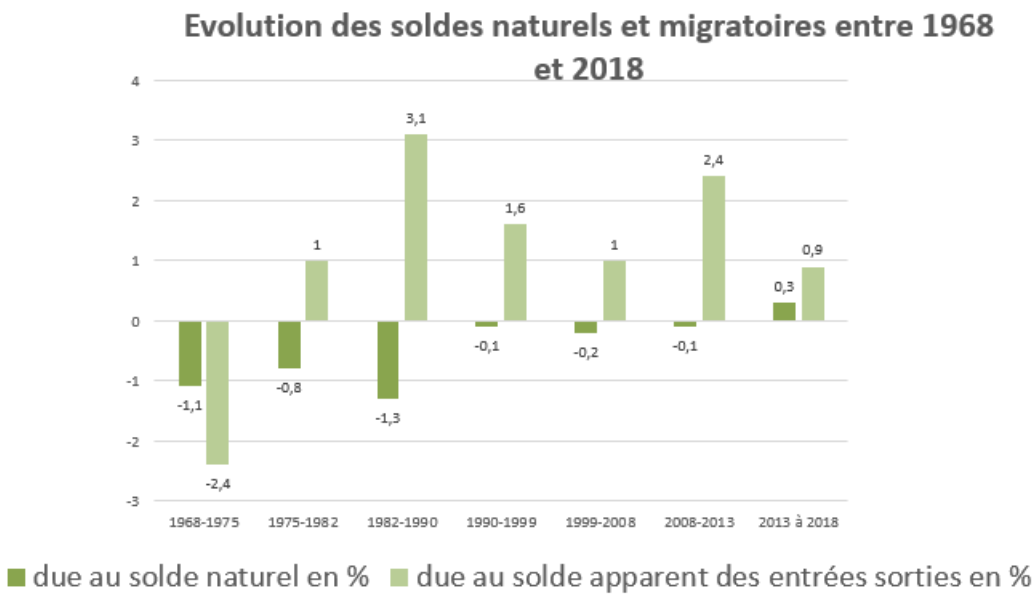
L'examen des variations du solde migratoire comparé au solde naturel entre 1968 et 2018 confirme les éléments présentés dans la partie précédente. Malgré un solde naturel faible voire négatif pendant les 30 dernières années, la commune de Nizas connaît un solde migratoire positif qui permet à la population 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 fluctue fortement, et n'est plus que de 0.9% en 2018.

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



L'enjeu pour la commune est de pouvoir accueillir de nouvelles populations pour permettre le renouvellement de la population, qui lui permettra de maintenir et de développer ses équipements.

1.3.4. **Une structure démographique vieillissante**

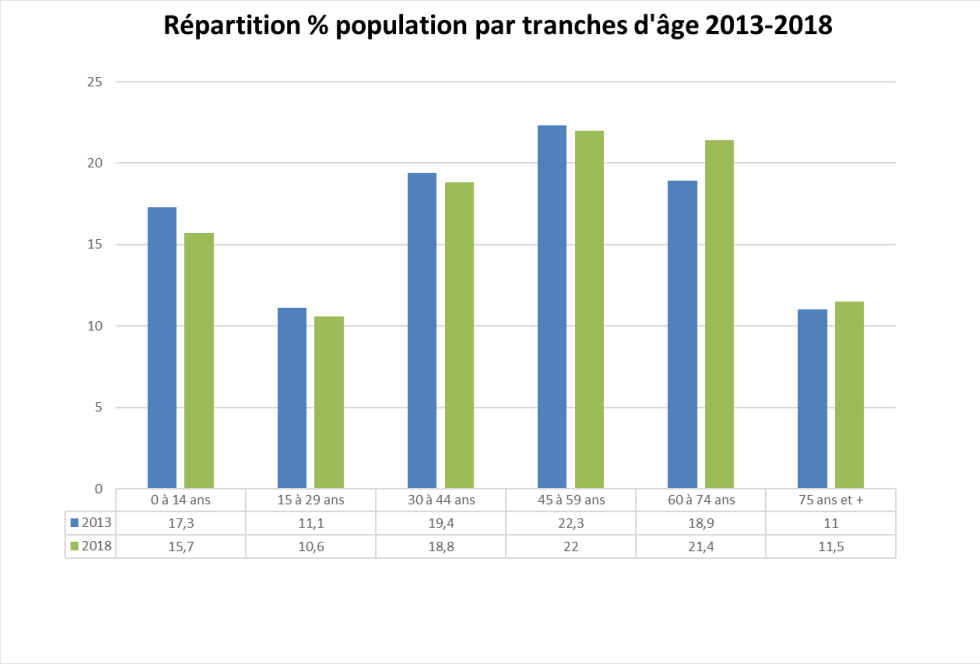
1.3.4.1. Une augmentation de la population des 44 ans et plus

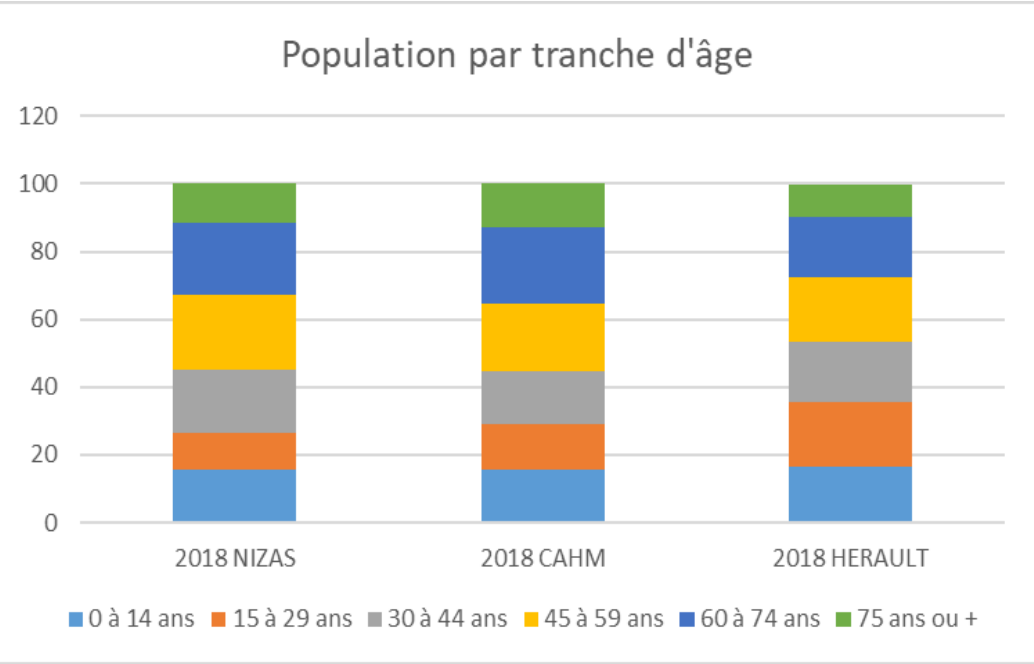
Sur les 5 dernières années, la population des 0-14 ans baisse et passe de 17,3 % en 2013 à 15,7 % en 2018 tout comme celles de 15-29 ans, 30-44 ans et 45-59 ans qui passent de 11,1%, 19,4% et 22,3% à 10,6%, 18,8% et 22% respectivement.

En parallèle, la part des 50 à 74 ans et des 75 ans est plus augmente pour passer de 18,9% et 11% à 21,4% et 11,5% respectivement.

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 typologies d'habitat différentes, à même de répondre aux demandes et aux nouveaux enjeux sociétaux.





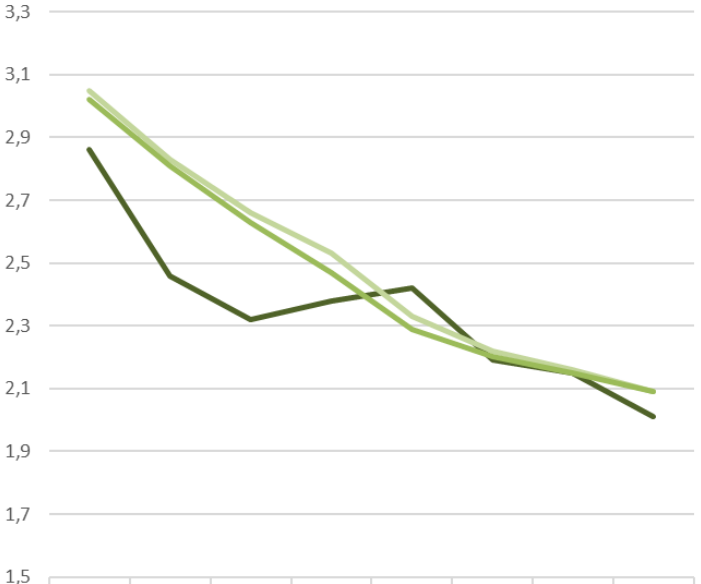
1.3.4.2. Evolution de la structure des familles : vers des ménages plus petits

L'évolution de la structure des ménages montre une baisse généralisée du nombre de personnes par ménage, qui passe de 2,86 en 1968 à 2,01 en 2018.

Cette diminution du nombre de personnes par 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 2018, on compte 41,3% de personnes mariées et 8,8% de personnes pacsées contre 21,2% de célibataires et 8,8% de divorcés sur la commune.

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 entraîne 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 comparée de la taille des ménages entre 1968 et 2018



	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Nizas	2,86	2,46	2,32	2,38	2,42	2,19	2,15	2,01
CAHM	3,05	2,83	2,66	2,53	2,33	2,22	2,16	2,09
Hérault	3,02	2,81	2,63	2,47	2,29	2,2	2,15	2,09

1.3.4.3. Les foyers fiscaux

En 2019, il était possible de constater 328 ménages fiscaux pour 679 personnes au total. La médiane du revenu disponible par unité de consommation était de 20 710 euros. En comparaison, France métropolitaine, le niveau de vie médian de la population s'élevait à 22 040 euros annuels en 2018.

Ainsi, les chiffres montrent un revenu moyen annuel sur la commune de Nizas, inférieur à la moyenne nationale. Ces chiffres ont une incidence directe sur les impôts locaux et les moyens de la commune de Nizas.

1.3.5. **Synthèse des enjeux socio-démographiques**

<table>
<tr><th>Atout(s)</th><th>Faiblesse(s)</th><th>Enjeu(x) pour le PLU</th></tr>
<tr><td>• Hausse démographique importante depuis 1990</td><td>• Des ménages aux revenus modestes
• Une population vieillissante</td><td rowspan="3">• Maîtriser l'accueil de la population pour permettre son renouvellement progressif.</td></tr>
<tr><td>Opportunité(s)</td><td>Menace(s)</td></tr>
<tr><td></td><td>• Une réduction de la taille des ménages</td></tr>
</table>

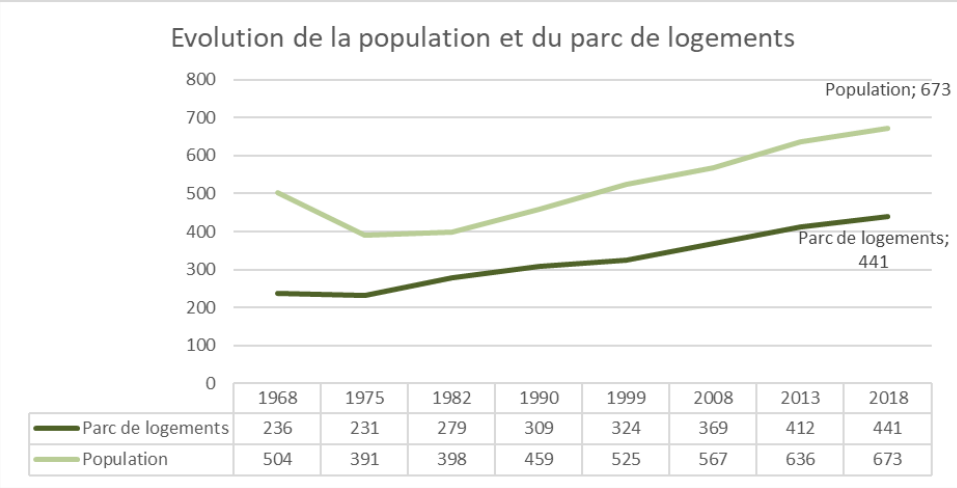
1.4. Le parc de logement

1.4.3. Une croissance du parc de logement, reflet du dynamisme démographique de Nizas

1.4.3.1. 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 2018, 441 logements composent le parc de Nizas.

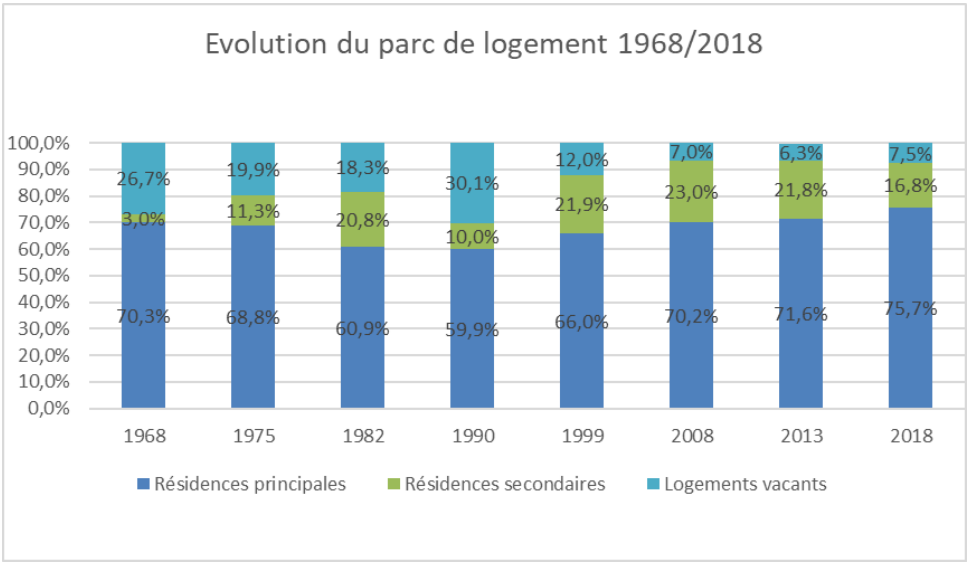
La croissance du parc de logements est principalement alimentée par l'augmentation du nombre de résidences principales. En 2018, les résidences principales représentent 75,8% du parc de logement de Nizas. La croissance du parc de logements, et la part importante dédiée aux résidences principales, confirme le phénomène de résidentialisation que connaît la commune depuis une vingtaine d'année.



	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Parc de logements	236	231	279	309	324	369	412	441
Population	504	391	398	459	525	567	636	673

1.4.3.2. 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 26,7 en 1968 à 7,5% en 2018. 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.



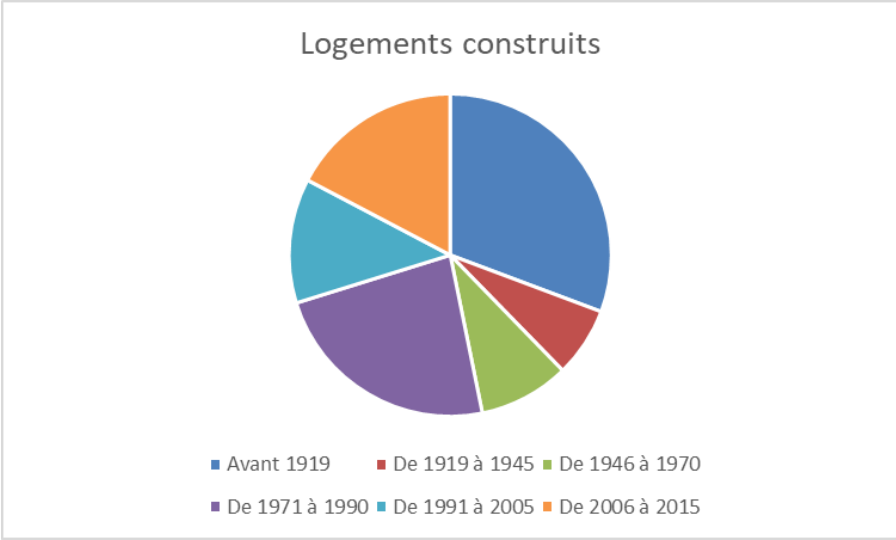
En chiffre absolu ces évolutions se traduisent par une diminution de 30 logements vacants sur la période 1968-2018, et par une augmentation de 67 résidences secondaires sur la même période.

La vacance du parc aux alentours de 7,5% en 2018 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 dans les quartiers dits « du moulin » et « des châtaigniers ».

La majorité du parc (environ 30%) est antérieure à 1919 et 46,8% ont été construits avant 1971.

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.



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

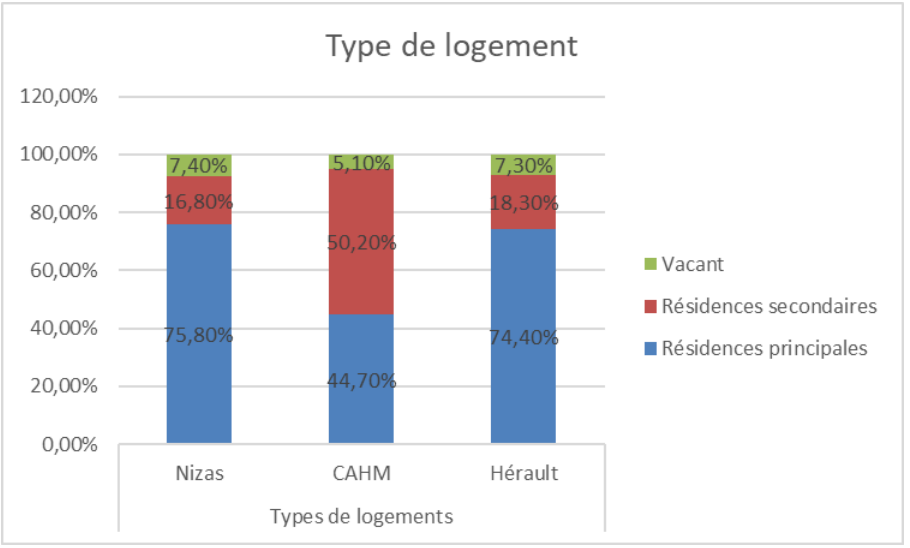
La comparaison de la structure du parc de logement de la commune de Nizas à celle de la Communauté d'Agglomération et de celle du département de l'Hérault fait globalement apparaître les mêmes tendances.

Comparativement à ses voisines, la proportion des résidences secondaires est de 16,8% pour Nizas alors que ce taux est de 50,2% sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.

En termes de vacance, Nizas avec ses 7,4% avoisine les 5,1% 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.

Le projet démographique et de production de logements inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Nizas a été réalisé à partir des données de recensement de l'INSEE de 2018. Néanmoins, les données ci-dessous présente un état des lieux à partir des dernières données disponibles de 2022 :



Etat des lieux du parc de logements selon le dernier recensement de 2022 :

En 2022, on compte 442 logements sur la commune de Nizas soit un supplémentaire par rapport au recensement de 2018.

Parmi ces 442 logements, on comptabilise 340 résidences principales (76,9%), 71 résidences secondaires (16%) et 31 logements vacants (7,1%).

Malgré la faible hausse du nombre de nouveaux logements sur la commune, certains phénomènes ont permis une augmentation du nombre de résidences principales au sein du parc de logements au profit des logements vacants (-0,3 pts par rapport à 2018) et des résidences secondaires (-2,3 pts).

1.4.4. **Une offre en logement tournée vers l'habitat individuel**

	Typologie d'habitat		
	2008	2013	2018
Maisons	90,8%	89,8%	91,4%
Appartement	9,0%	10,2%	8,1%

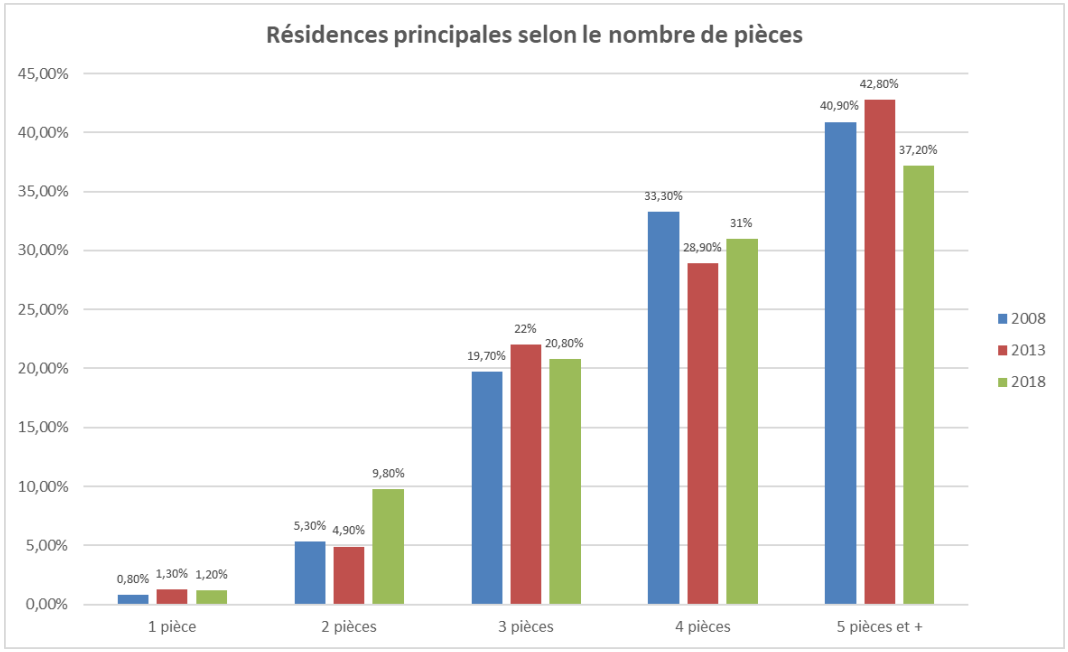
Le parc de logements de Nizas est, de manière générale, marqué par la prépondérance des maisons individuelles occupées par des propriétaires. En 2018, 91,4% du parc de logements se présentait sous la forme de maisons individuelles. Le reste, environ 8,1%, était composé d'appartement qui sont surtout présents dans le cœur historique.

	Résidences principales selon le statut d'occupation					
	2008		2013		2018	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	259	100	295	100	334	100
Propriétaire	198	76,5	216	73	248	74,1
Locataire	49	18,9	64	21,7	71	21,1
Logé gratuitement	12	4,5	16	5,3	16	4,8

Les propriétaires représentaient 74,1% de la population en 2018, les locataires quant à eux représentent 21,1% de la population tandis que le reste, soit 4,8% sont hébergés gratuitement.

La proportion d'appartement n'a que peu évoluée et s'est stabilisée aux environs de 8,1%. 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. Ceci rejoint le phénomène de desserrement évoqué plus haut.



En parallèle, le parc de logement est représenté par des habitations de grande taille la moyenne étant de 4,2 pièces par résidence principale – 4,4 pour les maisons et 2.6 pour les appartements. Le nombre moyen de pièces par résidence principale reste stable sur les années étudiées.

En 2018, plus de 68% des résidences principales ont plus de 4 pièces. Ce type d'habitat est très largement représenté par un habitat récent de type pavillonnaire.

On observe toutefois une diminution de ces types de logements au profit de logements plus petits. Ainsi le nombre de logements à 2 pièces a quasiment doublé entre 2013 et 2018 pour passer de 4,9% à 9,8% du parc.

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. En effet, le phénomène de desserrement entraine une réduction du nombre d'habitants par foyer ce qui explique que les habitations très grandes ne sont plus adaptées aux besoins de la population.

1.4.5. **Synthèse des enjeux de l'habitat**

<table>
<tr><th>Atout(s)</th><th>Faiblesse(s)</th><th>Enjeu(x) pour le PLU</th></tr>
<tr><td>• Une croissance de la résidentialité</td><td>• Une part trop importante de résidences secondaires</td><td rowspan="3">• Favoriser la croissance des résidences principales et leurs mixités de formes urbaines par la réhabilitation du bâti ancien et la construction de logements neufs.</td></tr>
<tr><td>Opportunité(s)</td><td>Menace(s)</td></tr>
<tr><td>• Un potentiel de réhabilitation du bâti ancien pour du logement important</td><td>• Une réduction du parc de logements vacants</td></tr>
</table>

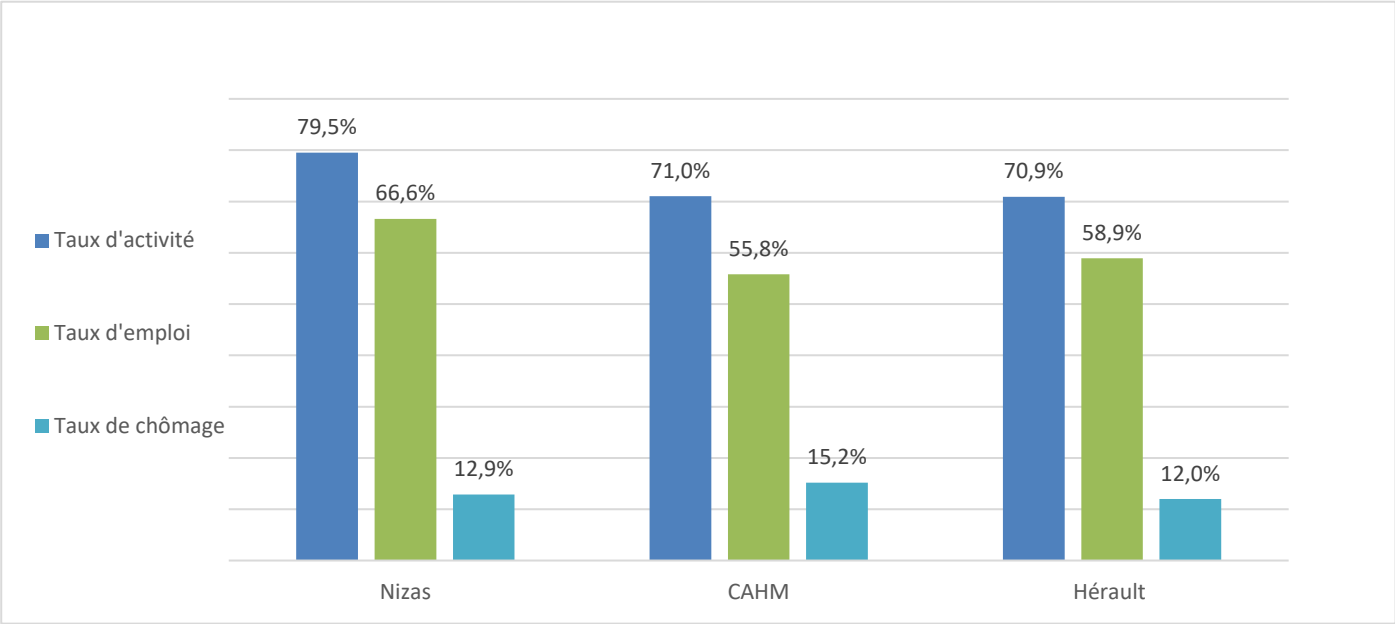
1.5. La situation économique

1.5.1. Une population à faible niveau de qualification tournée vers les bassins d'emplois voisins

1.5.1.1. Une population majoritairement active

A Nizas, la population des 15-64 ans était composée de 79,5% d'actifs. Ce chiffre est important et montre l'attrait résidentiel représenté par la commune pour les populations actives.

66,6% des actifs ont un emploi. Le taux de chômage chez ces actifs atteint 12,9% de la population. Ce chiffre était supérieur à celui de la moyenne nationale qui était de 9,1% en 2018. Le chômage à Nizas est important mais il est homogène avec le taux de chômage observé dans le département, et est inférieur à celui de l'agglomération Hérault Méditerranée. 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 6,1% d'étudiants, de 7,6% de retraités ou de pré-retraités et d'environ 6,8% d'inactifs.

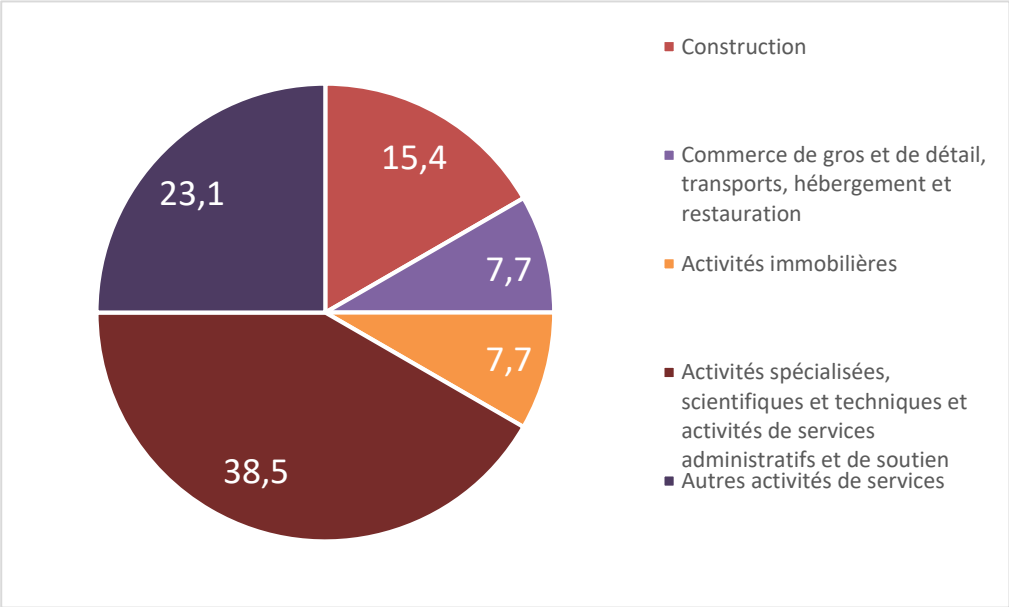
1.5.1.2. Une commune résidentielle dont les actifs se tournent vers les bassins d'emplois voisins

Source Insee	En 2008	En 2013	En 2019
Ensemble	214	243	268
Travaillent dans la commune de Nizas	25,1%	28%	25,4%
Travaillent dans une autre commune	74,9%	72%	74,6%

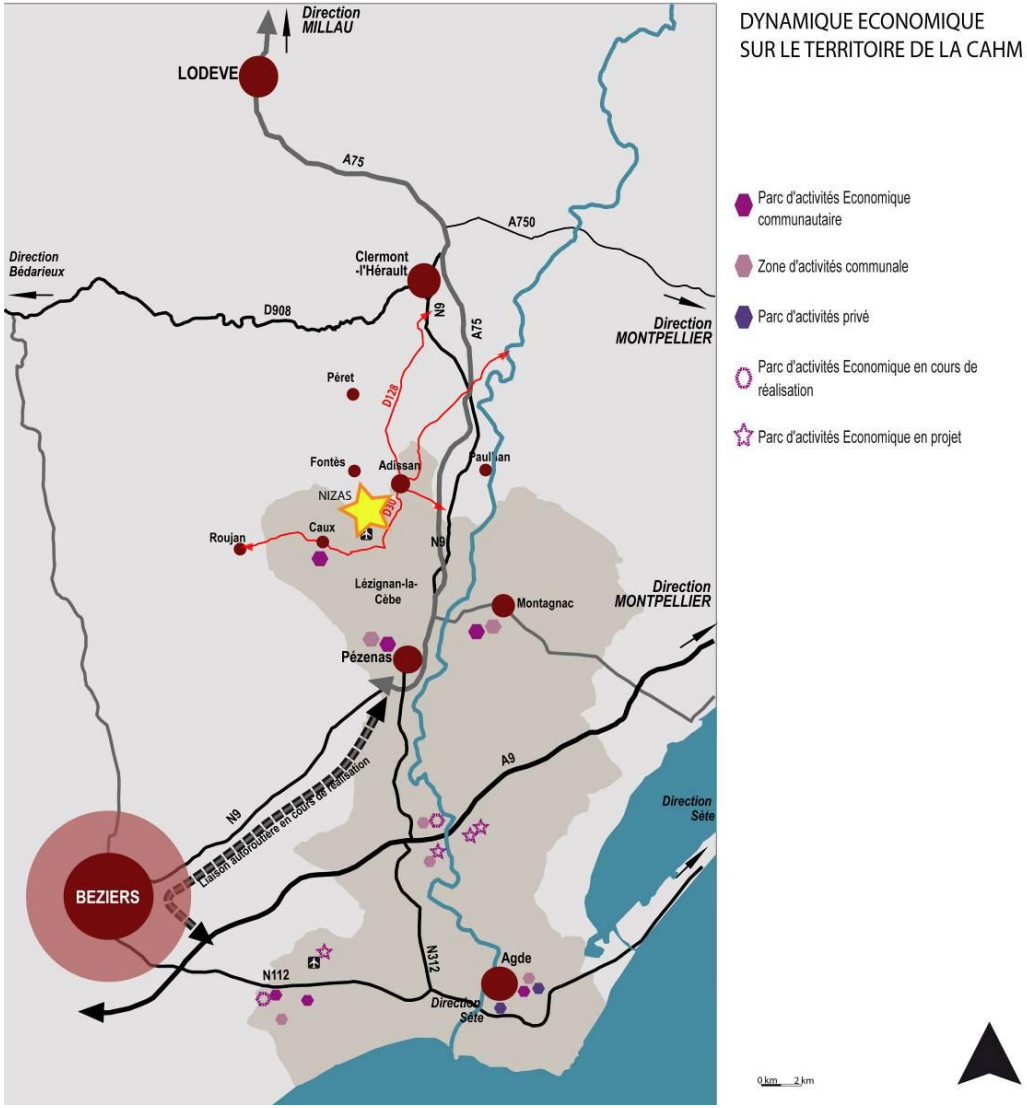
Environ 25% des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi résident dans la zone et travaillent sur le territoire communal. 75% de la population active travaille en dehors de Nizas.

Une baisse du taux de résidents travaillant sur la commune se définit lors de la dernière période intercensitaire. Nizas se définit comme une commune résidentielle, située entre des pôles Pézenas d'attraction plus important comme Pézenas, Clermont-l'Hérault ou les villes côtières regroupant de nombreux emplois.

Cela est dû au peu d'entreprises présentes sur la commune. Selon l'INSEE, 13 entreprises sont répertoriées sur la commune de Nizas. La majorité d'entre elles concerne les activités spécialisées, scientifiques et techniques et les activités de services administratifs et de soutien, mais on trouve aussi des activités de services et des entreprises de construction.



1.5.2. **Un environnement économique 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. Il cherche aussi à diversifier les activités présentes sur le territoire, tout en confortant les activités déjà présentes sur son territoire. Aujourd'hui entre économie agricole en arrière-pays, économie touristique sur la côte méditerranéenne et économie de production et de service le long de la vallée de l'Hérault, le SCoT Biterrois cherche à assurer une réelle économie à chaque type de territoire.

Le but est ainsi de construire un territoire dynamique et attractif, autant sur les territoires urbains que ruraux en réparant les déséquilibres en terme d'offre et de répartition spatiale, afin de faire du territoire du SCoT Biterrois un lieu attractif en terme d'économie, de résidentialité, de tourisme et de cadre de vie.

La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée développe des axes de développement de son économie, qui s'articulent autour de 5 thèmes : développer et moderniser les réseau d'activités économiques, déployer une nouvelle offre de services pour les entreprises, redynamiser les cœurs de ville, développer la formation en faveur de l'emploi et développer la place des activités agricoles.

Ainsi, elle construit 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.

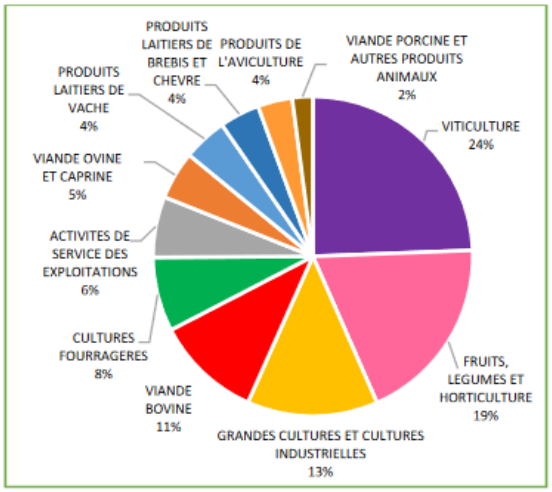
Le territoire de Nizas, bien que reculé par rapport aux grands pôles économiques dynamiques dans la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, occupe une place stratégique dans les échanges au sein du territoire régional, notamment avec la présence de l'autoroute à l'entrée de la commune. Ce territoire s'insère aussi dans l'optique de développer la place de l'activité agricole.

Cet environnement est ainsi favorable au développement de la Commune de Nizas et à son dynamisme. Bien qu'aucune zone d'activité ne soit encore prévue, ce qui risque d'être difficile en raison des nombreuses nuisances que ceci pourrait engendrer, une partie de l'ancienne carrière abrite un parc photovoltaïque ce qui permet la réhabilitation et la réutilisation de cet ancien site minier.

1.5.3. **Le contexte agricole de Nizas**

1.5.3.1. Le contexte régional et supra-communal

La région Occitanie développe une activité économique agricole importante. Aujourd'hui deuxième région de main d'œuvre agricole, elle génère environ 7 milliards d'euros de chiffres d'affaires grâce à cette activité, réparti sur plusieurs types de production. Entre 2018 et 2020, la région Occitanie a fait son chiffre d'affaires majoritairement grâce à la viticulture et à la production de fruits, légumes et de l'horticulture, mais elle compte aussi de grandes cultures et cultures industrielles sur son territoire. La région dispose d'une surface agricole utilisée (SAU) de plus de 3 millions d'hectares, soit presque la moitié de sa superficie totale.





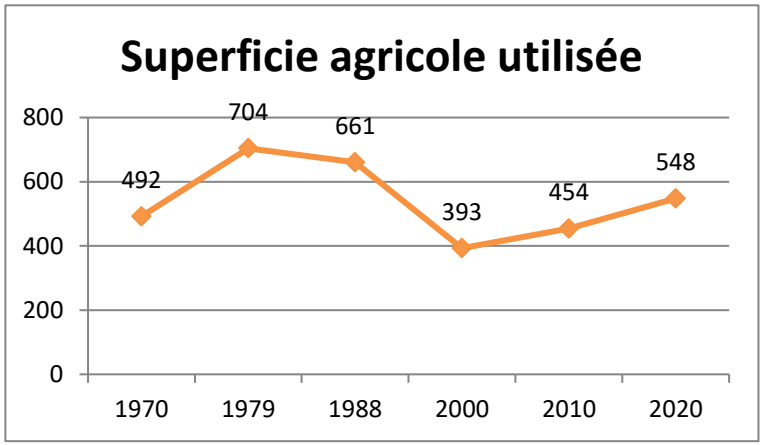
A l'échelle du département de l'Hérault, la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée est un des territoires les plus dynamiques au niveau de l'économie agricole. De nombreuses communes de la communauté d'agglomération constatent même une augmentation importante de la production brute standard. L'agglomération Hérault Méditerranée est aussi engagée dans des démarches pour promouvoir différentes filières agricoles en soutenant la production de circuits courts, notamment pour la viticulture, le maraichage, l'arboriculture, l'agropastoralisme etc. L'agglomération accompagne aussi les producteurs en aidant pour la mobilisation du foncier, en apportant des aides à l'installation et à la transmission, et encourage la diversification et la modernisation des productions agricoles.

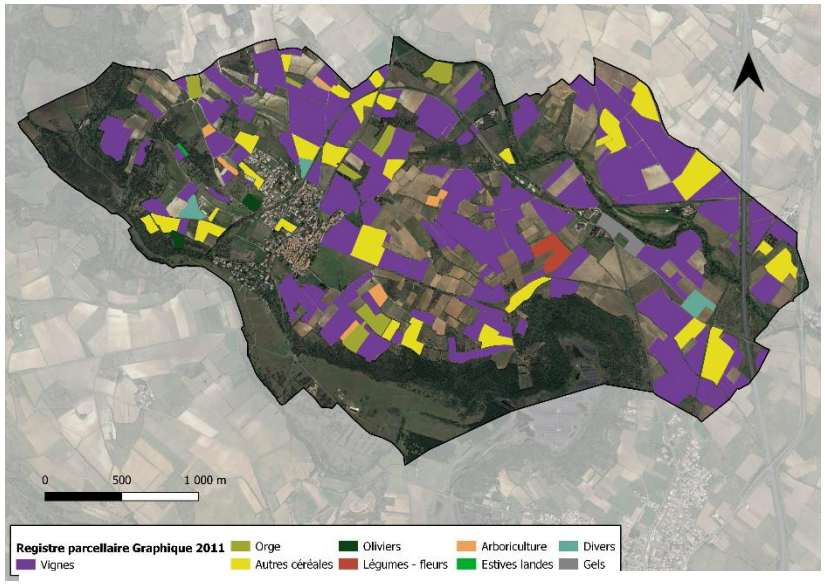
1.5.3.2. Le contexte communal

Recensement général agricole sur la commune de Nizas

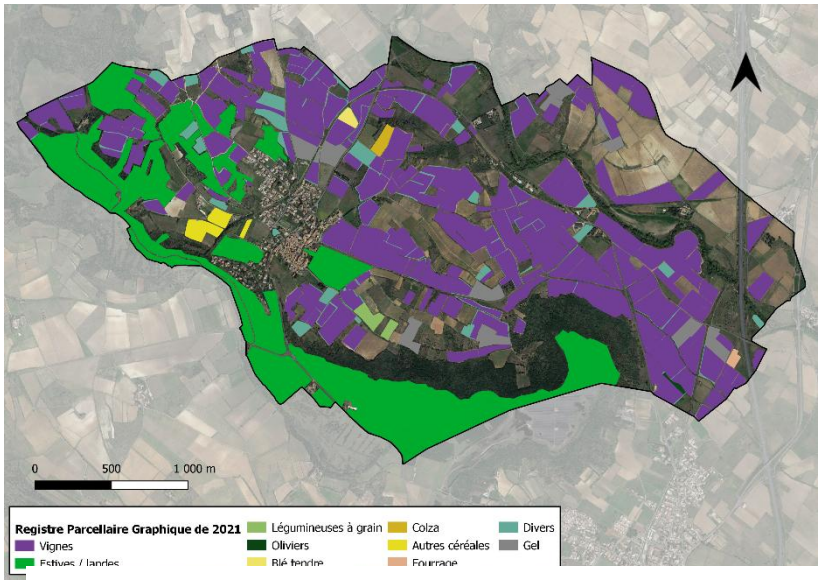
Source : Agreste, RA 2010 et 2020

	2000	2010	2020
Superficie agricole utilisée (SAU) en ha	393	454	548
Exploitations agricoles	33	34	26
Spécialisation de la production agricole	Viticulture		
Production brute standard en 2020	1 994 milliers d'euros standards		





Registre parcellaire graphique de 2011



Registre parcellaire graphique de 2021

Selon le recensement agricole de 2020, la commune de Nizas dispose d'une SAU de 548ha, soit environ 64% du territoire communal. Cette SAU est en augmentation constante depuis 2000, alors qu'elle avait connu une baisse importante dans la période intercensitaire précédente, entre 1988 et 2000. Le nombre d'exploitations lui est en baisse depuis 2010. Selon le Registre Parcellaire Graphique de 2011 et 2021, de plus en plus de parcelles d'exploitants agricoles sont déclarés à la Politique Agricole Commune, passant d'environ 295ha en 2011 à 559ha en 2021.

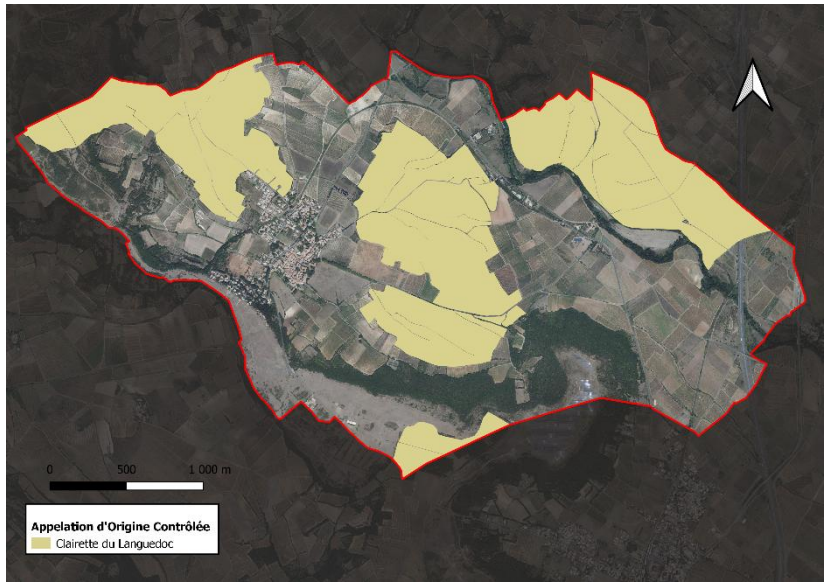
Spatialement, les vignes sont largement dominantes sur le territoire communal de Nizas aujourd'hui. Des estives et landes sont présentes au sud de la commune contre la frontière communale. D'autres types de productions sont aussi effectuée sur la commune mais, tout comme l'intégralité des communes de la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée, la spécialisation territoriale de la production agricole est largement dominée par la culture viticole.

1.5.4. **La viticulture sur le territoire de Nizas**

L'activité principale sur la commune est la viticulture.

Le dernier recensement général agricole datant de 2020 dénombrait sur le territoire communal une vingtaine d'exploitations professionnelles agricoles. Utilisant environ 548 hectares de surface agricole - répartie sur la commune et ses voisines – ces exploitations sont **principalement tournées vers la viticulture à hauteur de 272 hectares**.

De nombreuses cultures viticole du territoire communal de Nizas sont des vignes d'appellation, notamment AOC et AOP. Le Languedoc est le premier vin primeur élaboré sur la commune. Sa production s'étend sur plus de 405 hectares sur Nizas et les communes avoisinantes. La Clairette du Languedoc est une autre AOC énormément cultivée à Nizas et dans les communes voisines, avec 278 hectares de parcelles dédiées à cette appellation.

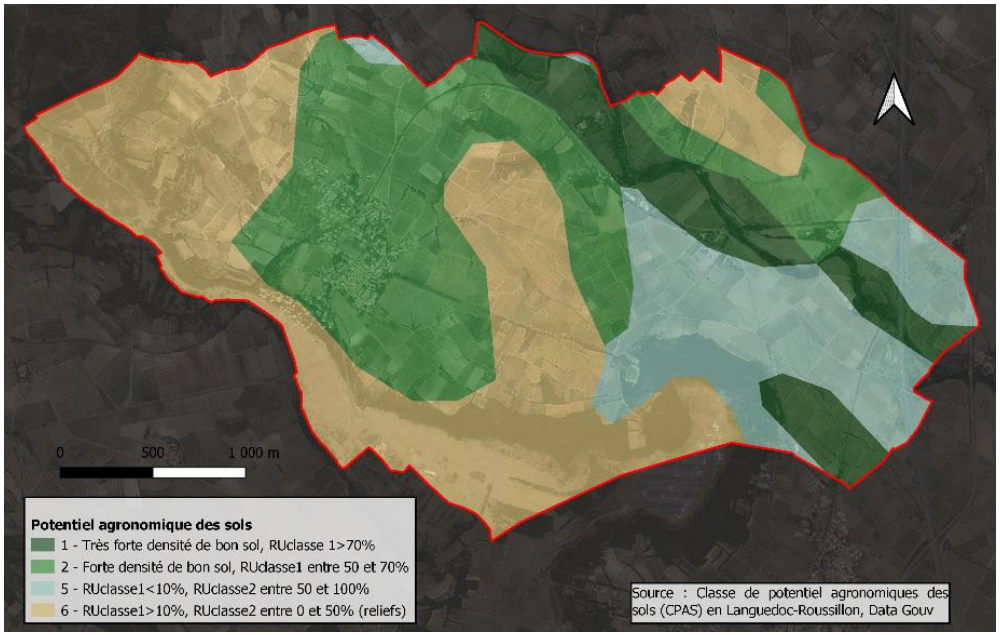


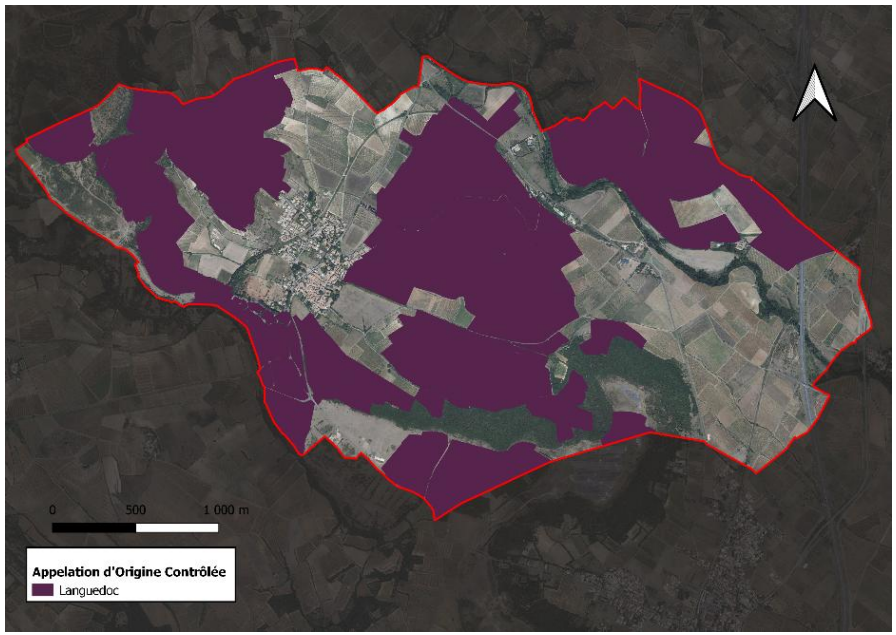
Nizas produit aussi des vins qui possèdent le label européen IGP (Indication Géographique Protégée) avec les appellations viticoles Pays d'Hérault et Pays d'Oc.

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 connaît la crise du secteur. Le nombre de surface alloué aux vignes avait fortement diminué entre 1988 et 2000, passant de 430 hectares à 315 hectares. Sur le territoire communal, cette baisse s'était traduit par un arrachage de certaines vignes et une augmentation du nombre de friches viticoles. Aujourd'hui, des plans de relance sont établis par l'état dont le ministère de l'agriculture, permettant de continuer la production viticole de qualité, et permettant le réinvestissement des terres agricoles de la commune. Ainsi, entre 2011 et 2021, 32 hectares de vignes ont été plantées sur la commune de Nizas.

Pour la commune, l'enjeu est 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. Pour cela le potentiel agronomique des sols est étudié et détermine quels sont les plus intéressants pour accueillir et développer la viticulture dans la commune.


0
500
1 000 m
Potentiel agronomique des sols
1 - Très forte densité de bon sol, RUclasse 1>70%
2 - Forte densité de bon sol, RUclasse1 entre 50 et 70%
5 - RUclasse1<10%, RUclasse2 entre 50 et 100%
6 - RUclasse1>10%, RUclasse2 entre 0 et 50% (reliefs)
Source : Classe de potentiel agronomiques des sols (CPAS) en Languedoc-Roussillon, Data Gouv

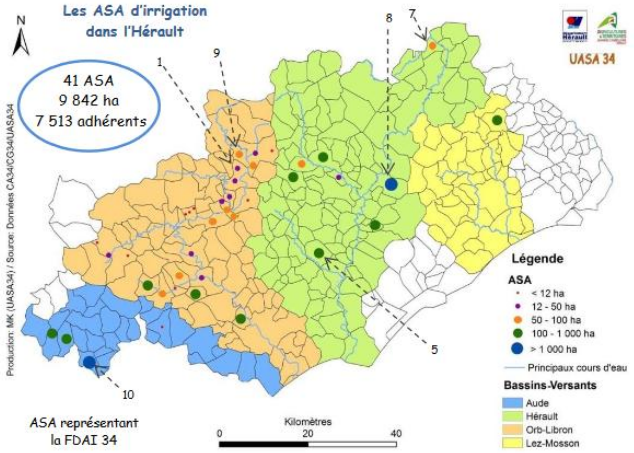

0
500
1 000 m
Appelation d'Origine Contrôlée
Languedoc

La commune a communiqué la carte de la localisation des sièges d'exploitation actuels. Ils sont au nombre de 9 dont 4 au cœur du village.



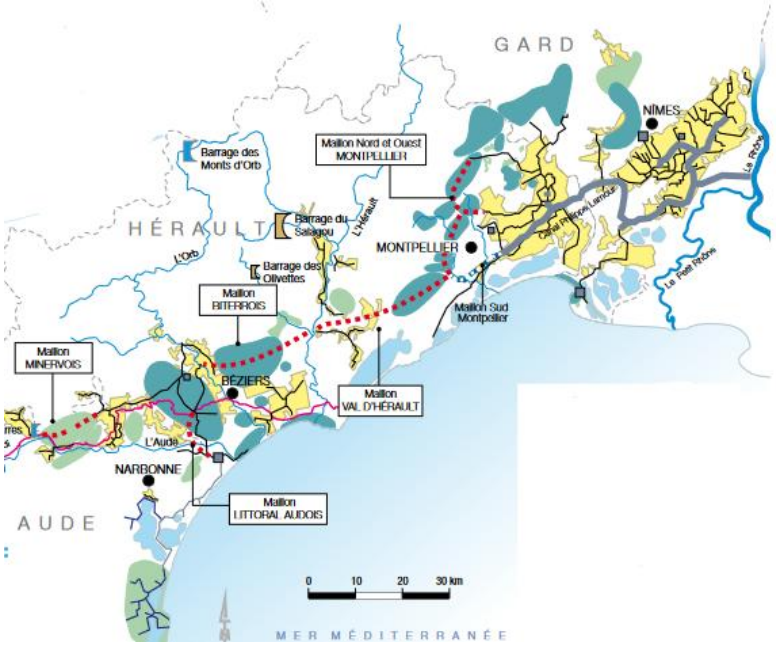
Carte des sièges d'exploitation agricoles en centre-bourg de 2024

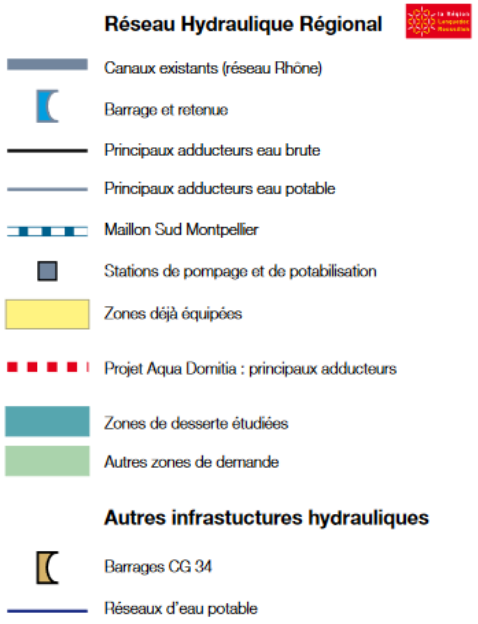
1.5.5. **Les enjeux liés à la distribution d'eau**



La proéminence de l'agriculture et notamment de la viticulture dans l'économie de la ville de Nizas entraine des enjeux autour de la gestion et de la distribution d'eau sur le territoire.
La région Occitanie développe et met en avant des réseaux collectifs importants afin d'irriguer les parcelles agricoles. Aujourd'hui, la région estime que la moitié des surfaces irriguées des exploitations le sont grâce à un réseau collectif. Dans le but et connaitre et d'identifier les besoins de ces réseaux, la région ont mené un état des lieux de 2019 à 2021 dans le but d'améliorer la connaissance des réseaux collectifs d'irrigation et de renforcer l'accompagnement des structures d'irrigation collective, notamment les associations syndicales de propriétaires autorisées (ASA). Une ASA d'irrigation est d'ailleurs présente dans le département de l'Hérault. Elle accompagne et représente ses membres dans les instances de gouvernance de l'eau, et fournit un appui dans les domaines techniques, administratifs et réglementaires.
De plus, un Réseau Hydraulique Régional est présent pour permettre la sécurisation de l'alimentation en eau potable, des besoins en eau d'irrigation et pour préserver les ressources locales surexploitées. Ce réseau fonctionne grâce à cinq maillons qui garantissent la pérennité du territoire concerné, intégré dans une politique de gestion raisonnée de la ressource en eau, qui a donné lieu à une stratégie régionale pour une gestion durable de l'eau. La Région est donc devenue la première région à être propriétaire de son réseau hydraulique, concédé à BRL.

Malgré ces nombreuses possibilités pour faciliter la gestion de l'eau sur le territoire d'Occitanie, la ville de Nizas ne fait pas parti ni de l'ASA, ni du Réseau Hydraulique Régional. Cela ne facilite pas la gestion de la ressource en eau dans la commune.
Elle est cependant contrôlée par les schémas directeurs d'alimentation en eau potable, d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales du territoire de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée.





1.5.6. **Les enjeux liés au tourisme et aux activités de pleine-nature**

La commune de Nizas bénéficie d'un environnement naturel privilégié qui constitue un atout majeur pour le développement touristique local. Inscrite dans un paysage typique du Languedoc, entre garrigue et vignobles, elle offre un cadre propice aux activités de pleine nature, telles que la randonnée pédestre, le VTT, et les loisirs en milieu naturel.

Concernant les activités de pleine-nature, la commune de Nizas recense :

- Deux itinéraires de VTT :
  - VTT CAHM 07 – La balade de Jeannot inscrit au PDESI et PDIPR en 2020 ;
  - VTT CAHM 10 – Entre Vignes et fleuve inscrit au PDESI et PDIPR en 2020 ;

- Un itinéraire de Gravel : CAHM Bessille Boucle Longue existant mais qui sera présenté au PDESI et au PDIPR au courant de l'année 2025.

Ces activités de pleine-nature s'inscrivent pleinement dans la dynamique de valorisation durable du territoire.

1.5.7. **Synthèse des enjeux économiques**

<table>
<tr><th>Atout(s)</th><th>Faiblesse(s)</th><th>Enjeu(x) pour le PLU</th></tr>
<tr><td>Une population majoritairement active
Une surface agricole utilisée en augmentation
La viticulture comme activité économique principale</td><td>Peu de commerces en centre-village</td><td rowspan="3">Favoriser l'attractivité touristique du territoire tout en développant les commerces en centre-village et en pérennisant l'activité économique principale, la viticulture.</td></tr>
<tr><td>Opportunité(s)</td><td>Menace(s)</td></tr>
<tr><td>Une proximité aux grands axes routiers structurants favorisant l'attractivité de la commune</td><td>Une gestion de la ressource en eau brute non mise en commun avec les différentes échelles du territoire</td></tr>
</table>

1.6. Le fonctionnement du territoire

1.6.1. Une offre d'équipements modérée

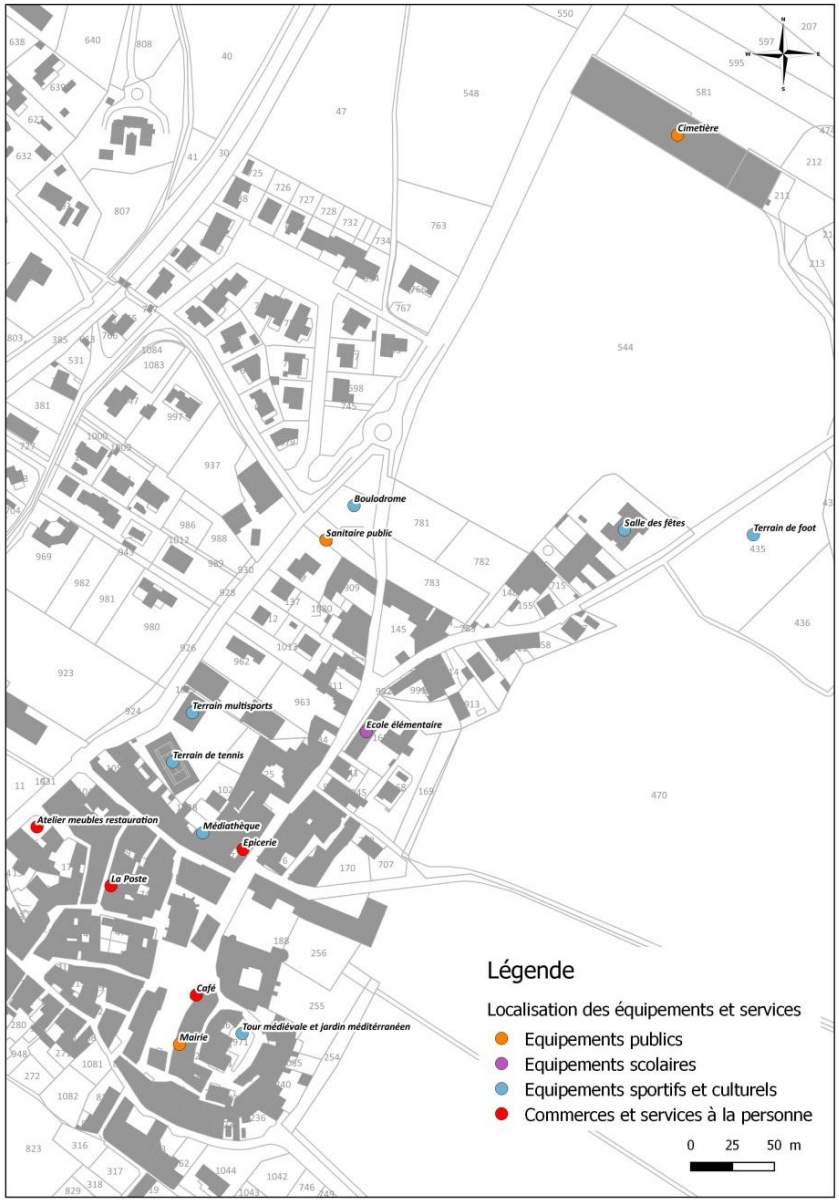
1.6.1.1. Les équipements et associations sur la commune de Nizas (source communale)

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 coopérative des arts, le foyer rural, les boules joyeuses, le Saint Hubert Club, et l'AS des carreaux.

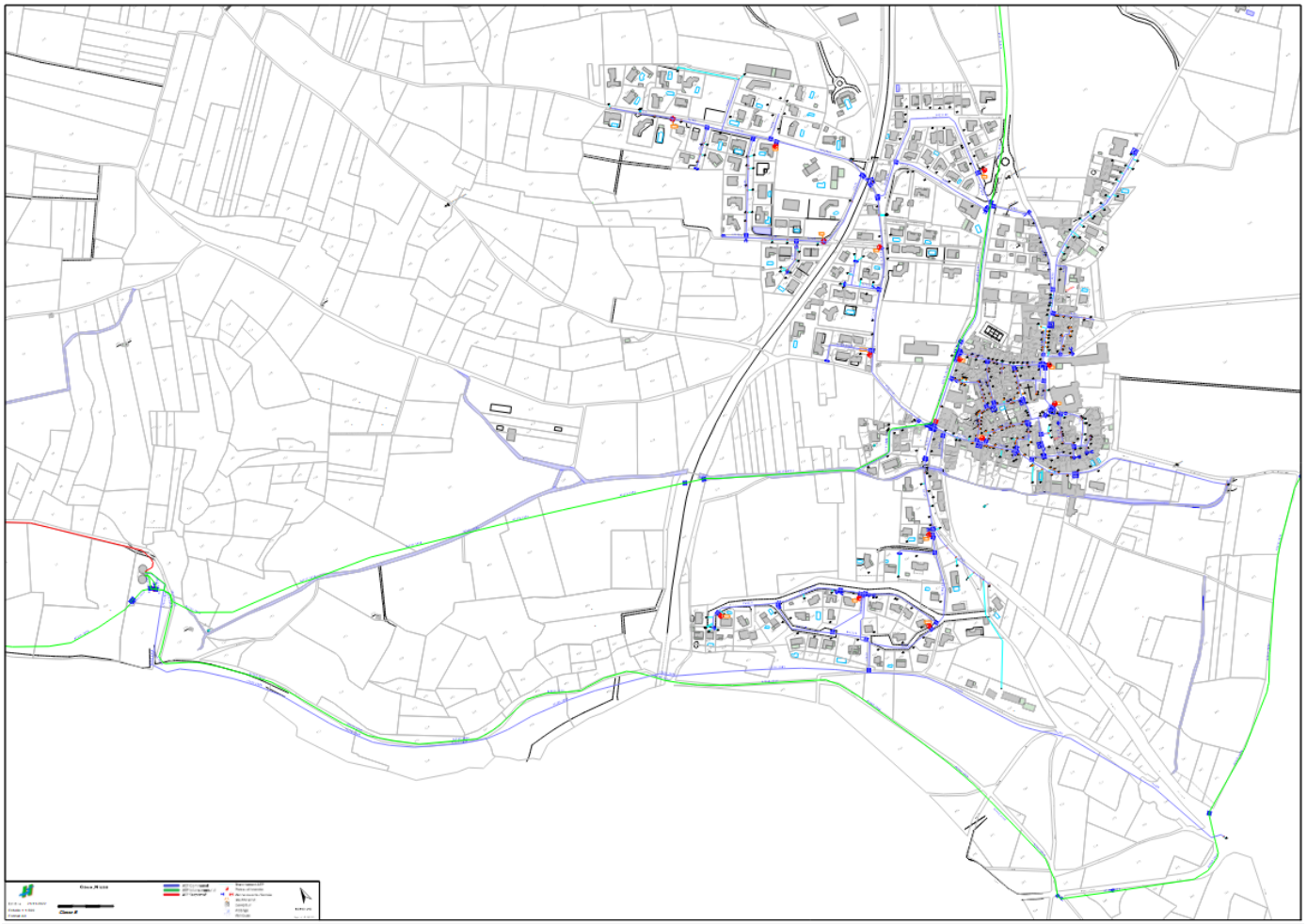
En matière d'accueil touristique, cinq ou six gîtes sont disponibles sur le territoire communal sur le Domaine Saint Ferréol et un gîte chemin du Roste.



1.6.1.1. Le réseau d'alimentation en eau potable

Le réseau d'eau potable de la commune de Nizas est géré par le Syndicat Mixte des Eaux de la Vallée de l'Hérault. Il dessert 23 557 habitants.

Carte éditée le 21/11/2022.



Nombre d'abonnés sur la commune de Nizas :
446 abonnés selon le RPQS de 2023.

Linéaire du réseau : 10 300 m.

Ressource :

Le Syndicat Mixte des Eaux de la Vallée de l'Hérault utilise deux points de prélèvement :
1. Station de pompage de Cazouls d'Hérault : 1 381 678 m3 de volume prélevé en 2023.
2. Forage de Saint Mamert : 488 844 m3 de volume prélevé en 2023.
TOTAL : 1 870 522 m³

La commune compte un réservoir, dit réservoir de Nizas qui possède deux cuves : une cuve communale pour alimenter la commune et une cuve intercommunale qui sert de bâche de reprise pour l'acheminement de l'eau du syndicat depuis la station de pompage Cazoult d'Hérault vers le réservoir de Roquemaurel.

Volume consommé :
Le volume consommé sur la commune de Nizas en 2023 est de 50 941 m3.
Le volume consommé à l'échelle du Syndicat Mixte des Eaux de la Vallée de l'Hérault est de 1 767 570 m³.

Rendement à l'échelle du Syndicat Mixte :
Le rendement du réseau de distribution à l'échelle du SMEVH est de 78,18% en 2023 (79,12% sur l'exercice 2022).

Caractéristiques du système d'eau potable

En 2023, le linéaire de la SMEVH totalisait 347 820m de réseau. Le linéaire réseau de Nizas compte 10 300m et celui-ci dessert la quasi-totalité des habitations de la commune.

La consommation totale d'eau potable de Nizas sur l'exercice 2023 était de 50 941 m3 (56 464m^3. Sur l'exercice 2022). A l'échelle du SMEVH, la consommation totale sur l'exercice 2023 est de 1 767 570m3 pour un volume prélevé de 1 870 522 m3.

CONSOMMATION TOTALE 2023 PAR COMMUNE					
Communes réseau rive droite	Consommation en m^3	Communes réseau rive gauche	Consommation en m^3	Communes réseau rive gauche	Consommation en m^3
ABEILHAN	123 387	ADISSAN	96 369	PUILACHER	59 690
ALIGNAN DU VENT	117 743	AUMELAS	47 428	SAINT PARGOIRE	166 199
CAUX	168 657	BELARGA	60 987	TRESSAN	40 335
COULOBRES	29 727	CABRIALS	26 064	USCLAS D'HERAULT	22 131
MARGON	51 719	CAMPAGNAN	46 781	VENDEMIAN	66 496
POUZOLLES	119 303	CAZOULS D'HERAULT	23 734		
ROUJAN	157 353	NIZAS	50 941		
TOURBES	129 639	PLAISSAN	97 578		
Communes clientes	31 649				
Gros conso. RD	13 247			Gros conso. RG	19 913
Total Rive droite	942 424			Total Rive Gauche	825 146
			TOTAL	1 767 570 m^3	

Au niveau du pourcentage de rendement du réseau à l'échelle de la SMEVH, il est de 78,18% sur l'exercice 2023 soit -0,94 points par rapport à l'exercice 2022 (79,12%).

Qualité de l'eau

La qualité de l'eau distribuée par le SMEVH est de bonne qualité et est adaptée à l'alimentation en eau potable.

Le taux de conformité microbiologique calculé en 2022 est de 100%, de même concernant la physico-chimie.

Etats des cours d'eaux de la Boyne :
(Source : SDAGE Rhône Méditerranée)

10 - Côtiers Languedoc Roussillon					
Hérault - CO_17_08					
FRDR165 La Boyne			Cours d'eau	MEN	
Etat écologique : Bon	Objectif : bon état	2015	Etat chimique sans ubiquiste : Bon	Objectif :	2015
			Etat chimique avec ubiquiste : Bon	Objectif	2015
Motivations en cas de recours aux dérogations :			Motivations en cas de recours aux dérogations :		
Paramètres faisant l'objet d'une adaptation :			Paramètres faisant l'objet d'une adaptation :		
Commentaire					
Masse d'eau ne faisant pas l'objet d'action dans le programme de mesures 2016-2021					

Justification de la ressource en eau potable au regard du projet communal de Nizas

La commune de Nizas prévoit, dans son projet communal, l'accueil de 168 habitants supplémentaires pour atteindre 841 habitants à horizon 2033. Afin de permettre l'accueil de ces nouveaux habitants, le projet prévoit la création de 57 à 72 nouveaux logements. La commune privilégie en priorité le comblement des dents creuses et divisions parcellaires avant le développement de nouveaux secteurs en extension urbaine (secteur du Boulodrome et secteur de Beaulac).

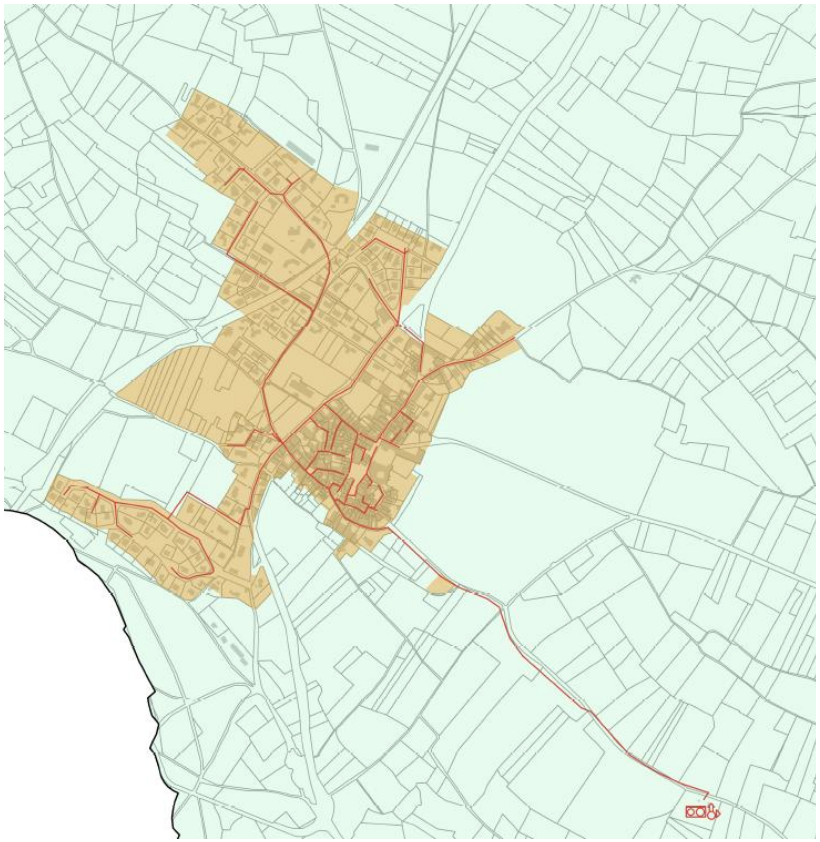
La phase 2 du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable du Syndicat Mixte des Eaux de la Vallée de l'Hérault se base sur une projection de la population permanente de Nizas à 855 habitants à horizon 2035. Cette projection démographique est supérieure à celle inscrite dans le Plan Local d'Urbanisme qui vise à atteindre 841 habitants.

L'évolution de la population inscrite dans le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (855 habitants à horizon 2035) entrainerait un besoin en eau potable moyen journalier de 140 m3 soit 3 m3 supplémentaire de plus par rapport à 2020 selon le SDAEP (137 m3 en 2020).

De plus, il est rappelé que le besoin moyen journalier sur la commune de Nizas est l'un des moins importants à l'échelle du SMEVH avec les communes d'Usclas d'Hérault et Coulobres.

Le projet communal de Nizas est en adéquation avec la ressource en eau potable au regard des projections inscrites dans le cadre de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable.

1.6.1.2. le zonage d'assainissement



L'Agglomération Hérault Méditerranée a pris la compétence Assainissement Collectif au 1er janvier 2017 pour les communes de : Adissan, Agde, Aumes, Bessan, Castelnau de Guers, Caux, Cazouls d'Hérault, Florensac, Lézignan la Cèbe, Montagnac, Nézignan l'Evêque, Nizas, Pézenas, Pomérols, Portiragnes, Pinet, Saint Pons de Mauchiens, Saint Thibéry, Tourbes et Vias.

Nombre d'abonnés sur la commune de Nizas : *439 abonnés en 2021 selon le dernier RPQS.*

Linéaire du réseau : *4 324 m sur la commune de Nizas.*

Station d'épuration

Nizas possède depuis 2008 une station d'épuration, composée d'un poste de prélèvement, de deux files de biodisque et de deux étapes de filtres plantés de roseaux pour le traitement de boues. Les boues produites par la station sont évacuées tous les 8 à 10 ans.

La capacité journalière de la STEP de Nizas est de 1000 EH. En 2022, la STEP de Nizas a été jugée conforme suite aux deux bilans qui sont réalisés chaque année.

Les zones d'habitats du centre bourg et les différents lotissements se trouvent dans la zone d'assainissement collectif. Des secteurs encore non urbanisés sont par ailleurs inclus dans le zonage d'assainissement collectif. Il s'agit des parcelles à proximité du boulodrome et de l'ensemble de parcelles entre l'ancienne voie ferrée, le chemin des Horts et le village.

Il s'agit de secteurs classés à urbanisés dans le PLU approuvé en 2013. Le zonage d'assainissement sera mis à jour en même temps que la révision générale du PLU.

Capacités résiduelle et prévisions

Des prévisions ont été faites concernant la saturation des différentes stations d'épuration. La STEP de Nizas devrait être saturée pour la charge moyenne en hydraulique à horizon 2040. Des travaux d'extension sont donc à prévoir à horizon 2040.

Station d'épuration en situation future :
(Source : schéma assainissement des eaux usées agglomération Hérault Méditerranée 2023)

Zonage EU
- Assainissement collectif
- Assainissement autonome

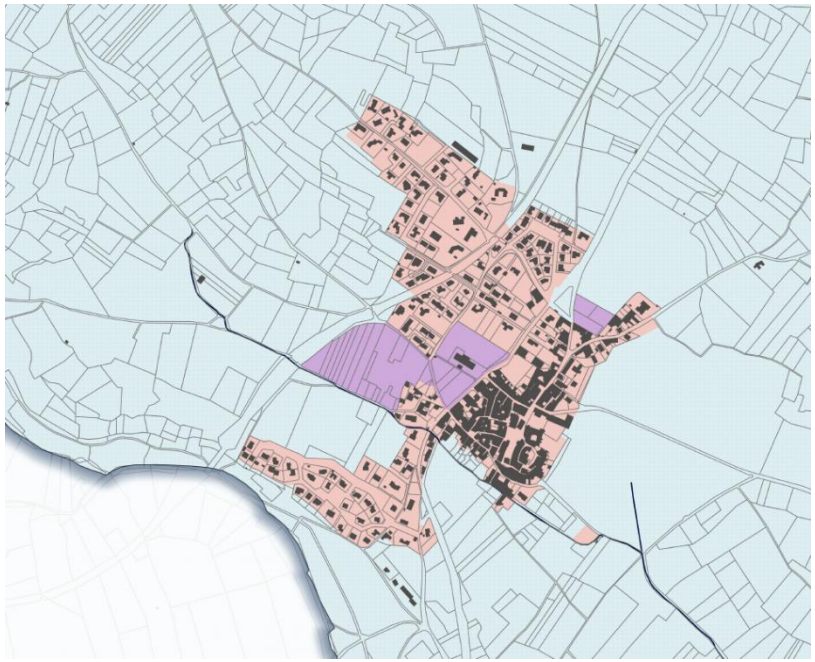
Ouvrages EU
- STEP
- PR
- PR avec TP
- PR privé
- DO

Réseaux EU
- Séparatif gravitaire
- Séparatif refoulement
- Unitaire gravitaire
- Unitaire refoulement

Administratif
- Parcelles
- Limites communales
- Limites CAHM

Saturation hydraulique future	2030	2040	2050
Vj moyen actuel (m3/j)	123	123	123
Vj p95 actuel (m3/j)	172	172	172
Dont VECPP (m3/j)	*43*	*43*	*43*
Apport nouveaux habitants (m3/j)	+50	+66	+85
VECPP éliminables travaux (m3/j)			
Vj moyen futur (m3/j)	173	190	208
Vj p95 futur (m3/j)	221	238	257
Vj nominal ou référence STEP (m3/j)	186	186	186
Saturation STEP Vj moyen	93%	102%	112%
Saturation STEP Vj p95	119%	128%	138%

1.6.1.3. La gestion des eaux pluviales



Référentiel :

- Bâtiments
- Délimitation parcellaire
- Délimitation communale
- Réseau hydrographique

Zones générales qui classifient un territoire couvert par le PLU :

- Zone urbaine
- Zone à urbaniser

Périmètre des SAGE :

- Thau
- Astien
- Hérault

Zonage PPRI

- PPRI Zone rouge
- PPRI Zone bleue

PPRI de référence : X

La compétence en matière de gestion des eaux pluviales est gérée par la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée.

Actuellement, la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée révise son schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Le zonage défini des zones urbaines et des zones à urbaniser qui correspondent au zonage de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

1.6.1.4. Les poteaux incendie sur la commune de Nizas



Le plan des bornes incendie sur la commune de Nizas (source : SMEVH 2022)

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.

(

1.6.1.5. 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. Se trouvant sur les hauteurs de Nizas ce site est un lieu d'enjeu pour la création d'une aire d'accueil de détente et de loisir.



Le site de l'ancienne décharge sauvage réhabilité par le SICTOM accueillera un site de détente et de loisir

1.6.2. **Une commune connectée au grand territoire**

1.6.2.1. Des infrastructures routières peu nombreuses et un rôle de principal de desserte avec les communes voisines

La commune de Nizas est traversée par une route principale, la RD 30. Cet axe majeur relie la commune d'Adissan à celle de Roujan. Cette voie agit comme une fracture physique dans le paysage de la commune. Le village s'est alors développé progressivement de part et d'autre de cette route, ce qui peut constituer une nuisance (trafic, sonore, franchissement difficile).

La RD 124 passe aussi au Nord du territoire de Nizas, et le traverse d'Est en Ouest. Cette voie, qui relie la commune de Cazouls-d'Hérault à Fontès passe entre les espaces agricoles et surtout viticoles du territoire.

On retrouve ensuite un réseau de voies communales qui dessert en étoile le territoire depuis le village. Ces voies sont parfois devenues le support d'une urbanisation linéaire. Certaines de ces voies sont très étroites permettant difficilement aux véhicules de se croiser. A noter que cela ne pose pas de problème dans la mesure où les voitures se voient ralenties.

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.

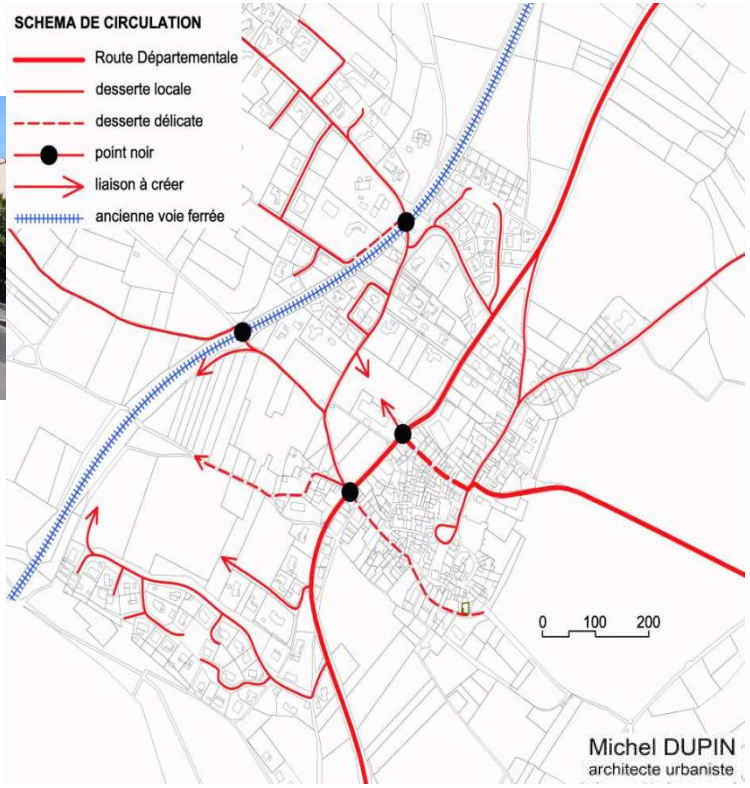
La circulation dans le vieux village doit donc rester pacifiée, réservée prioritairement aux circulations douces qui abondent dans l'étroit tissu médiéval de la vieille ville.







Entrée de village par la RD 30

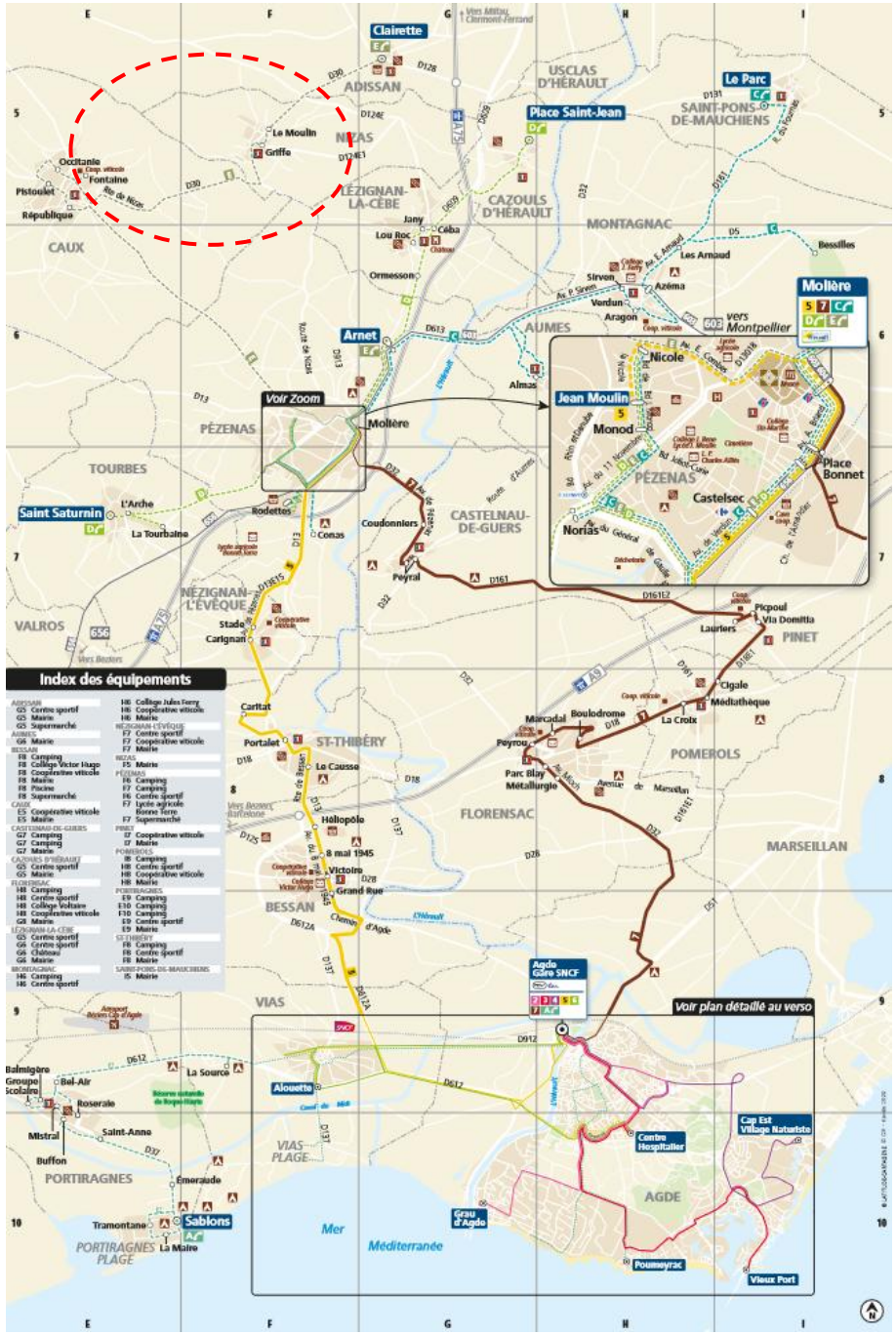


1.6.2.2. Les infrastructures de déplacement alternatifs

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 E 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 va initier l'élaboration d'un Plan Global de Déplacements (PGD), qui sera composé de Plan de Déplacements Urbains communaux permettant l'analyse de la structure et les dynamiques de mobilités sur l'ensemble du territoire.

En termes de déplacement doux, la commune est parcourue par de 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.



1.6.3. **Synthèse des enjeux de fonctionnement du territoire**

Atout(s)	Faiblesse(s)	Enjeu(x) pour le PLU
• Des équipements divers et variés disponibles dans le centre du village • Une ligne supra-communale qui dessert Nizas	• Un Plan Global de Déplacements qui va être initié	• **Entretenir et développer les réseaux pour un meilleur fonctionnement du territoire à l'échelle communale et supra-communale.**
Opportunité(s)	**Menace(s)**	
	• Un réseau d'assainissement vieillissant et limité	

1.7. Analyse urbaine et foncière

1.7.3. **Le pôle 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.



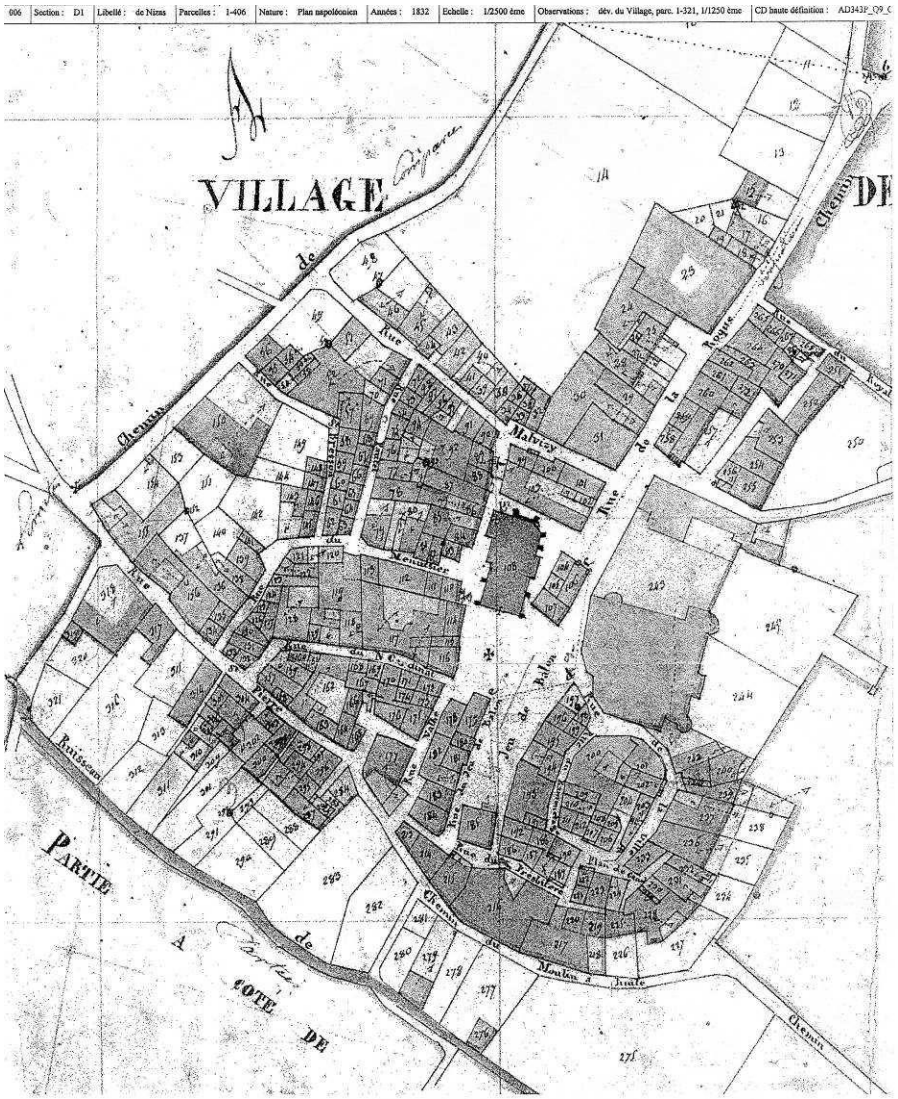
1.7.4. **Morphogénèse du village de Nizas**

Le site est mentionné en 884 ("Nizate"), mais la véritable origine du village remonte au 11ème 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 18ème 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 1804 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 19ème 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.



Le nord du village *Les nouvelles constructions à l'ouest*

11ème siècle

La tour médiévale et l'enclos des « trente 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

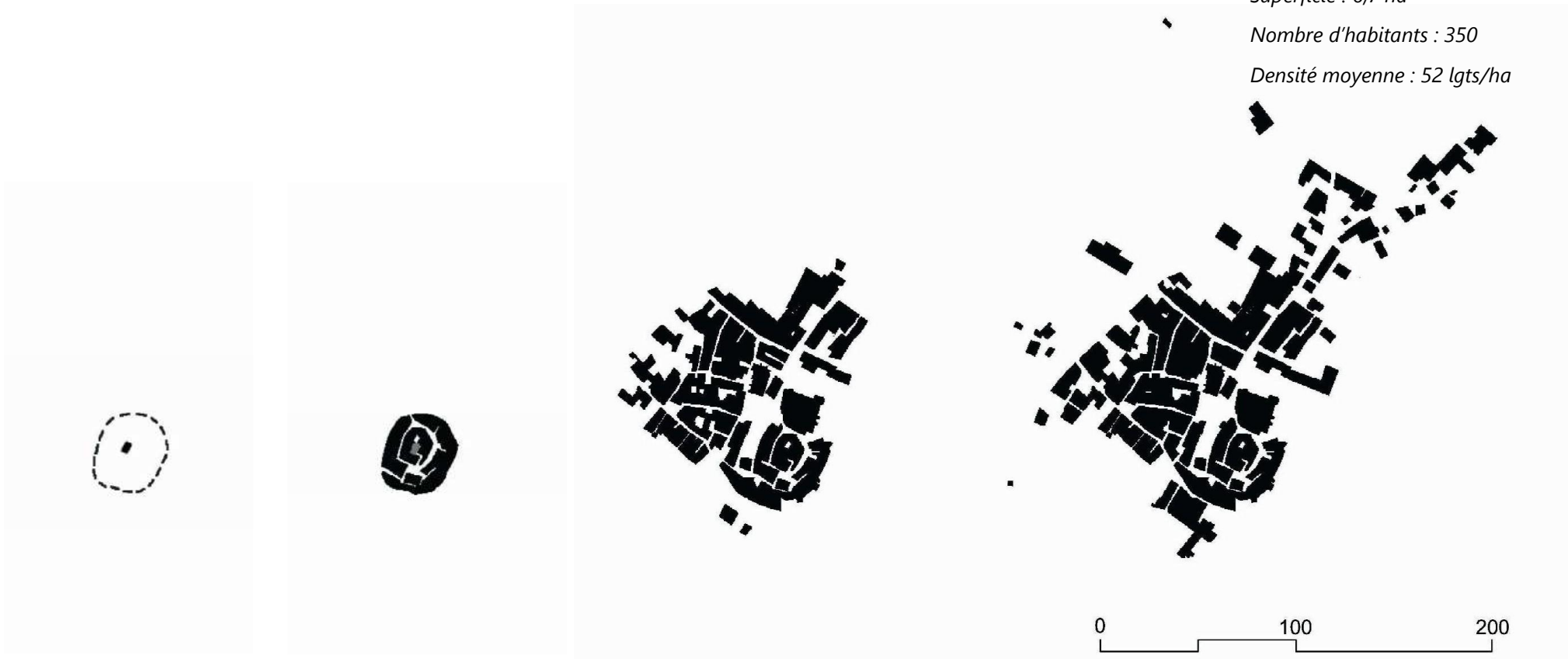
1950

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'habitants : 350

Densité moyenne : 52 lgts/ha



2010

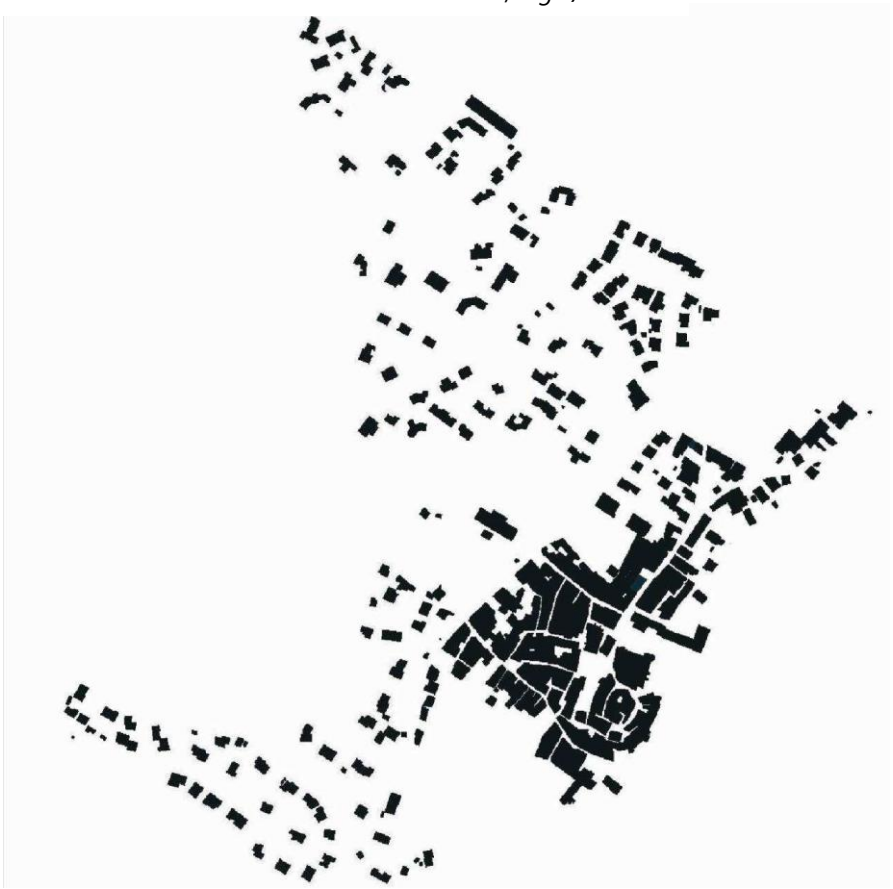
En l'espace de 60 ans, le périmètre urbanisé de la commune s'est considérablement étendu vers l'ouest et sa superficie a été multipliée par 4. Cette urbanisation s'est faite exclusivement sur la base d'un nouveau type de bâti, l'habitat pavillonnaire, en rupture avec la traditionnelle maison de village.

Superficie : 29,2 ha

Nombre d'habitants : 525

Densité moyenne : 18 lgts/ha

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



2018

En 8 ans, le centre urbain historique ne s'est pas agrandi. Cependant, quelques nouvelles constructions sont apparues dans les quartiers pavillonnaires au centre de la commune et de nouvelles exploitations agricoles se sont implantées au sud.

Superficie : 30,3 ha

Nombre d'habitants : 673

Densité moyenne : 18 lgts/ha

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



1.7.4.1. Le centre ancien

1.7.4.2. L'ancien castrum

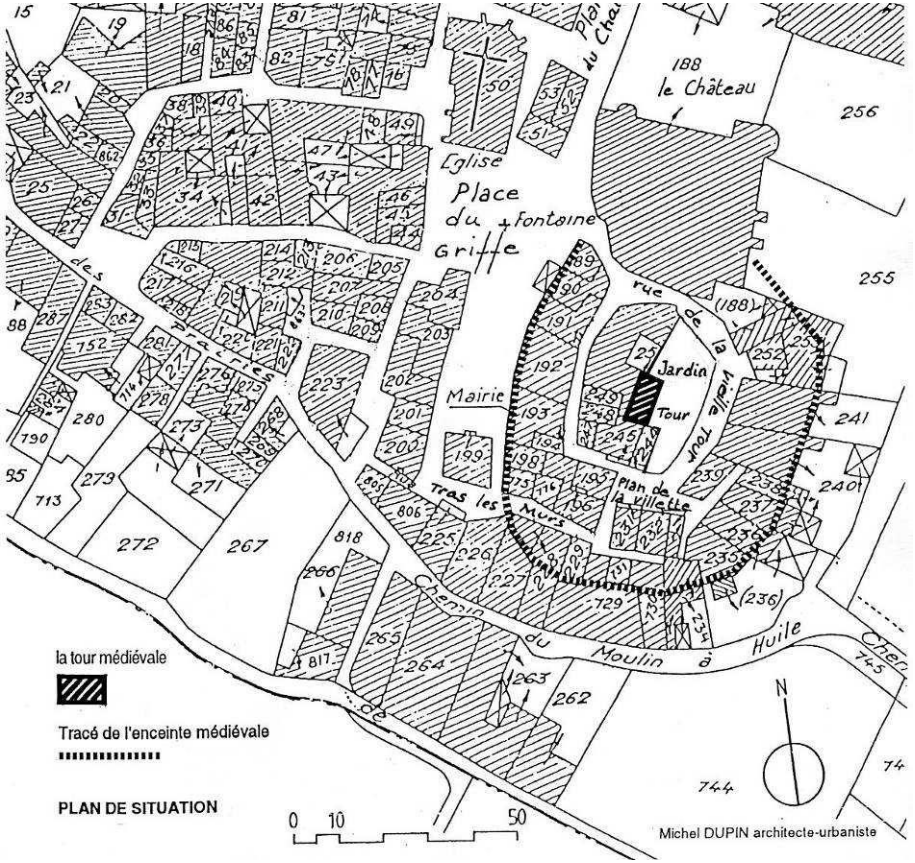
L'ancien castrum de Nizas constitue aujourd'hui le quartier de la Villette. C'est un îlot urbain très discret tant ses accès sont étroits et confidentiels. Il comporte un noyau central constitué de la tour médiévale de basalte noir (un quadrilatère de 6.50x10m, haut de 12m avec des murs de 1.70m d'épaisseur) ceinturé d'une couronne bâtie, partiellement détruite du côté ouest. 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.



1.7.4.3. 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 façades 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.



1



2



3



4

Mais le point focal de ce très bel espace reste l'élégante fontaine monumentale (le Griffe) édifié en1887 et constituée d'un bassin circulaire de marbre gris avec margelle noire dans lequel s'écoule l'eau crachée par quatre 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.

1.7.4.4. Le château

Le château de Nizas a été édifié entre la fin du 16ème siècle et le début du 17ème 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.



1.7.4.5. 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.



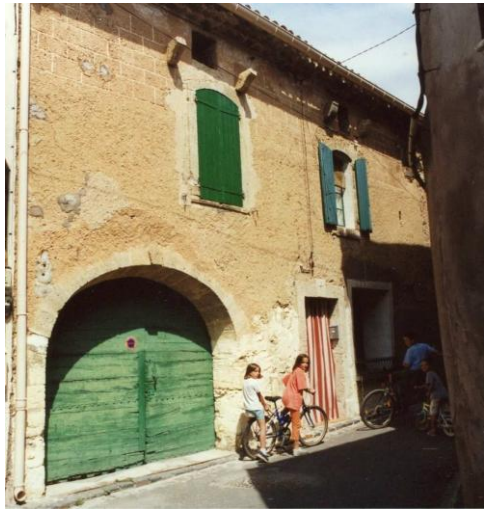
Les maisons d'habitation sont celles d'une population rurale. Elles associent sous un même toit et en général sur trois niveaux, l'habitation et l'outil de travail :

- 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.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.7.5. **La structure générale**

1.7.5.1. Les franges urbaines

Les franges urbaines de Nizas sont restées très franches vis à vis de leur environnement agricole 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 ?

- **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.



La qualité paysagère et urbaine de la frontière Sud, emblématique du village, doit impérativement être préservée, possibilité d'envisager des espaces de jardins privatifs à conserver au titre du L.151-23 du CU.



- **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.



- **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 PLU en vigueur de la commune nous apprend que la frange Nord est classée en zone Ap. 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.









- **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.





1.7.5.2. 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.

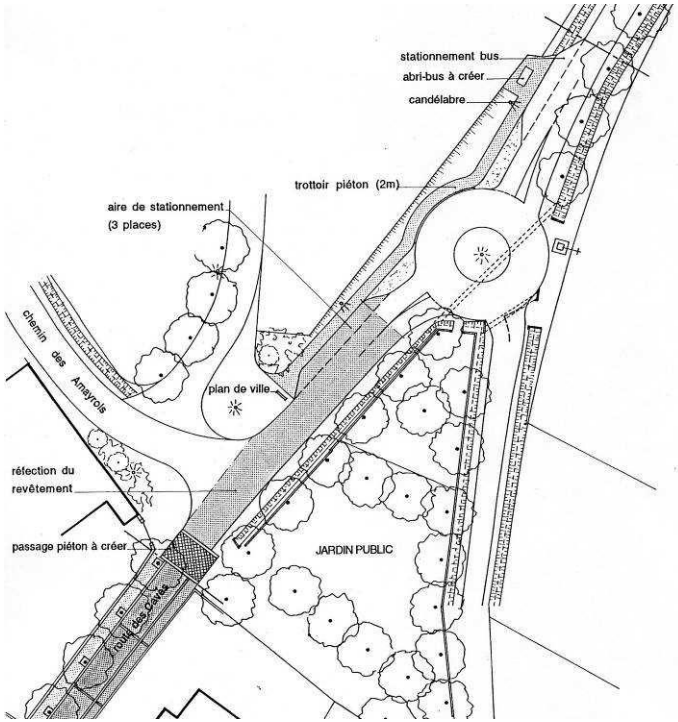
- **L'entrée Nord**

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.







- **L'entrée Sud**

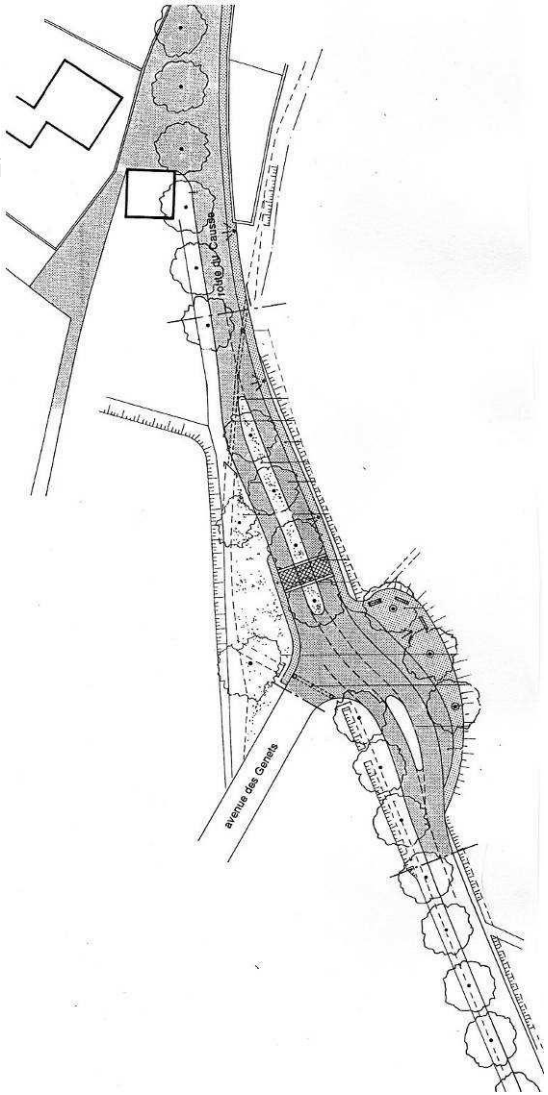
Le programme d'aménagement de l'entrée sud avait les objectifs suivants :

- 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 v

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.





1.7.5.3. La traverse urbaine

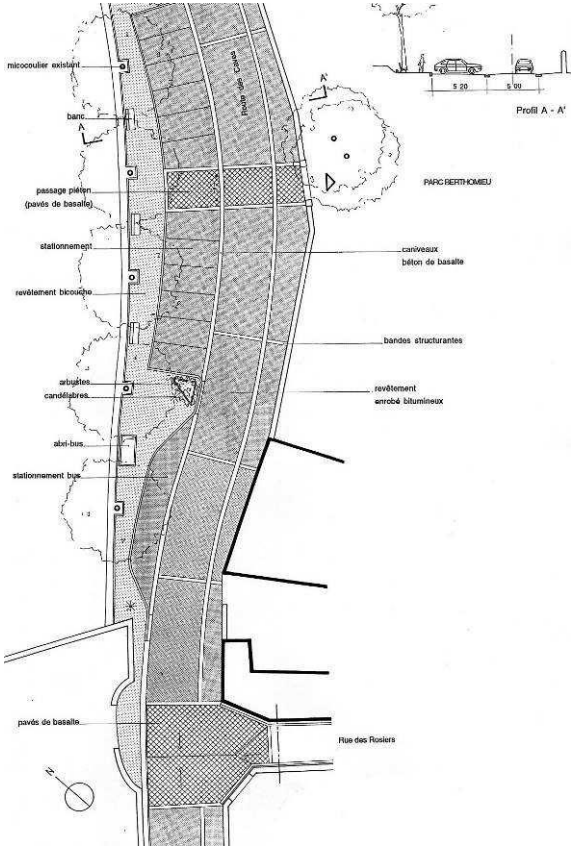
A la demande de la commune et en concertation avec les services du département, l'aménagement de la traversée urbaine a fait l'objet d'une réflexion globale confiée à l'Atelier Michel Dupin en 1996.

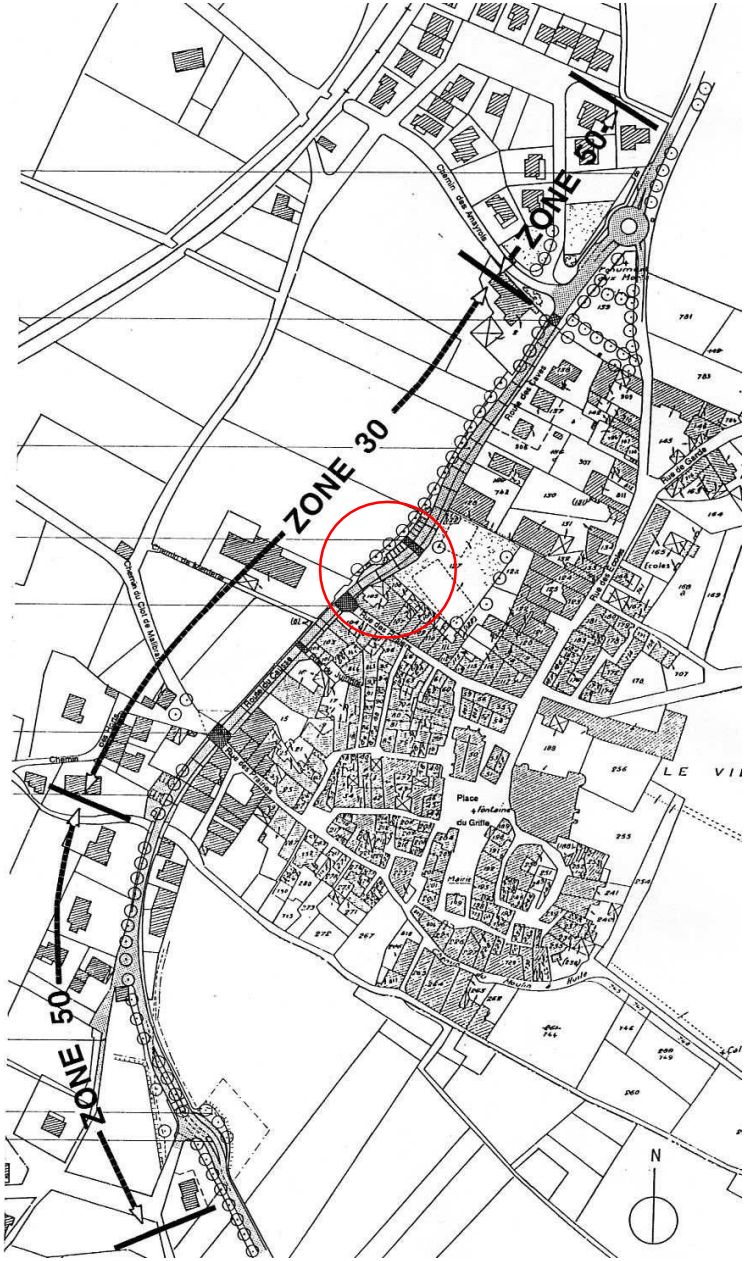
Les objectifs d'aménagement de la traversée étaient de résoudre un certain nombre de points délicats, mais aussi et surtout de modifier la perception et l'usage de cet axe de circulation, en un mot de transformer la route en une voie urbaine favorisant la transversalité et les relations entre quartiers.

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.





1.7.5.4. 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

La place du Griffe









Le plan du Château (1)

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 Rosiers, 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.

1.7.6. **Les extensions urbaines récentes**

- **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

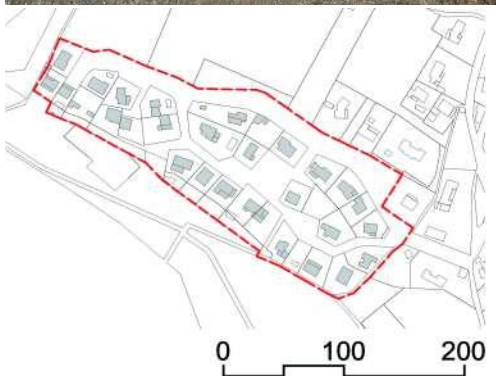
Superficie : 3,3 ha Nombre de parcelles : 32 Densité : 9,7 lgts/ha

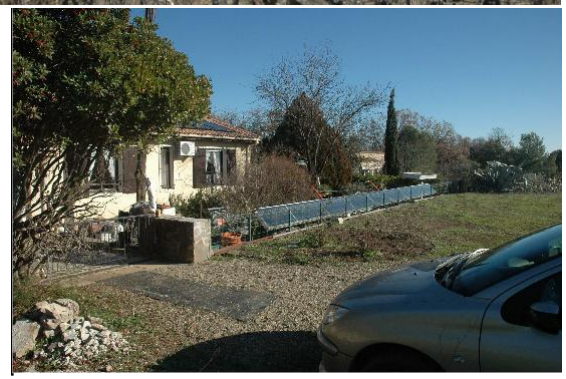
Particularités : lotissement fermé accessible par une seule issue, voirie confortable, desserte des habitations uniquement par des impasses, forte déclivité, défrichage important de la zone boisée

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.







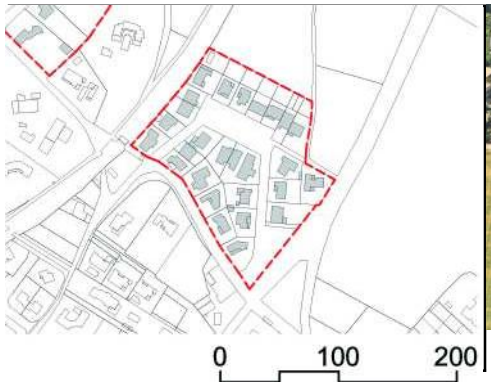
Le lotissement du Moulin

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

Superficie : 1,8 ha

Nombre de parcelles : 27 Densité : 15 lgts/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.

- **Les opérations récentes**

L'urbanisation de la commune au cours des 20 dernières années s'est développée dans les zones 2NA (à l'époque du POS) 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 et dans les zones UB et UC du PLU en vigueur sous forme de lotissements. Ces opérations ont en commun :

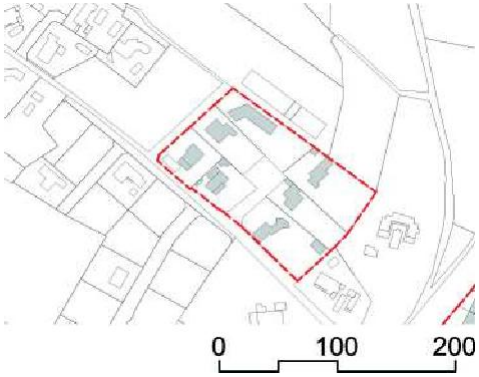
- Une forte consommation d'espace,
- Le recours à un modèle unique d'habitat : la villa individuelle,
- Des densités d'occupation faibles, inférieures à 10 lgts/ha
- Une absence totale d'espace public autre que la voirie réglementaire.

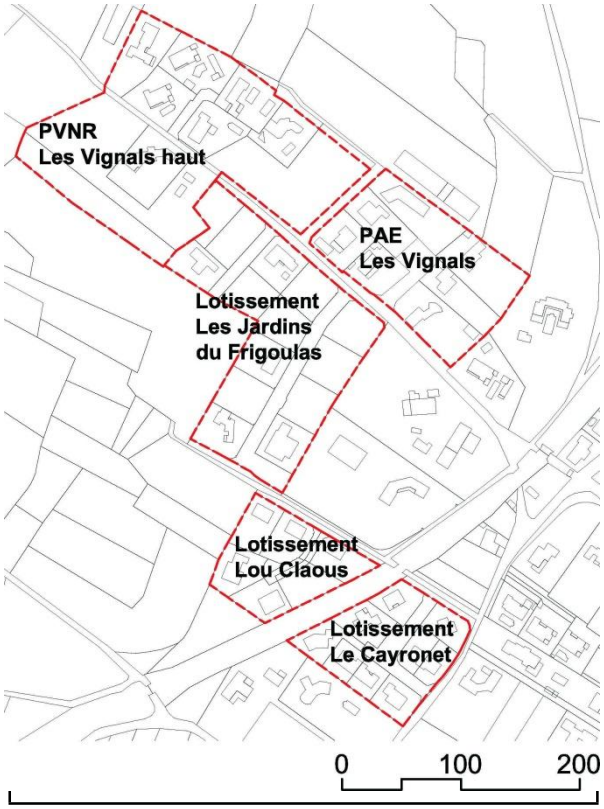












Le PAE Les Vignals Situation : chemin de Roste Superficie : 0,9 ha

Nombre de parcelles : 7

Densité : 7,8 lgts/ha

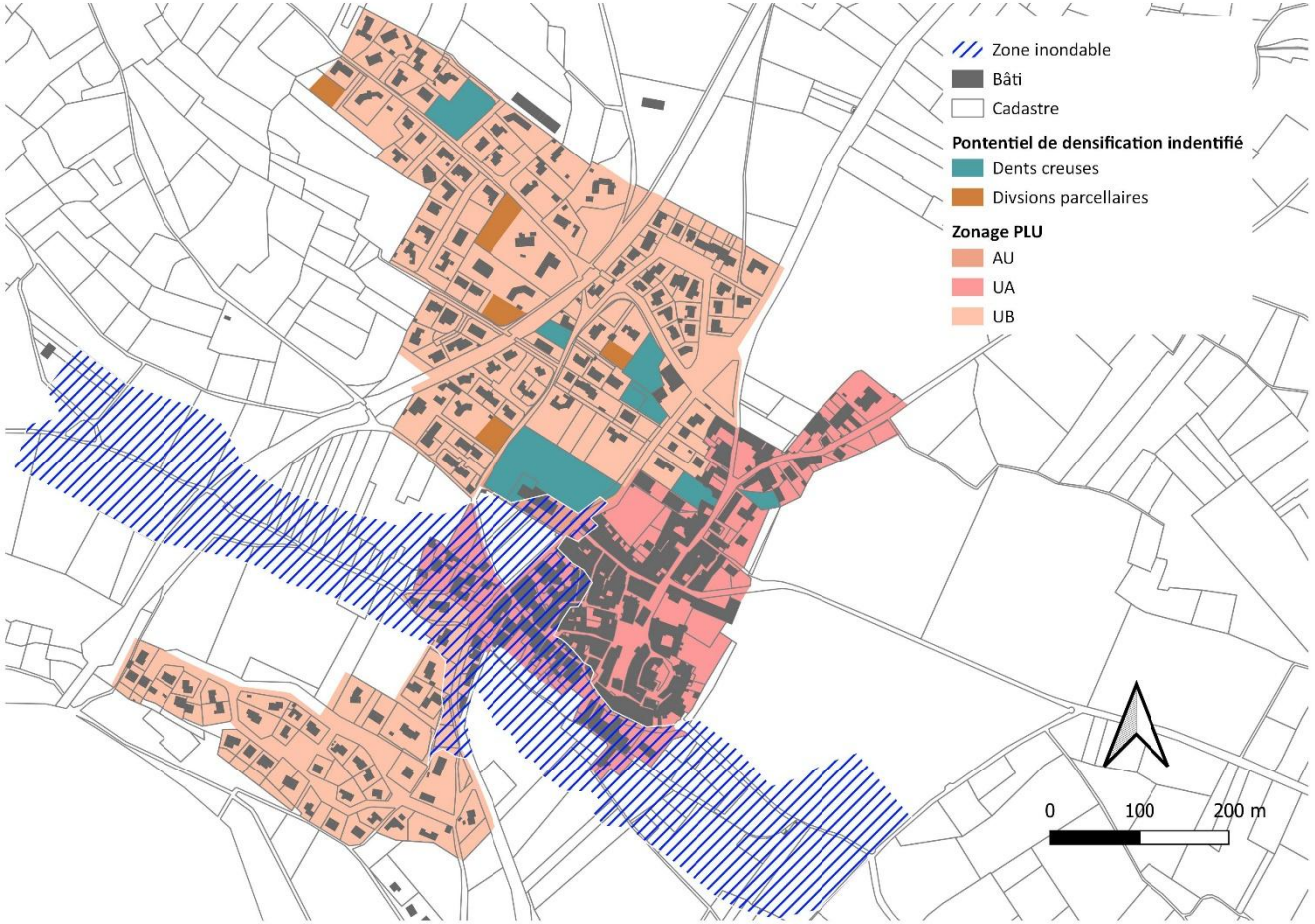
1.7.7. **Potentiel de densification et de renouvellement de l'enveloppe urbaine**

L'analyse des disponibilités foncières d'une commune porte sur la décomposition du tissu urbain existant en **deux catégories de foncier mobilisable pour la création de logements :**

- **Les dents creuses :** ce sont des parcelles ou un ensemble de parcelles non bâtie(s) entourée(s) de parcelles bâties sans constructions existantes.
- **Les divisions parcellaires :** parcelles déjà bâties, entourées de parcelles bâties, présentant une surface suffisante pour accueillir une ou plusieurs constructions supplémentaires.

Afin d'avoir des chiffres proches de la réalité, **trois critères de pondération sont pris en compte pour chaque parcelle** :

- **La qualité du foncier :** cultures, jardins, espaces libres participants à la qualité du paysage urbain ou équipement participant à la vie communale.
- **La difficulté technique :** relief, accessibilité des réseaux, accessibilité à la parcelle ...
- **La rétention foncière :** foncier à priori libre, mais dont le propriétaire n'est pas vendeur et ne souhaite pas construire.



L'étude montre une disponibilité en dents creuses de 15 048 m² et en divisions parcellaires de 4 924 m². Cela représente donc un total de 19 971 m² de foncier mobilisable.

En prenant en compte les critères de pondération, il convient de définir qu'environ 80% du foncier calculé pourra être mobilisé à horizon 2033.

Il y a donc une disponibilité foncière en dents creuses de 12 038 m² et en divisions parcellaires de 3 939 m², soit un total de 15 977 m² de disponibilité foncière pour la création de logements sur la commune de Nizas, à horizon 2033.

En parallèle de cette estimation de disponibilité foncière, il est intéressant de calculer la densité moyenne existante du tissu urbain environnant pour pouvoir prévoir son développement et mettre cette densité du tissu environnant en comparaison avec les recommandations du SCoT. Il est possible de voir que le tissu urbain se distingue en trois zones : AU, qui représente le projet Beaulac présenté dans le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), UA, qui représente le centre historique et UB, qui représente le tissu pavillonnaire. La densité appliquée sur Beaulac est dépendante du projet qui y sera implanté. Il est prévu de construire 30 logements sur sa superficie d'environ 0,8 hectare.

Ainsi, le calcul est donc appliqué pour la zone UA et UB, afin de déterminer leurs densités moyennes.

Pour ce faire, il faut se baser sur les données BD TOPO afin d'avoir le bâti identifié en fonction de son utilisation. Dans le cadre de la méthodologie, c'est le bâti à vocation résidentielle qui est retenu. Les logements apparents sont ensuite sélectionnés par zone. Le tableau ci-après montre le résultat de la démarche :



	UA	UB
Superficie de la zone (en hectares)	8,3	20,11
Nombre de bâti dans la zone	198	145
Densité moyenne estimée (en logements par hectare)	24	7

Ainsi, il est possible d'en déduire que la densité moyenne du tissu urbain est de 15 logements par hectare ((24+7) /2).

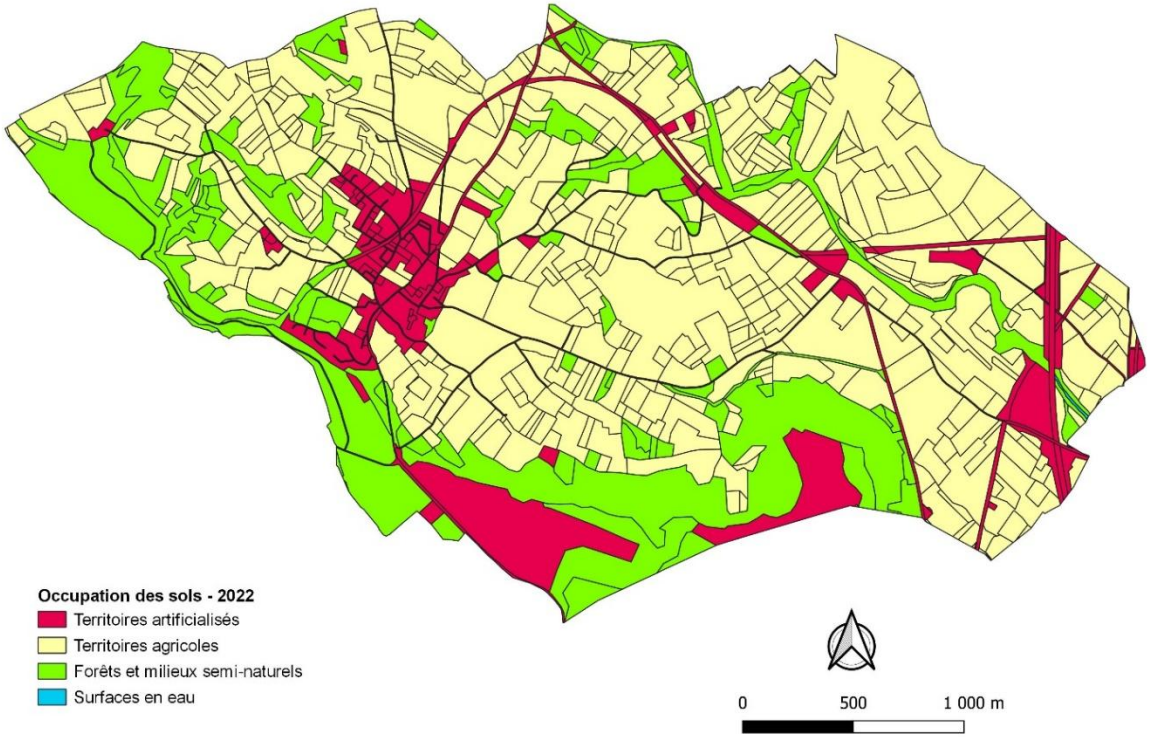
En prenant en compte le projet Beaulac, la mobilisation du foncier dans la trame existante va permettre la création de :

- **En dents creuses : 0,12 – 0,8 (foncier OAP Beaulac) = 0,4 x 15 = 6 logements**

- **En division parcellaires : 0,4 x 15 = 6 logements**

Soit un total de 12 logements.

1.7.8. **Une consommation d'espace modérée au cours des dix dernières années**



L'analyse de la consommation foncière des dix dernières années est basée sur l'exploitation des données de l'occupation du sol à travers le MOS (Mode d'Ocupation du Sol). Il s'agit d'une base de données de référence pour la description de l'occupation du sol de l'ensemble du territoire. Elle est produite à partir des prises de vues aériennes, des données existantes extraites des bases de l'IGN, et de toutes autres données mobilisables issues de référentiels nationaux ou locaux. **Le MOS de Nizas a été réalisée par le SCoT du Bitterois. Le MOS, basé sur l'utilisation du sol, distingue quatre catégories :**

- Le sol artificialisé, c'est-à-dire le sol qui a subi des opérations d'aménagement pouvant entraîner son imperméabilisation partielle ou totale, afin de l'affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics…).
- Le sol à vocation agricole,
- Le sol semi-naturel et recouvert de forêt,
- Les surfaces d'eau.

Cette analyse met en évidence une consommation d'espace modérée, qui est principalement liée au développement de l'habitat avec 1,57 hectares consommés. Une part importante de ce développement s'est fait en zone urbaine, en continuité du tissu existant sous la forme de lotissements ou par comblement de dents creuses.

Sur ces 1,57 hectares de consommés, 1,11 hectares ont été consommés en mitage, c'est-à-dire que des parcelles en dehors de la zone urbaine, initialement à vocation agricole, ont changé de statut pour passer dans la catégorie artificialisée. Enfin, 0,46 hectares ont été consommé en extension.

De plus, il y est observé une conversion de l'espace agricole en espace naturel, provoquant une perte de 5,68 ha de surface agricole et une croissance de 4,19 hectares d'espace semi-naturel et forestier.

L'enjeu principal est donc de poursuivre la modération de la consommation d'espace en favorisant la densité, tout en préservant les espaces naturels et agricoles, importants sur le territoire. La commune de Nizas possède un potentiel de développement de 0,8 hectares (1,57/2), à l'horizon 2033.

1.7.9. **Synthèse des enjeux urbains et fonciers**

<table>
<tr><th>Atout(s)</th><th>Faiblesse(s)</th><th>Enjeu(x) pour le PLU</th></tr>
<tr><td>• Une consommation d'espace modérée</td><td></td><td rowspan="3">• Permettre le développement de la commune de façon raisonnée, en préservant son caractère historique et patrimonial.</td></tr>
<tr><th>Opportunité(s)</th><th>Menace(s)</th></tr>
<tr><td>• L'espace Beaulac comme opportunité de nouvelle centralité
• Un potentiel de densification important par rapport aux besoins</td><td>• Un risque de ruissellement du Merderic impactant le projet Beaulac</td></tr>
</table>

1.8. Perspectives de développement

1.8.3. Les enjeux du développement urbain de Nizas

1.8.3.1. La formation urbaine

Constitué dès le moyen âge à partir d'une tour de défense et d'un noyau circulaire auquel viendra s'ajouter fin 16ème 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 19ème 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 22 ha, soit une densité de 7,8 lgts/ha.

1.8.3.2. Le centre ancien

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

- **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.

- **Le château Carrion de Nizas**

Propriété privée, le château de la fin du 16ème 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.

- **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.**

- **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 cœur 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. C'est aussi dans ces quartiers anciens que la vacance s'installe de plus en plus. Souvent en mauvais état et enclavé, les logements perdent de la valeur et ne sont pas très attractifs pour des possibles habitants. Pourtant, des moyens de lutte contre la vacance se développe à l'échelle du gouvernement, notamment dans l'objectif de remettre sur le marché des logements vacants en proposant des mesures incitatives. Le Plan national de lutte contre les logements vacants vise d'ailleurs ces objectifs, et tend à permettre une nouvelle revitalisation des centralités, de la production d'offre locative abordable et de la rénovation énergétique, et ce, facilité par des programmes et des outils spécifiques.

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.

- **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-service 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.

1.8.3.3. 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.

- **Au sud**

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

- **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.

- **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.

- **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.

1.8.3.4. Les extensions urbaines récentes

- **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.

- **Les opérations récentes**

L'urbanisation récente s'est développée à l'ouest du village, sans plan préétabli, au gré des lotissements privés 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, 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 villag, 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.

1.8.3.5. La circulation, le stationnement

- **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.**

- **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.

1.8.4. **Analyse du mécanisme de consommation des logements**

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 des logements (changements d'usages, démolitions…),
- Le desserrement des ménages (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 2013 et 2018.

- **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.

Entre 2013 et 2018 :

Le parc a augmenté de 29 logements entre 2013 et 2018 (source Insee). Durant la même période, ce sont 27 logements qui ont été construits (source communale).

· **29 – 27 = 2 logements**

Ce sont donc 2 **constructions qui ont été réinjectées dans le parc de logements**, il s'agit donc d'un renouvellement positif.

- **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 2,01 en 2018**. Cette baisse du nombre de personnes induit une hausse du besoin en logements sur cette commune.

Entre 2013 et 2018 la taille moyenne des ménages est passées de 2,15 à 2,01 personnes par résidence principale.

Le nombre de résidences principales en 2013 est de 295.

En appliquant le calcul suivant : (taille des ménages en 2013 / taille des ménages en 2018) – nombre de résidences principales en 2013

On obtient un besoin en logements supplémentaire de **21 logements** pour le maintien de la population sur la commune.

- **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 5 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

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 2013, 6,3% du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 26 logements en valeur absolue.

· En 2018, 7,5% du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 33 logements en valeur absolue.

Ainsi, sur la période 2013-2018, le parc de logements a connu une augmentation de la vacance qui s'est traduite **par une augmentation de 7 logements vacants. Ces logements ne sont plus comptabilisés dans le parc de résidences principales.** Leur remise sur le marché dépend souvent de la réalisation de travaux de rénovation ou de mise aux normes.

- **Variation des résidences secondaires**

Sur la période 2013-2018, le nombre de résidences secondaires a baissé :

· Il est passé de 90 résidences en 2013 à 74 résidences secondaires en 2018. Les résidences secondaires occupent ainsi une part non négligeable du parc de logements en 2018 soit 16,8%.

Entre 2013 et 2018, ce sont **16 résidences secondaires** qui sont réinjectés dans parc des résidences principales.

- **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.

Entre 2013 et 2018, le renouvellement positif, le desserrement et la variation des résidences secondaires ont entraîné une consommation de 10 logements. Il fallait donc produire 10 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 des logements pour maintenir la population ;
- Une vacance en hausse et offrant quelques potentialités de réinvestissement de logement.

	2013-2018
Le renouvellement	Injection de 2 logements
Le desserrement	Consommation de 21 logements
La variation du parc de logements vacants	Consommation de 7 logements
La variation du parc de résidences secondaires	Injection de 16 logements
TOTAL (Nombre de logements nécessaires au maintien de la population)	**10**

1.8.6. Calcul des besoins en logements à l'horizon 2033

1.8.6.1. Projection du point mort démographique sur la période 2018-2033

Le point mort démographique est le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal. Sa projection permet d'avoir une estimation de l'impact du renouvellement, de la variation et du desserrement sur le parc de logement futur.

Le calcul de la projection du point mort se base sur les quatre facteurs vus précédemment : le renouvellement, le desserrement, le nombre de résidences secondaires, le nombre de logements vacants. L'évolution de ces facteurs est projetée à horizon 2033 afin d'estimer le besoin en logements pour le maintien de la population actuelle.

- **Le renouvellement urbain**

Le renouvellement urbain est l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières.

Le parc a augmenté de 29 logements entre 2013 et 2018 (source Insee). Durant la même période, ce sont 27 logements qui ont été construits (source communale). Sur cinq ans, c'est ainsi 2 logements qui ont été réinjectés dans le parc entre 2013 et 2018, produisant ainsi un renouvellement positif.

En se basant sur ce chiffre, on estime qu'entre 2018 et 2033, Nizas aura un renouvellement nul ou insignifiant. En effet, peu de projet de renouvellement dans le centre ancien sont à prévoir.

- **Le desserrement**

Le desserrement est la prise en compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages. À population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements.

Le nombre d'occupants par résidence principale est passé de 2,15 en 2013 à 2,01 en 2018. Cette baisse du nombre de personnes induit une hausse du nombre total de logements sur cette commune. La baisse du nombre d'occupants par résidence principale a nécessité la construction de 21 logements pour maintenir la même population. On estime qu'entre 2018 et 2033, le desserrement des ménages va se stabiliser pour atteindre 2,00 personnes par ménage dans le meilleur scénario, ou continuer sa chute de façon moins soutenue dans le pire scénario pour atteindre 1,90 personnes par ménage.

Cette évolution engendrera un besoin de création de 1 à 19 logements pour maintenir la population de Nizas.

- **Le nombre de résidences secondaires**

Une résidence secondaire est un logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs, ou vacances). Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

Sur la période 2013-2018, le nombre de résidences secondaires a baissé, passant de 90 à 74 résidences secondaires en 2018. Les résidences secondaires occupaient une part non négligeable du parc de logements en 2018 évaluée à 16,8 %. Compte tenu de ces chiffres et de la position de Nizas proche du littoral, on prévoit un maintien du parc de résidences secondaires, soit 16,8 % en 2033.

Cela ne représente aucun logement réinjecté dans le parc de logement existant.

- **Le nombre de logements vacants**

Selon l'INSEE, un logement est considéré comme vacant s'il est inoccupé et :
- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

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 d'environ 5 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

En 2013, 6,3 % du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 26 logements en valeur absolue.
En 2018, 7,5 % du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 33 logements en valeur absolue.

Ainsi, pour la période suivante, il est d'abord projeté de contenir l'augmentation des logements vacants. Il est donc prévu à horizon 2033 un maintien du taux à 7,5% avant un infléchissement de la courbe afin de retrouver un taux proche de 6%.

Cela ne représente pas de variation au niveau du besoin en logement à l'horizon 2033.

Si l'on reprend l'ensemble des facteurs déterminant le point mort sur la période 2018-2033, on aurait donc un besoin 1 à 19 logements pour maintenir la population de la commune de Nizas et ce besoin est uniquement dû au desserrement des ménages.

Hypothèse basse		Hypothèse haute
0	Renouvellement	0
1	Desserrement	19
0	Résidences secondaires	0
0	Logements vacants	0
1	Besoins théoriques sur 15 ans	19

1.8.6.2. Perspectives de développement démographique et besoins en logements pour la nouvelle population

- **Projection démographique**

Au total, quatre hypothèses de développement démographique sont retenues pour évaluer le nombre de logements nécessaires pour accueillir la nouvelle population de Nizas :

- Hypothèse 1 : croissance en fonction du SCoT, avec un taux de variation annuel de 0,8 % / an soit 85 habitants en plus entre 2018 et 2033 pour un total de 758 habitants.
- Hypothèse 2 : croissance médiane, avec un taux de variation annuel de 1,5 % / an soit 168 habitants en plus entre 2018 et 2033 pour un total de 841 habitants.
- Hypothèse 3 : croissance en fonction du PLH, avec un taux de variation annuel de 1,8 % / an soit 206 habitants en plus entre 2018 et 2033 pour un total de 879 habitants.
- Hypothèse 4 : « au fil de l'eau », qui est un taux basé sur l'évolution démographique moyenne sur la dernière période étudiée à savoir 2013-2018, avec un taux de variation annuel de 1,24 % / an soit 135 habitants en plus entre 2018 et 2033 pour un total de 808 habitants.

Pour estimer le besoin en logement pour l'accueil des nouveaux habitants de Nizas entre 2018 et 2033 (15 ans), il s'agit de diviser le nombre d'habitants supplémentaires par la taille des ménages projetée en 2033 :

- Hypothèse haute : 1,90 personnes par ménages.
- Hypothèse basse : 2,00 personnes par ménages.

Hypothèse de croissance	**Nombre d'habitants supplémentaires**	**Besoins en logement de la nouvelle population**	
		Hypothèse basse (2,00 personnes par ménage)	Hypothèse haute (1,90 personnes par ménage)
Hypothèse 1 (0,8%)	85	**43**	**45**
Hypothèse 2 (1,5%)	168	**84**	**84**
Hypothèse 3 (1,8%)	206	**103**	**109**
Hypothèse 4 (1,24%)	135	**67**	**71**

1.8.6.3. Le besoin total en logements à l'horizon 2033

Afin de pouvoir calculer les besoins globaux en logements entre 2018 et 2033, il faut prendre en compte :

- Le besoin en logement pour maintenir la population existante,
- Le besoin en logement pour accueillir la population évaluée à horizon 2033.

Hypothèse de croissance	Nombre d'habitants supplémentaires	Besoins en logement sur 15 ans (point mort + nouvelle population)	
		Hypothèse basse (2,00 personnes par ménage)	Hypothèse haute (1,90 personnes par ménage)
Hypothèse 1 (0,8%)	85	44	64
Hypothèse 2 (1,5%)	168	85	108
Hypothèse 3 (1,8%)	206	104	128
Hypothèse 4 (1,24%)	135	69	90

Pour connaître le besoin en logements entre 2023 et 2033, il est nécessaire de ramener ce besoin sur une période de 10 ans afin de couvrir la période du PLU.

Hypothèse de croissance	Nombre d'habitants supplémentaires	Besoins en logement sur 10 ans (2023-2033)	
		Hypothèse basse (2,00 personnes par ménage)	Hypothèse haute (1,90 personnes par ménage)
Hypothèse 1 (0,8%)	85	29	43
Hypothèse 2 (1,5%)	168	57	72
Hypothèse 3 (1,8%)	206	70	85
Hypothèse 4 (1,24%)	135	46	60

Commune de 673 habitants en 2018, 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'habitats plus diversifiés et plus mixtes à la fois pour être en adéquation avec la demande et pour assurer le renouvellement de la population Nizaçoise.

Dans le cadre du SCoT Biterrois, Nizas n'est pas compris comme un niveau de centralité. Néanmoins, l**a commune de Nizas fait le choix de projeter une croissance démographique médiane entre les préconisations du SCoT et du PLH, soit 1,5% / ha.**

Ainsi, le nombre de logements à construire d'ici 2033 est estimé entre 57 et 72 logements.

1.9. Synthèse des enjeux territoriaux

- **Enjeux liés aux documents supra-communaux**

Atout(s) / Opportunité(s)	Faiblesse(s) / Menace(s)	Enjeu(x) pour le PLU
De nombreux documents encadrent le PLU : • SCoT du Biterrois • PLH de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée • SRADDET Occitanie 2040	• Certains documents vont être initiés (PGD).	**Intégrer tous les documents et leurs prescriptions au sein du PLU pour être compatible.**

- **Enjeux liés aux dynamiques socio-économiques**

	Atout(s) / Opportunité(s)	Faiblesse(s) / Menace(s)	Enjeu(x) pour le PLU
Démographie	• Hausse démographique importante depuis les années 1990	• Des ménages aux revenus modestes • Une population vieillissante • Un réduction de la taille des ménages	**Maitriser l'accueil de la population pour permettre son renouvellement progressif.**
Habitat	• Une croissance de la résidentialité • Un potentiel de réhabilitation du bâti ancien pour du logement important	• Une part trop importante de résidences secondaires • Une réduction du parc de logements vacants	**Favoriser la croissance des résidences principales et leurs mixités de formes urbaines par la réhabilitation du bâti ancien et la construction de logements neufs.**
Economie	• Une population majoritairement active • La viticulture comme activité économique principale • Une proximité aux grands axes routiers structurants favorisant l'attractivité touristique de la commune		**Favoriser l'attractivité touristique du territoire tout en développant les commerces en centre-village et en pérennisant l'activité économique principale, la viticulture.**

- **Enjeux liés aux fonctionnement du territoire**

	Atout(s) / Opportunité(s)	Faiblesse(s) / Menace(s)	Enjeu(x) pour le PLU
Equipements	• Des équipements divers et variés disponibles dans le centre du village • Une ligne supra-communale qui dessert Nizas	• Un réseau d'assainissement vieillissant et limité	**Entretenir et développer les réseaux et les équipements pour un meilleur fonctionnement du territoire à l'échelle communale et supra-communale.**
Déplacements		• Une Plan Global de Déplacements qui va être initié	

- **Enjeux urbains et fonciers**

	Atout(s) / Opportunité(s)	Faiblesse(s) / Menace(s)	Enjeu(x) pour le PLU
Développement urbain	• Un consommation d'espace modérée depuis 10 ans • L'espace Beaulac comme opportunité de nouvelle centralité	• Un risque de ruissellement du Merderic impactant le projet de Beaulac	**Permettre le développement de la commune de façon raisonnée, en préservant son caractère historique et patrimonial.**
Potentiel de densification	• Un potentiel de densification important par rapport aux besoins		

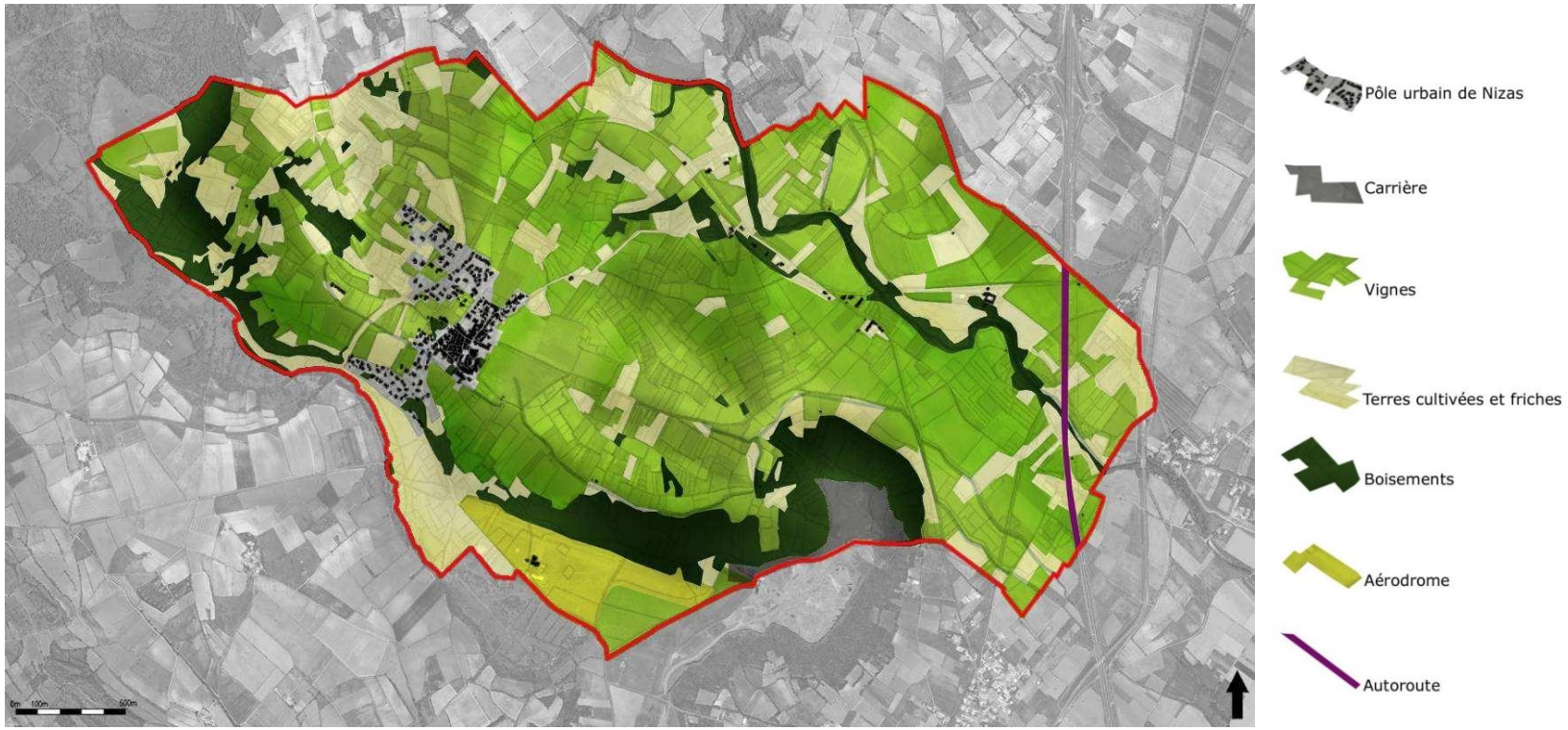
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



2.1. Composantes structurantes et entités paysagères

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.

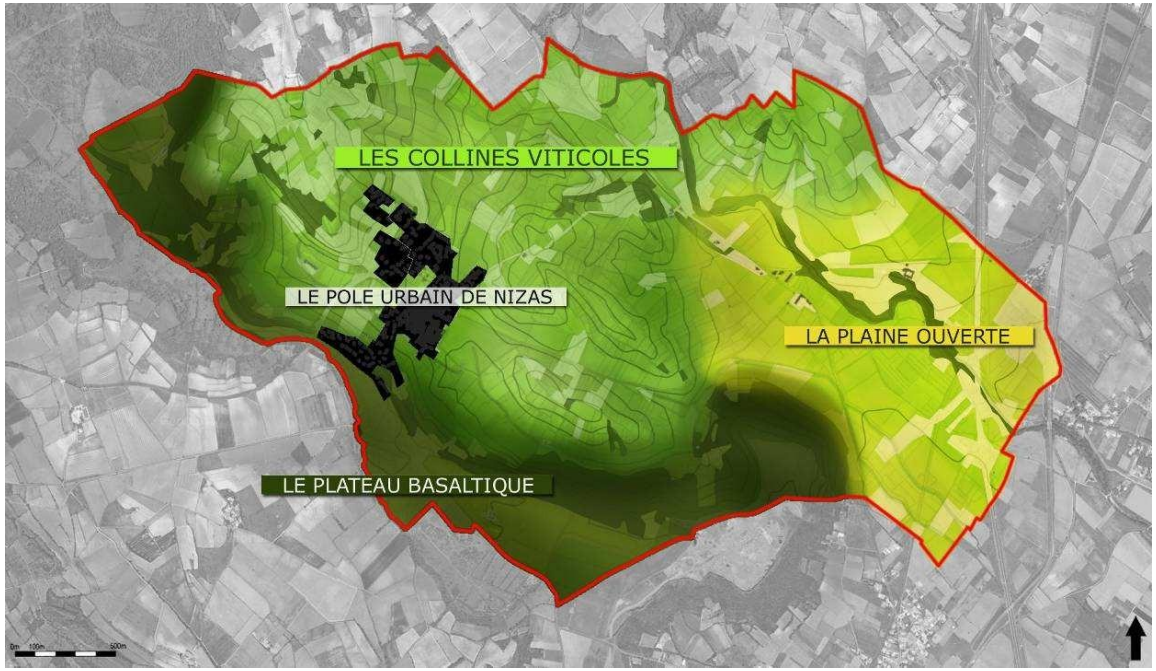
On remarque ainsi que la commune de Nizas est structurée par quatre entités paysagères remarquables. La première est constituée par les surfaces viticoles et cultivées de la plaine, la deuxième se compose des collines du centre, la troisième est constituée du pôle urbain de Nizas et la quatrième par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



Carte des composantes paysagères de la commune de Nizas

➔ **Quatre entités paysagères qui structurent le territoire de la commune 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.



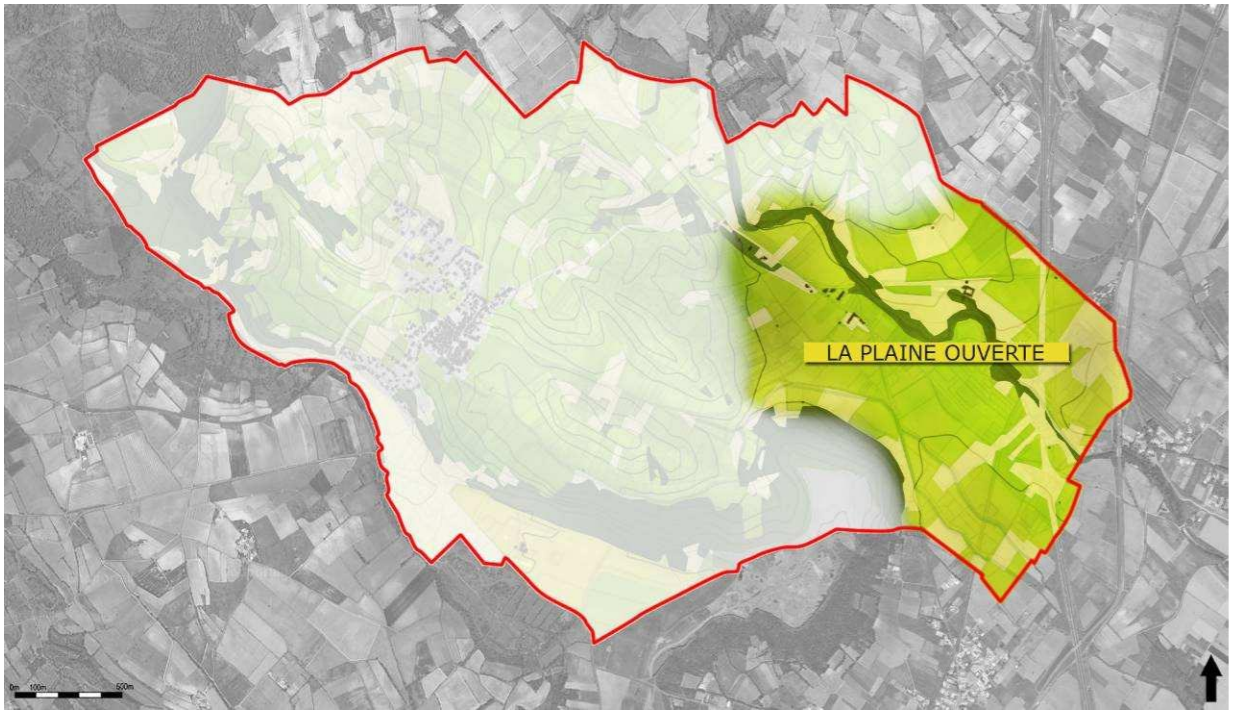
Carte des entités paysagères de la commune de Nizas



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

2.1.3. **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



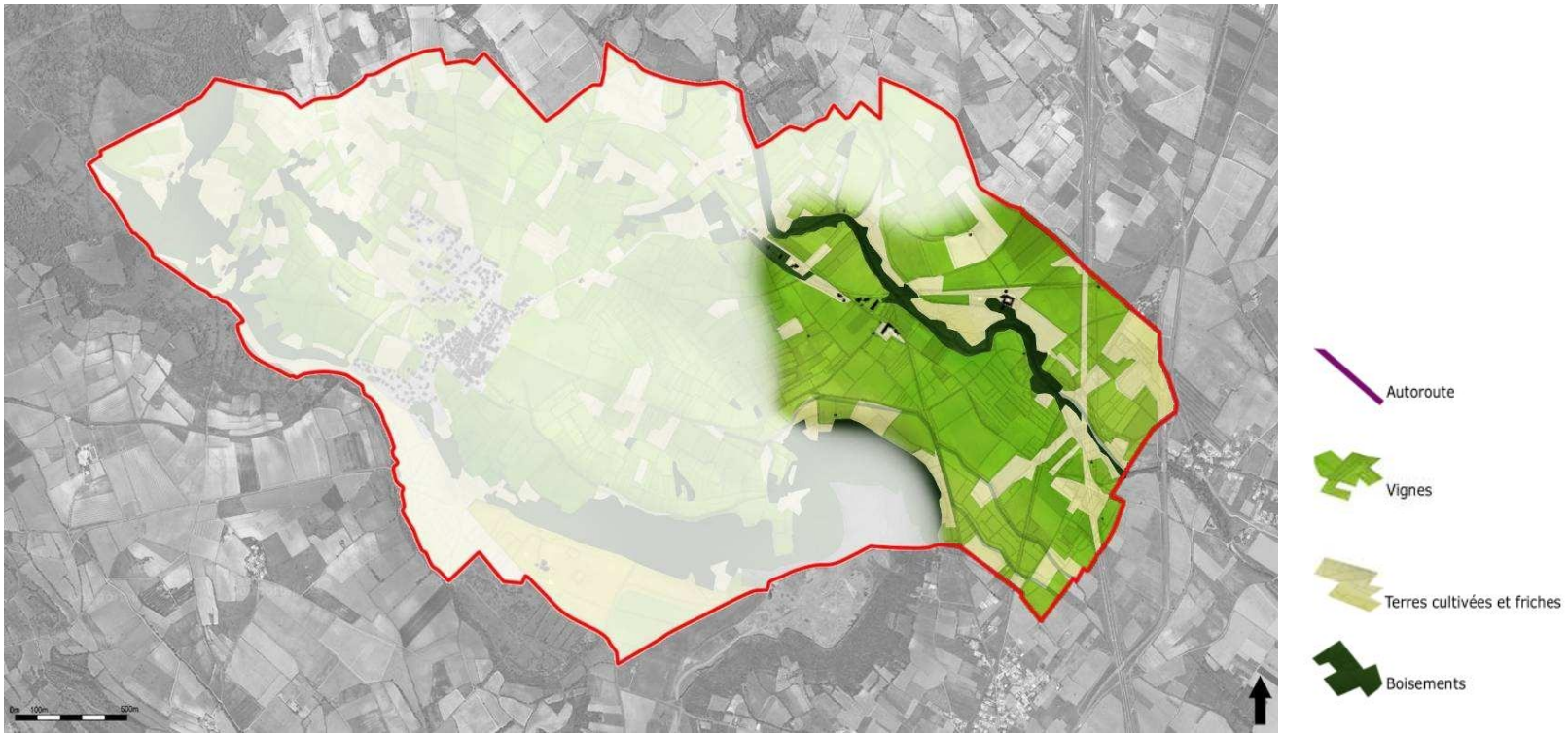


Vues sur la plaine depuis le pont de Cazouls



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

❖ 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

❖ 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

❖ 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

❖ L'autoroute

L'autoroute A75 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

❖ 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 bâtisses patrimoniales.






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

➔ 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.

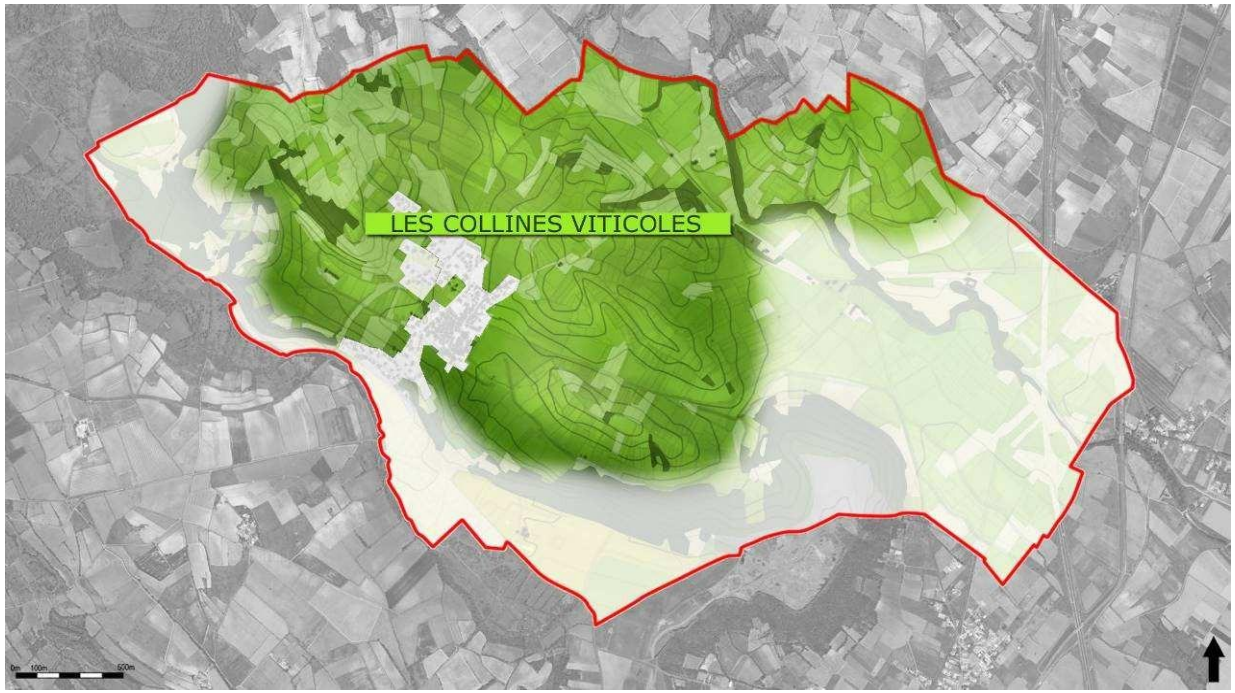
Les espaces ouverts créés par les parcelles de vignes et de cultures offrent de très belles perspectives sur le territoire communal et sur le grand paysage au loin. Ils valorisent donc la lisibilité paysagère et sont donc à valoriser.

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

2.1.4. **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

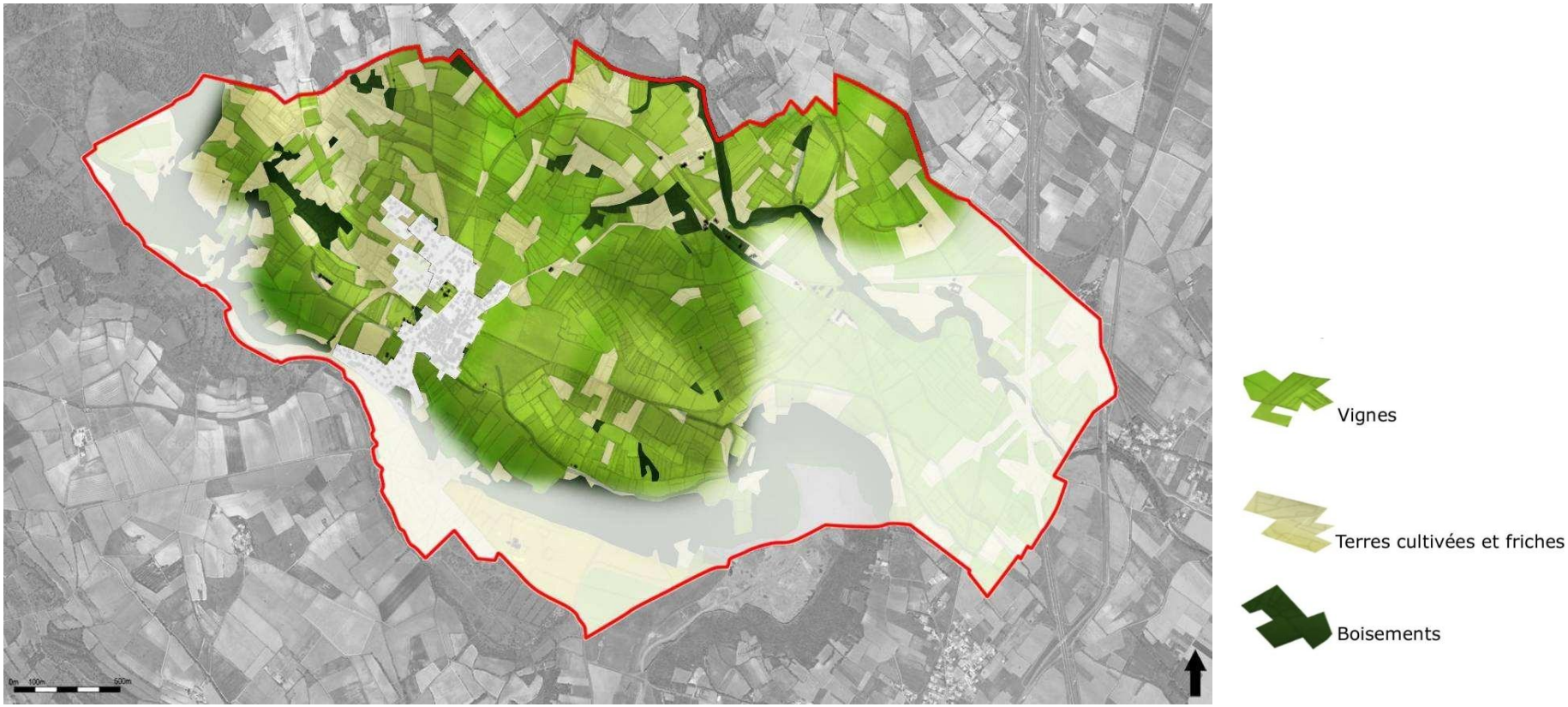


Vues depuis les collines viticoles



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

❖ 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

❖ 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

❖ 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

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

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

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

2.1.5. **La 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

➔ 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.

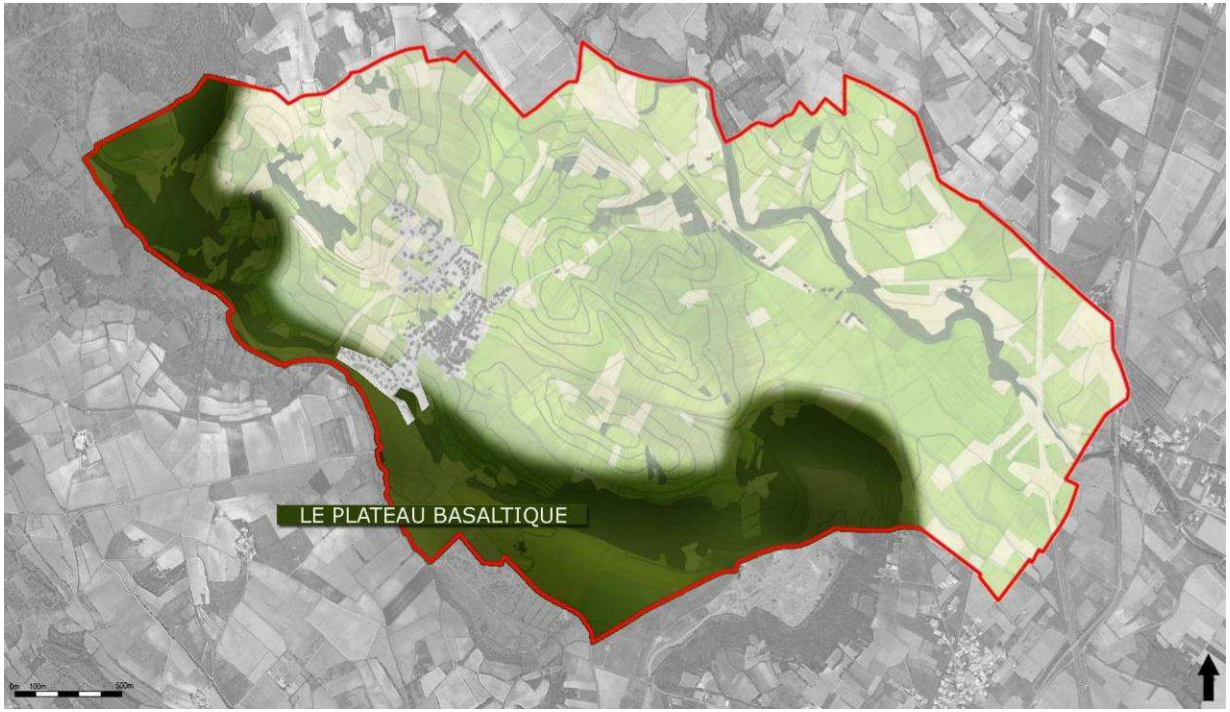
Les haies qui dessinent le parcellaire agricole, comme celles qui cadrent les routes et accompagnent les talus, sont des éléments paysagers, écologiques et identitaires très importants qu'il faut valoriser.

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.

2.1.6. **Le plateau basaltique**

Le plateau basaltique est aussi une composante paysagère majeure de la commune de Nizas. Il est marqué par un relief prononcé, recouvert par une ceinture boisée dense.



Carte de l'entité paysagère du plateau basaltique

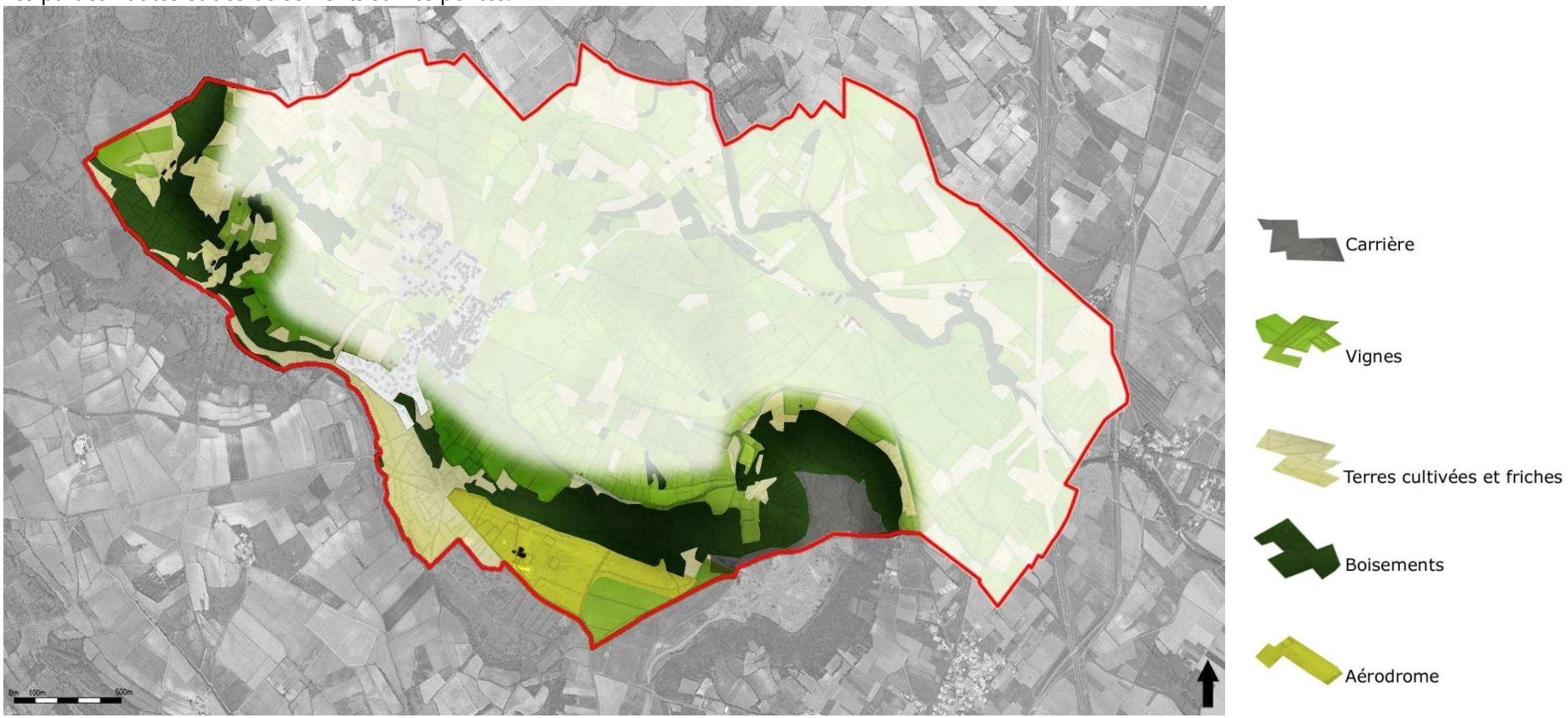


Vues sur le plateau basaltique



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

❖ 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

❖ 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 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.

❖ Les terres cultivées et friches

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 flanc 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




Des pentes bien dessinées par les vignes

❖ 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

❖ 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

➔ Synthèse des plateaux basaltiques

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 peuvent, après des travaux de réhabilitation devenir 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.

2.2. Un patrimoine bâti et culturel

2.2.1. Le patrimoine culturel

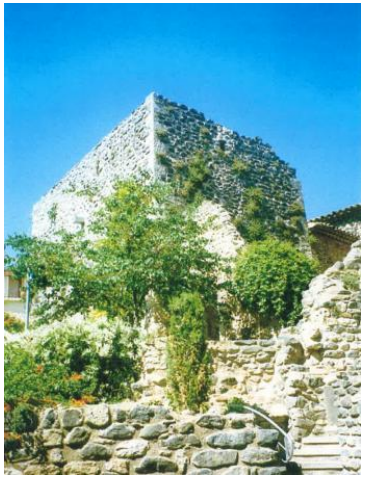


Le château de Nizas

La commune de Nizas est concernée par une mesure de classement ou d'inscription pour les monuments historiques, en raison de la présence du Château de Nizas. Inscrit depuis le 24 Décembre 1980.

Edifié entre la fin du XVIe et le début du XVIIe siècle, il est composé d'un corps principal, de deux ailes restées en l'état ainsi que deux des trois tours d'angle. Certaines parties ont été remaniées au XIXe siècle, dont la façade Est et l'intérieur du château.

Par l'inscription aux monuments historiques en 1980, une grande partie du centre historique est ainsi inscrit au sein des périmètres de protection des monuments historiques, le château étant en bordure du village et à proximité directe de l'église.



La Tour du Castrum

La commune de Nizas dispose aussi de fortifications, avec notamment la Tour du Castrum, implantée sur le point le plus haut du village, il présente une disposition fermée caractérisée par une unique rue circulaire se déployant autour d'une tour placée sur l'îlot central. La tour a longtemps été cachée par des constructions qui lui étaient adossées. Elle était à l'origine entourée d'un enclos d'un diamètre d'environ 70m, servant de basse-cour au château. Progressivement, l'enclos sera bâti pour donner naissance à un véritable village.

La Place du Griffe

La Place du Griffe est la place centrale en terme de patrimoine culturel de la commune de Nizas. Regroupant de nombreuses maisons du XIXe siècle au caractéristiques architecturales intéressantes, elle joue un rôle central dans la ville et fait le lien entre les cheminements du centre ancien. Sur celle-ci sont toujours les bâtiments de l'ancienne mairie, aménagée dans une maison de la fin du XVIIIe siècle, ainsi que la fontaine du Griffe, comportant une statue de diane chasseresse créée par Lequesne.

2.2.2. Le patrimoine religieux

Au XVIIe siècle, Nizas possède deux églises : l'église paroissiale Saint-Pierre et la chapelle de l'hôpital. En raison de la dégradation de l'église Saint Pierre, des travaux de démolition ont été effectués à la place de l'hôpital et de sa chapelle pour reconstruire une nouvelle église au début du XVIIIe. C'est l'église Sainte-Pérpetue qui se construira en 1705, une église composée d'une nef unique de trois travées couverte de voutes sur croisées d'ogives.





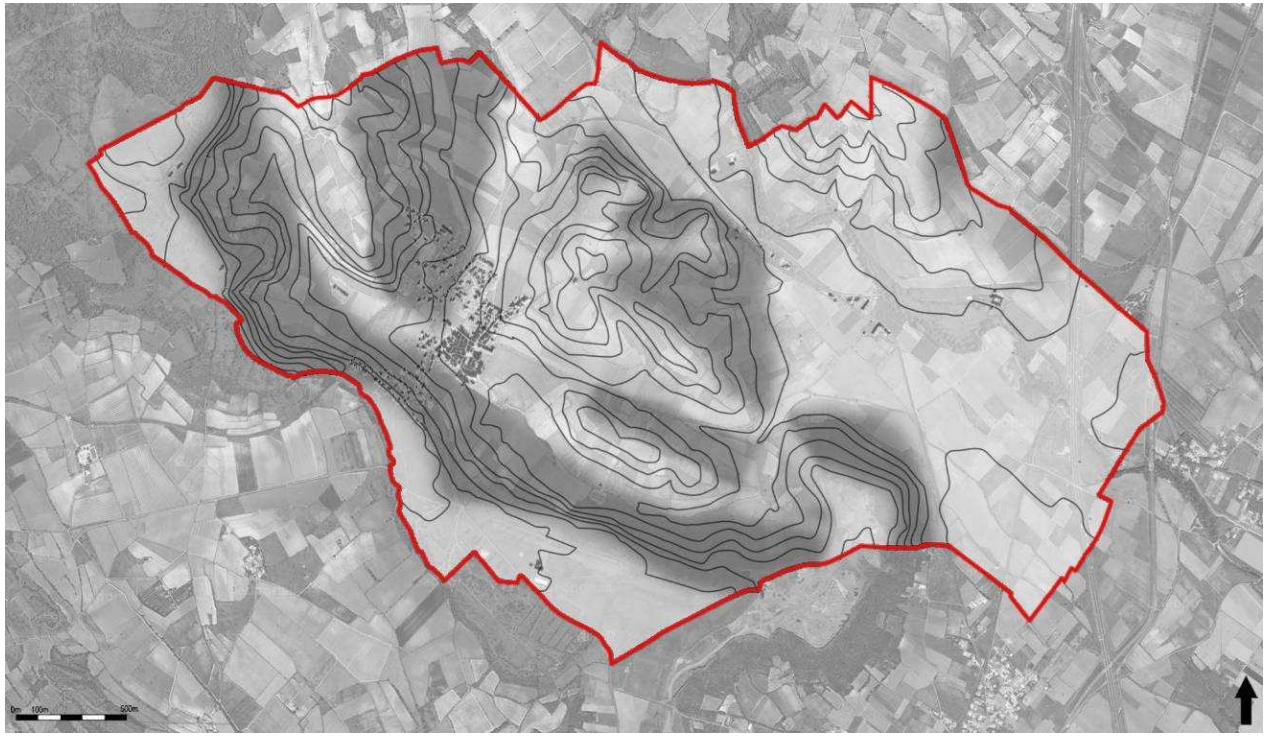
Quelques modifications ont été apportées au projet initial, notamment sur le clocher qui devait, à l'origine, être un clocher-porche et qui fut remplacé par un clocher implanté sur la sacristie. Des ajouts, à l'extérieur et à l'intérieur, ont aussi eu lieu après la création de l'église Sainte-Pérpetue, avec la construction d'une tribune, la réfection de la toiture, le percement d'une fenêtre axiale et l'exhaussement du clocher.

La commune souhaite préserver le patrimoine architectural de la commune par la mise en place d'un cahier de recommandations architecturales qui permet de disposer de règles pratiques pour les interventions sur le bâti ancien.

2.2.3. Le patrimoine architectural

Le patrimoine de Nizas se trouve aussi dans le respect de l'architecture, avec notamment des types de bâtiments particulièrement utilisés dans les siècles derniers, qui construisent le centre ancien. C'est le cas des petites maisons et des grandes maisons d'habitations du XVIII et XIXe siècle. L'utilisation de matériaux adaptés au bâti ancien est aussi une caractéristique importante du patrimoine architectural, avec notamment la chaux, les terres locales d'une teinte orangée souvent utilisées sur les murs rejointés du village, ou encore la pierre qui composent de nombreuses maisons du bâti ancien de Nizas.

2.3. Un relief contrasté et un réseau hydrographique orienté



Un territoire marqué par un relief contrasté

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 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.

Le basalte est omniprésent dans le village bordé par un plateau formé par la lave qui, il y a environ un million d'années, s'est écoulée dans le lit de plusieurs ruisseaux. Après des milliers d'années d'érosion des sols alentour, plus tendres, la coulée de lave culmine à 94 m d'altitude.

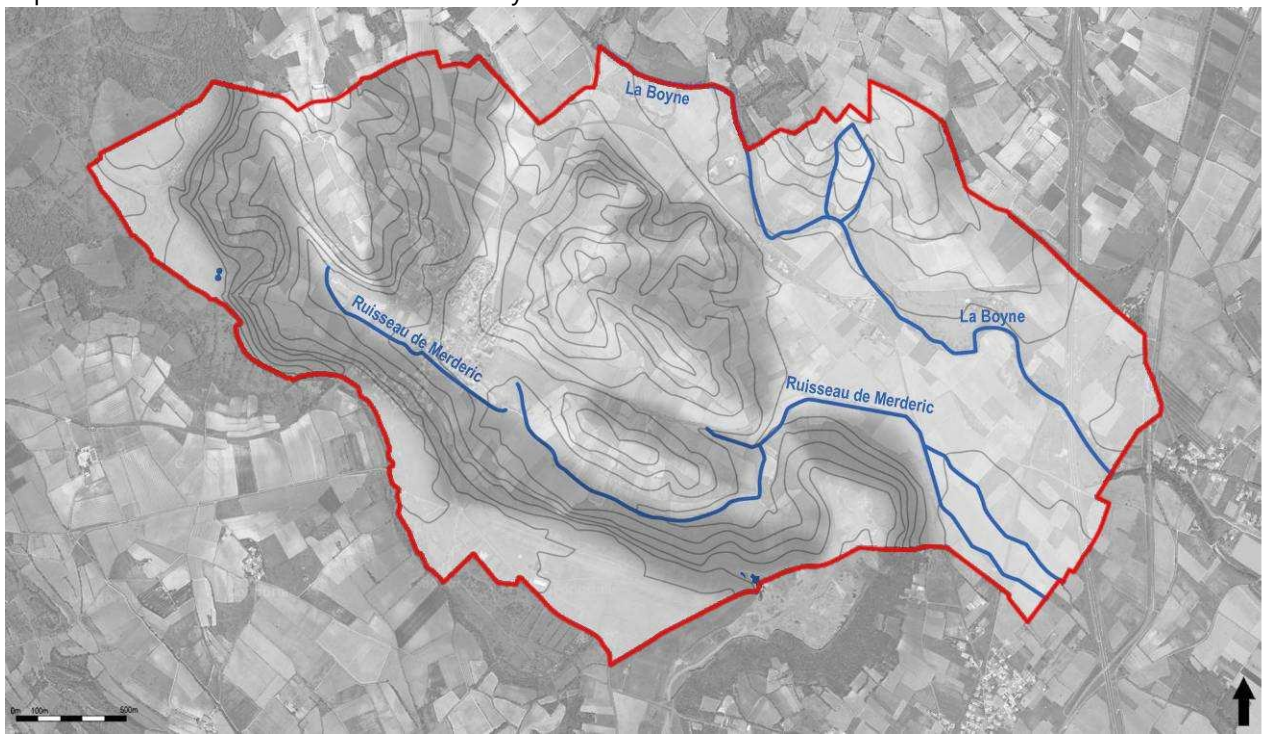


Une commune entre plaine et plateau



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 réparti sur l'ensemble de la commune. Les parties Nord et Nord-est de la commune sont soumises à des risques inondations en lien direct avec la Boyne.



Un réseau hydrographique dense dans la plaine



Vue depuis les berges de la Boyne

2.3.3. **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.



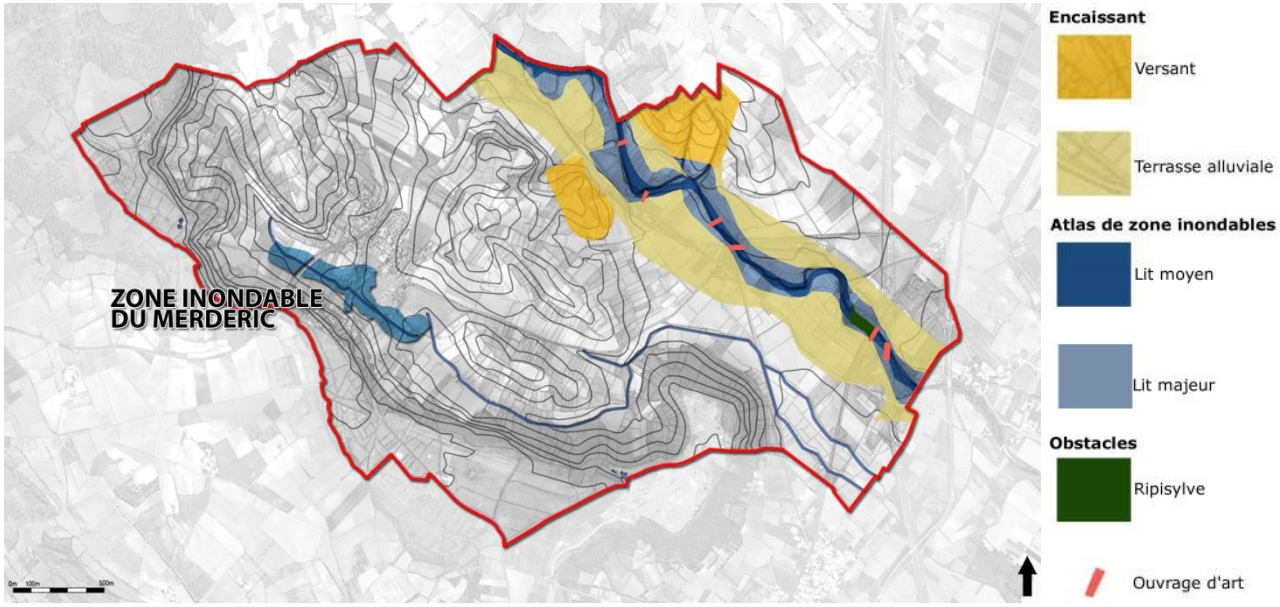
Vues sur les reliefs de la commune de Nizas

2.3.4. **Risques**

La commune de Nizas est concernée par **4 risques majeurs**, dont 3 sont d'ordre naturel à savoir les **inondations**, les **feux de forêt** et les **séismes**. Le **transport de marchandises dangereuses** est un risque d'ordre technologique.

➔ **Risques naturels**

- **Le risque d'inondation**



Carte des zones inondables de la commune de Nizas

Les risques liés aux inondations sont situés 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 pouvant faire obstacle à la crue de la Boyne et une partie de sa ripisylve à l'Ouest.

Atlas de Zone Inondable

Commune recensée dans un atlas des zones inondables : Oui

Nom de l'AZI	Aléa	Date de début de programation	Date de diffusion
Moyenne et basse vallée de l'hér	Inondation	01/01/2001	01/01/2001
Prévention submersion marine	Inondation - Par submersion marine		05/11/2010
AZI de l'Hérault	Inondation		31/07/2007

Source : géorisque.gouv.f

Nizas ne dispose pas de PPRI mais la commune est mentionnée dans 3 Atlas des Zones Inondables (AZI). L'AZI principal de l'Hérault ne mentionne pas le **ruisseau de Merderic**. Néanmoins, le Porter A Connaissance du 11 Avril 2017, fait état des zones inondables du ruisseau Merderic, au niveau du bourg.



Vue sur la ripisylve de la Boyne

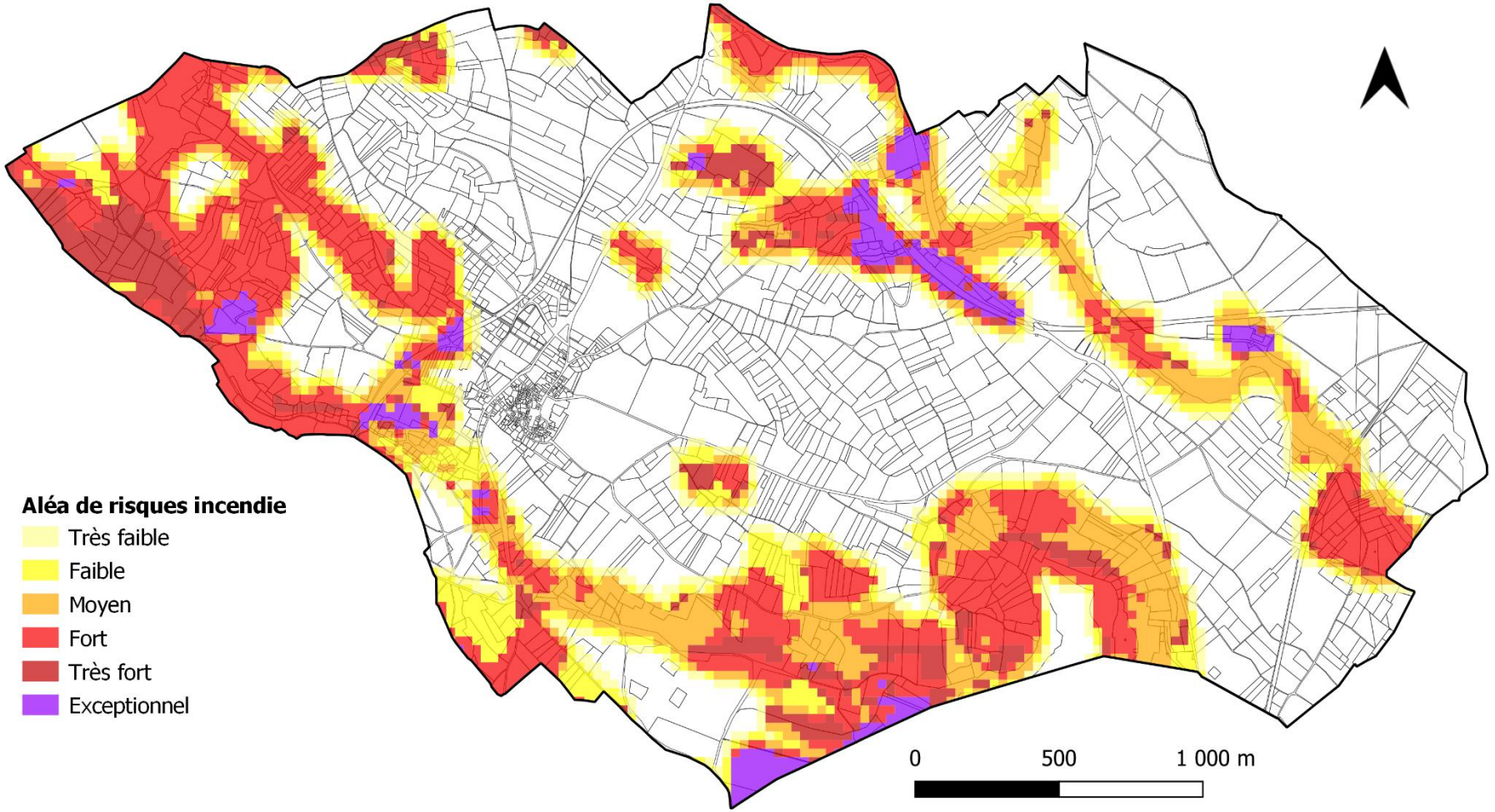


Porter A Connaissance de l'Etat sur les débordements du ruisseau de Merderic dans la traversée du village

En vertu du code R 111-2 de Code de l'Urbanisme, tout projet susceptible de porter atteinte à la sécurité des personnes ou à la vulnérabilité des biens seront refusés dans l'emprise de la zone inondable cartographiée (voir porter à connaissance de l'Etat).

- **Risques de feu de forêt**

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, notamment au nord-ouest de la commune où les aléas sont forts et très forts, mais aussi dans la partie boisée au sud du Merderic jusqu'à la route départementale D124. Une autre partie de la commune de Nizas est touchée par des aléas assez forts de risque incendie : il s'agit de la ripisylve de la Boyne, où on retrouve des aléas moyens à forts, mais surtout des aléas exceptionnels dans un espace à proximité du Boyne, où se trouvent quelques habitations.



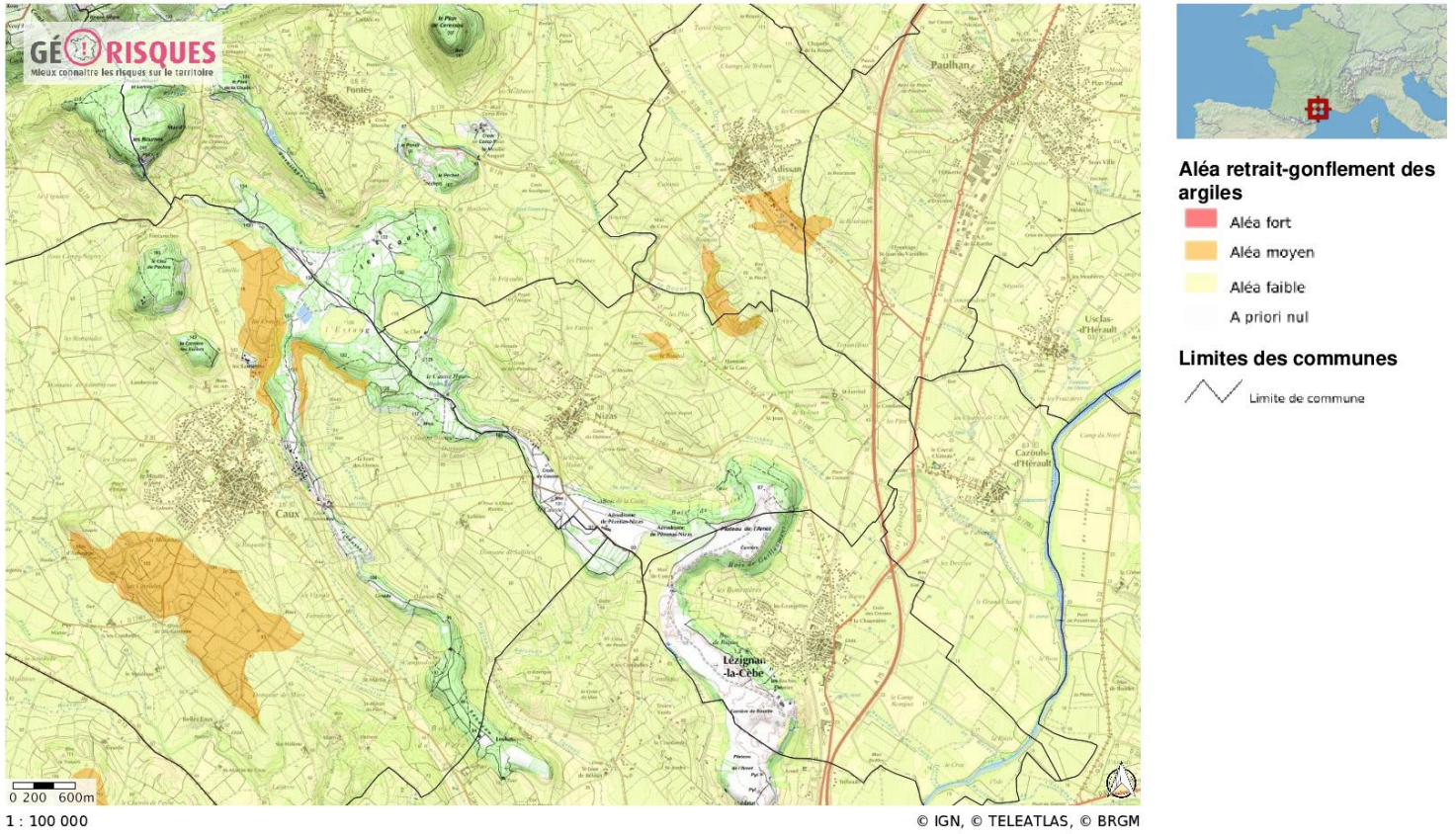
Carte des espaces soumis au risque de feu de forêt

- **Risque sismique**

Nizas est classée en zone 2, de **sismicité faible**, où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les ouvrages « à risque normal ».

➔ **Retrait et gonflement des argiles**

L'aléa lié au retrait et au gonflement des argiles est faible d'une manière générale sur le territoire communal de Nizas, sauf deux zones où l'aléa est considéré comme moyen.



➔ Catastrophes naturelles

Quatre arrêtés portant reconnaissance de catastrophe naturelle, sont dénombrés sur la commune de Nizas.

- Inondations et coulées de boues : 3
- Tempête : 1

Au regard de la fréquence de ce type d'événements, ce **territoire est peu vulnérable**.

➔ Cavités souterraines

Sur la commune de Nizas une cavité souterraine est recensée : ouvrage civil, il s'agit d'un ancien tunnel ferroviaire.



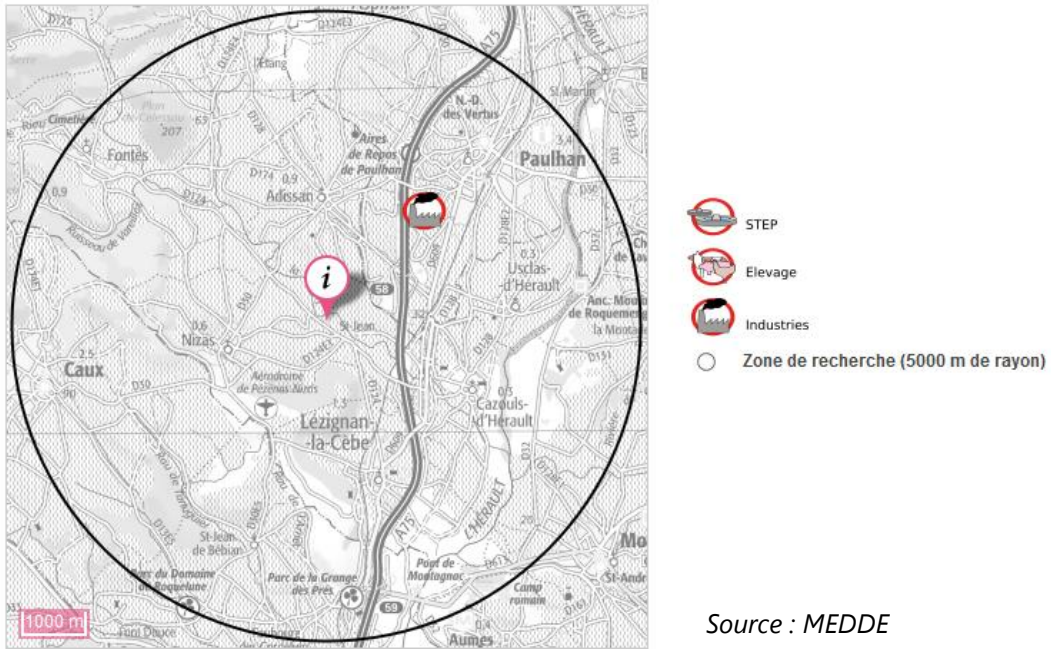
➔ Risques technologiques

• Risques industriels

Ce n'est pas un risque majeur à Nizas car il n'y a **pas de sites SEVESO** sur le territoire communal.

Il n'y a **pas non plus d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (ICPE) à Nizas.

Toutefois, la commune se trouve dans un rayon de 500 m par rapport à un site industriel (fabrication de machines agricoles et forestières) localisé sur la commune de Paulhan. Cette industrie produit des déchets dangereux.



Source : MEDDE

• Risque nucléaire

La commune de Nizas n'est pas localisée à moins de 20 km d'une **centrale nucléaire**.

• Transport de marchandises dangereuses

Le dernier risque majeur est le transport de marchandises dangereuses. Nizas est concernée en raison du flux important de transit concernant principalement l'A75 et la RN9, mais c'est aussi le cas sur les autres départementales accueillant un trafic poids-lourds.

2.4. Qualité environnementale

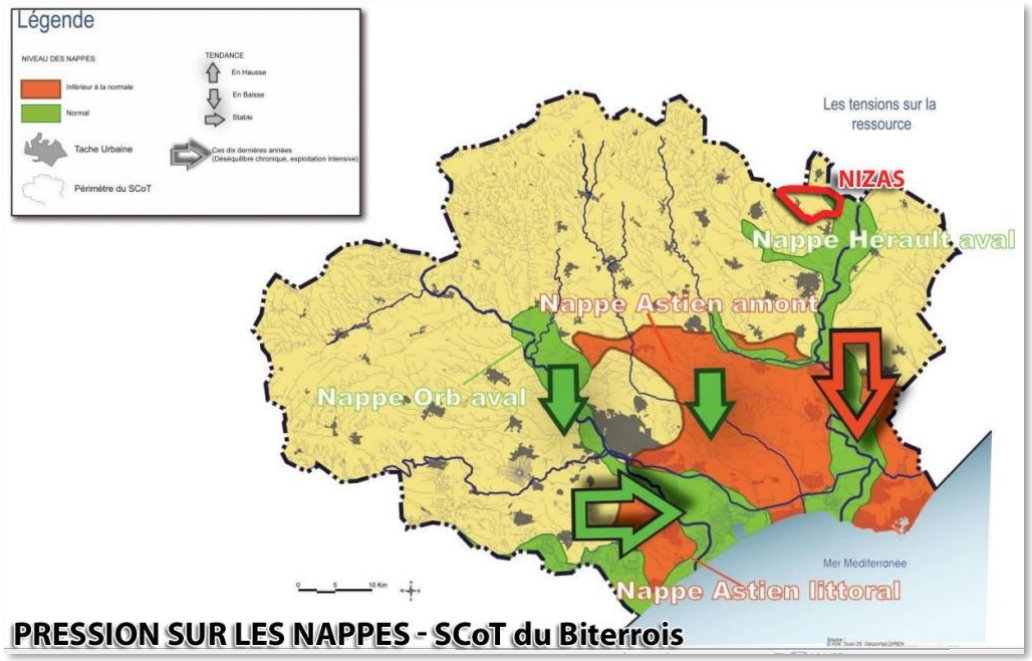
L'état initial des impacts environnementaux s'intéresse bien sûr **au climat et aux éléments qui peuvent l'influencer** : consommation et production énergétique, énergie renouvelable, pollution atmosphérique mais aussi à d'autres thématiques connexes qui participent à la **qualité de l'environnement dans sa globalité** : l'exploitation durable des ressources, la lutte contre les nuisances, la préservation de la qualité de l'air et de l'eau, la mise en place de protections territoriales etc. visant à **limiter les impacts de l'activité humaine sur les milieux, mais aussi à valoriser le cadre de vie des populations.**

2.4.3. Les objectifs de qualité environnementale établis par le SCoT du Biterrois

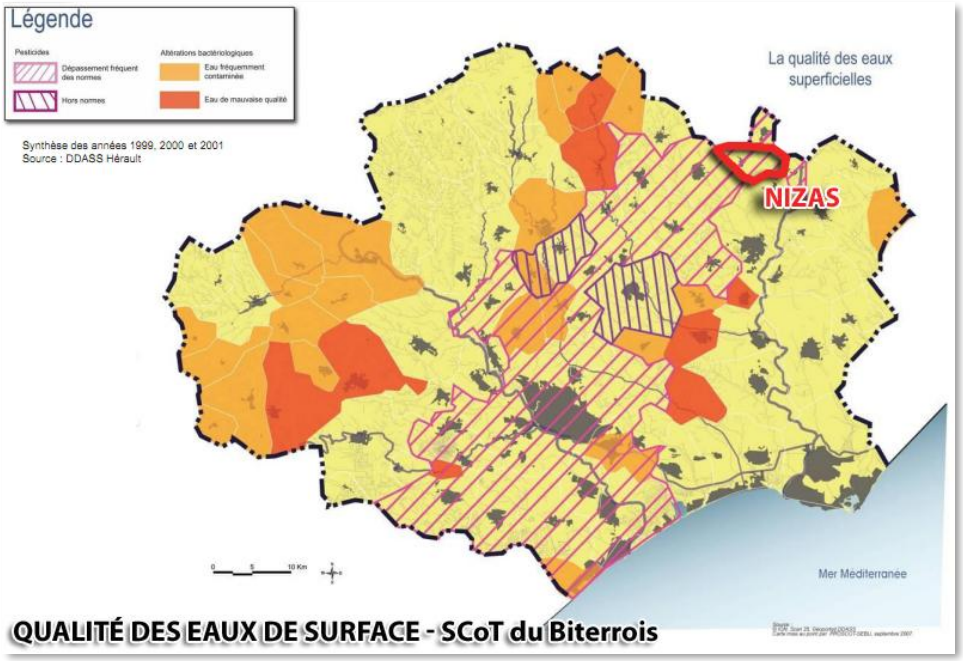
Les objectifs du SCoT s'appliquant spécialement à la commune de Nizas sont donc repris pour faire émerger les véritables enjeux environnementaux décelés, à prendre en compte :

- Etablir un **maillage écologique**
  - Identifier les éléments naturels à conserver, comme la ZNIEFF de type 1
  - Détermination des corridors écologiques
  - Réaliser un inventaire complet des zones humides
  - Intervention sur les cours d'eau et leur ripisylve
- Préserver l'**identité des grandes unités paysagères** et valoriser les éléments structurants du territoire
  - Préservation et mise en valeur des points de vue, itinéraires de découverte, entrées de ville, silhouette villageoise
  - Préservation et valorisation des paysages agricoles
- Pérenniser et exploiter rationnellement les **ressources**
  - **Gestion économe de l'eau**
    - La nappe de l'Hérault est classée nappe patrimoniale par le SDAGE, ressource stratégique majeure à préserver. La nappe Hérault Aval à un **niveau normal avec une tendance forte à la baisse**.
  - Préservation des **fonctionnalités et de la qualité des milieux aquatiques** ainsi que des ressources souterraines
    - Intégrer des dispositifs de maîtrise des impacts sur les plans hydrauliques et environnementaux au niveau des projets d'aménagement
    - Maintenir ou restaurer la qualité de la ressource et des milieux pour permettre l'expression de leur potentialité biologique (SAGE Hérault)
  - **Gestion durable des carrières** (CTSO), l'utilisation du basalte sur place pour minimiser l'**approvisionnement en matériaux calcaires**
  - Développement maîtrisé des **énergies renouvelables**
    - Maitrise des impacts paysagers et préservation des espaces agricoles : installation photovoltaïque hors-sol ou sur espaces déjà artificialisés (à identifier)
- Conforter la **pérennité économique de l'espace agricole** pour garantir sa qualité
  - Préserver les espaces agricoles à fort potentiel agronomique (notamment inondables), limiter le mitage
- Appliquer les principes environnementaux et de **développement durable**
  - Limiter **la consommation d'énergie fossile (49% de la consommation)**
  - Le développement des **voies douces et l'aménagement des espaces publics du bourg**
  - Solutionner les problématiques liées à l'**eau** : les risques de pollution de l'eau, la gestion du ruissellement

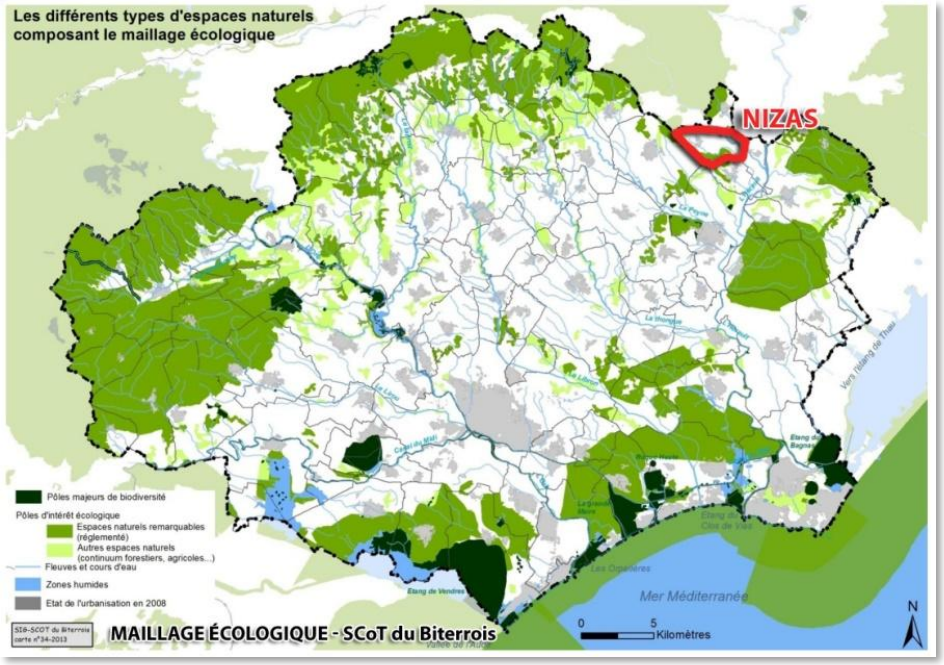
- Améliorer la gestion des **déchets** : Nizas fait partie du Syndicat intercommunal de traitement et collecte des ordures ménagères (SMICTOM) de Pézenas Agde, évaluer la possibilité d'implantation d'équipement de gestion de déchets ménagers assimilés sur le territoire communal
- Mettre en place des **mesures compensatoires** pour tout projet de plus de 5Ha
- Le développement des **transports en commun**



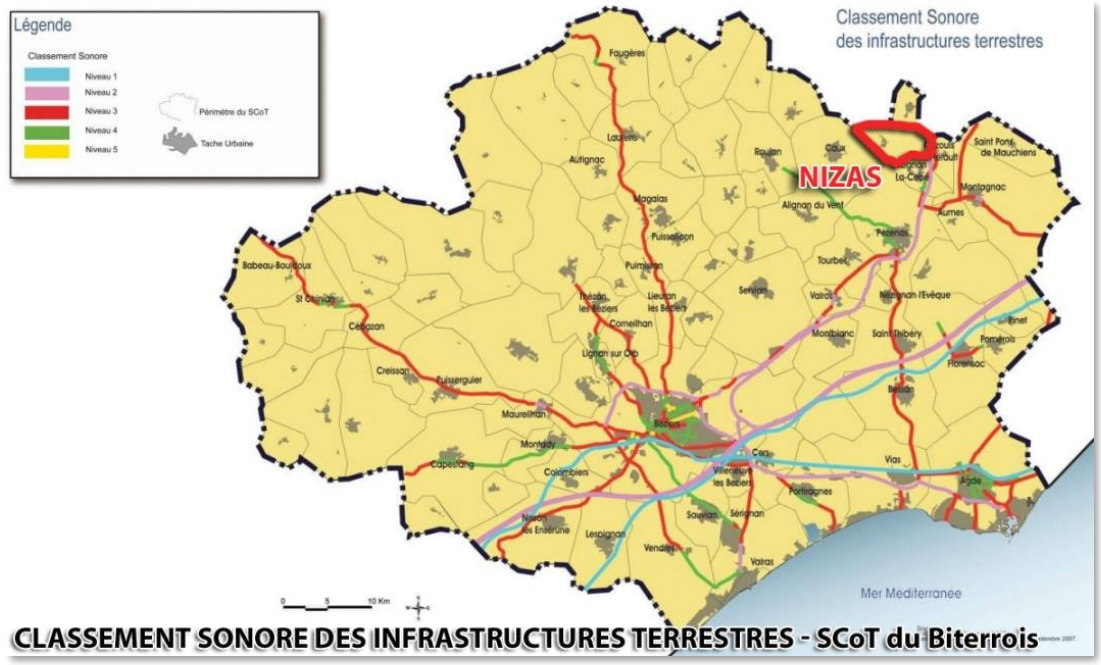
Nizas se trouve en limite de la nappe Hérault aval par le biais de la Boyne et du ruisseau de Merderic. Les niveaux de la nappe Hérault sont normaux mais en forte baisse.



Le niveau de pesticides dans les eaux de surface dépasse fréquemment les normes.



Nizas se trouve au contact des espaces naturels au Nord du SCoT du Biterrois.



L'A75 et la N9 sont classés niveau 2 (recul de 250m) et niveau 3 (recul de 100m). Ces axes sont éloignés du bourg de Nizas et ne représentent pas une nuisance pour les espaces habités.

2.4.4. **Le constat et les enjeux de qualité environnementale**

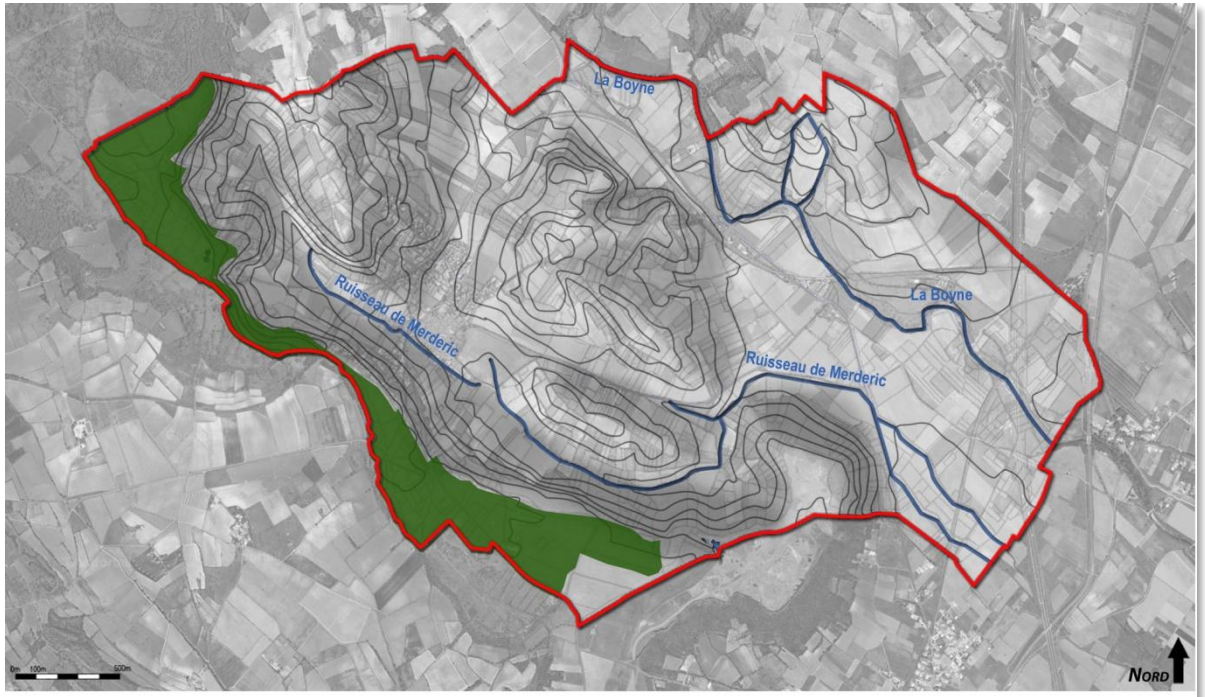
Les points principaux à retenir sont les suivants :

- Une **trame verte et bleue majoritairement préservée de l'urbanisation** : la partie Sud de la commune peut présenter des conflits avec la trame verte : ancien aérodrome et carrière en place. La valorisation écologique du ruisseau de Merderic représente aussi un enjeu (trame bleue), notamment au niveau de la traversée du bourg.
- Un territoire communal indirectement **impacté par la Natura 2000 de l'Aqueduc de Pézenas**, car les itinéraires de vol des chauves-souris prennent place à l'Ouest de Nizas.
- Selon les données de 2015 du Syndicat Mixte des eaux de la Vallée de l'Hérault, la commune de Nizas possède un **bon taux de rendement des réseaux** de 79.89%, avec des **pertes en réseau très faibles** de 2.88m3/km/jour. Le taux de renouvellement des réseaux de 0.83% est pourtant faible et pourrait être amélioré pour conserver ces bons résultats.
- Il n'y a pas d'ouvrage de prélèvement d'eau recensé sur le territoire communal
- L'**eau potable** est de bonne qualité car conforme aux exigences pour l'ensemble des paramètres mesurés (*cf. site du Ministère de la sante : orobnat.sante.gouv.fr*).
- La **qualité écologique des eaux superficielles de la Boyne** fut considérée médiocre dans le SDAGE de 2009, avec un objectif de bon état en 2015. Les résultats actuels de la station à Cazouls-d'Hérault (code station 06183900) juste en amont de Nizas, montre pourtant un **bon état écologique des eaux de surface** à ce niveau, au cours des 10 dernières années. Il n'y a pas de données concernant l'état chimique.
- Néanmoins, l'Agence de l'Eau Rhône Méditerranée Corse fait état de pressions sur la Boyne :
    - des **pollutions domestiques et industrielles hors substances dangereuses** liés à l'assainissement ou à des rejets d'activités vinicoles,
    - des **pollutions par les pesticides** qui demandent une réduction des intrants agricoles ou la conversion de parcelles en bio,
    - et des **dégradations morphologiques** du cours d'eau nécessitant restauration des berges, la gestion d'ouvrages techniques potentiellement limitant, la reconnexion avec les annexes aquatiques et milieux humides pour restaurer les espaces fonctionnels.
- Le bourg de Nizas est **éloigné des grands axes de circulation** et n'en subit pas les nuisances.
- Une **forte dépendance aux énergies fossiles** du fait de l'usage largement majoritaire des véhicules à moteur thermique pour les déplacements.
- Une **qualité régionale de l'air** menacée par les forts taux d'**ozone (O3)** et de **benzène (C_6H_6)**, provenant globalement de l'usage automobile, nécessitant de réduire globalement les pollutions liées aux transports.

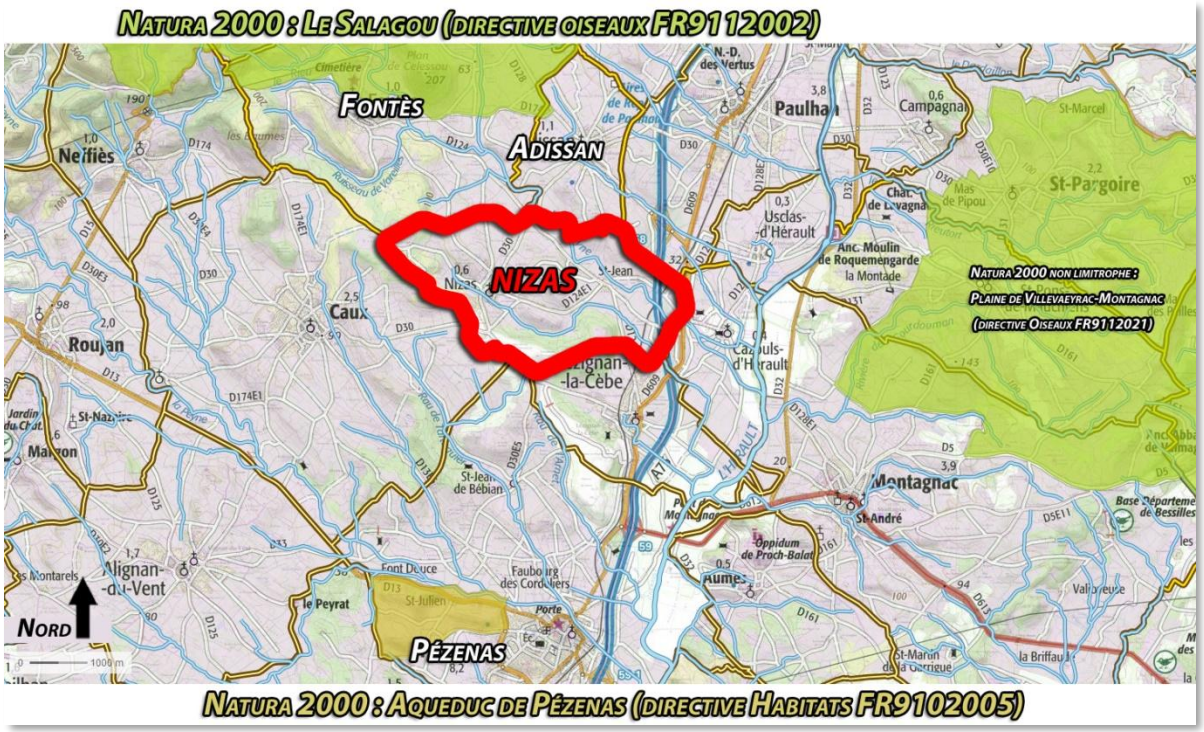
2.4.5. **Protections environnementales**

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. Elle est constituée par un long plateau (exploité en périphérie par des carrières) formé par des coulées volcaniques. Ce **paysage de « planèze »** est typique et rare en milieu méditerranéen à ces faibles altitudes (entre 60 et 135 mètres). Cet ensemble couvre une surface d'un peu plus de 345 hectares entre les villages de Nizas à l'Est et de Caux à l'Ouest.

Les espèces végétales présentent une **forte valeur patrimoniale** et un niveau de protection élevé. Le maintien des **pelouses rases**, très originales, est un élément en faveur d'une gestion pastorale raisonnée du plateau. Avec ses 350 hectares de surface, il pourrait accueillir un projet cohérent sur ce thème.



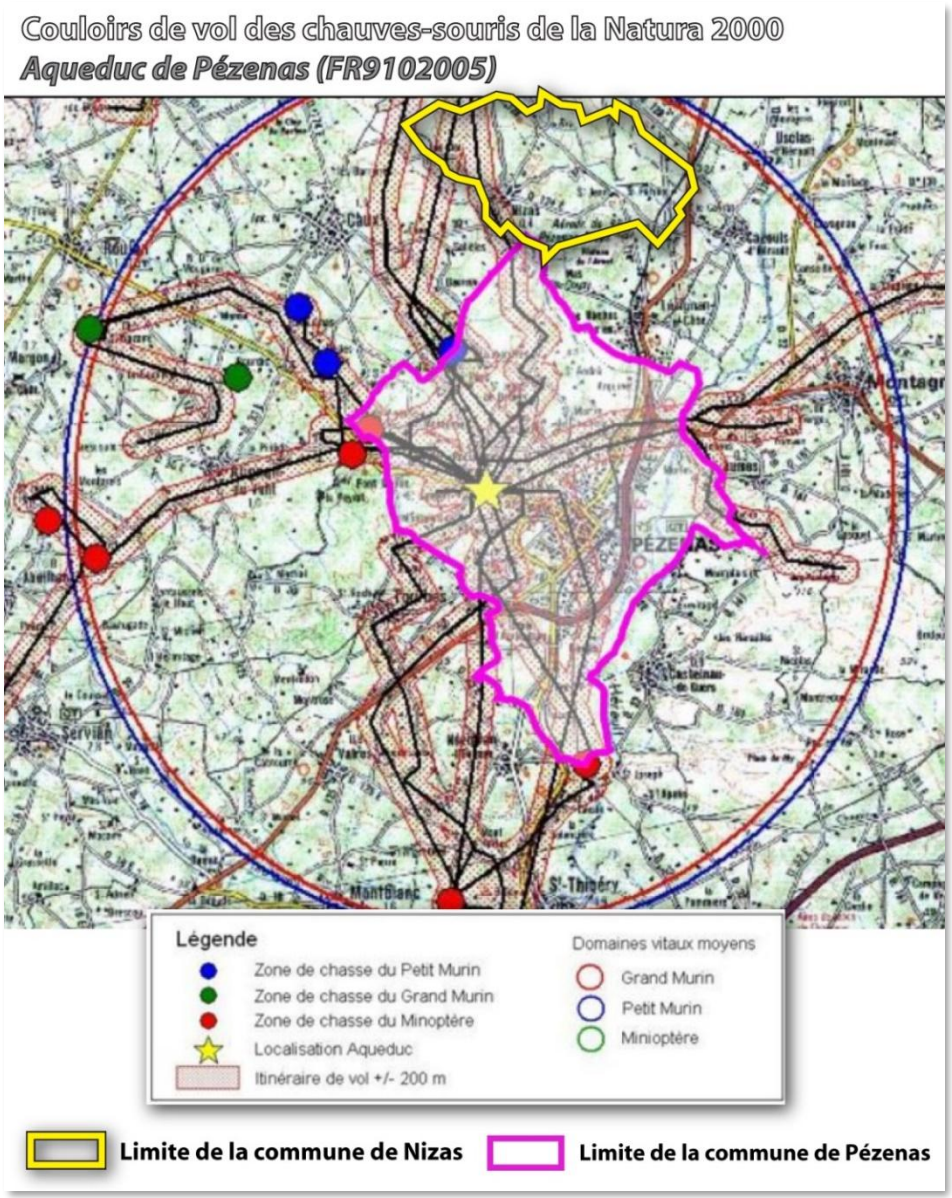
ZNIEFF DE TYPE I : PLATEAU BASALTIQUE DE CAUX ET DE NIZAS (IDENTIFIANT NATIONAL : 910030371)



La commune de Nizas ne présente pas de Natura 2000. Pour autant, sur un territoire élargi aux communes limitrophes, 2 protections Natura 2000 sont présentes :

- <u>Au Nord sur les communes de Fontès et Adissan :</u>

Natura 2000 Le Salagou (Directive oiseaux FR9112002). La désignation de la Zone de Protection Spéciale du Salagou est motivée par la présence de **21 espèces inscrites** à l'annexe I de la directive Oiseaux : Aigle de Boneli, Outarde canepetière, Blongios nain, Busard cendré…



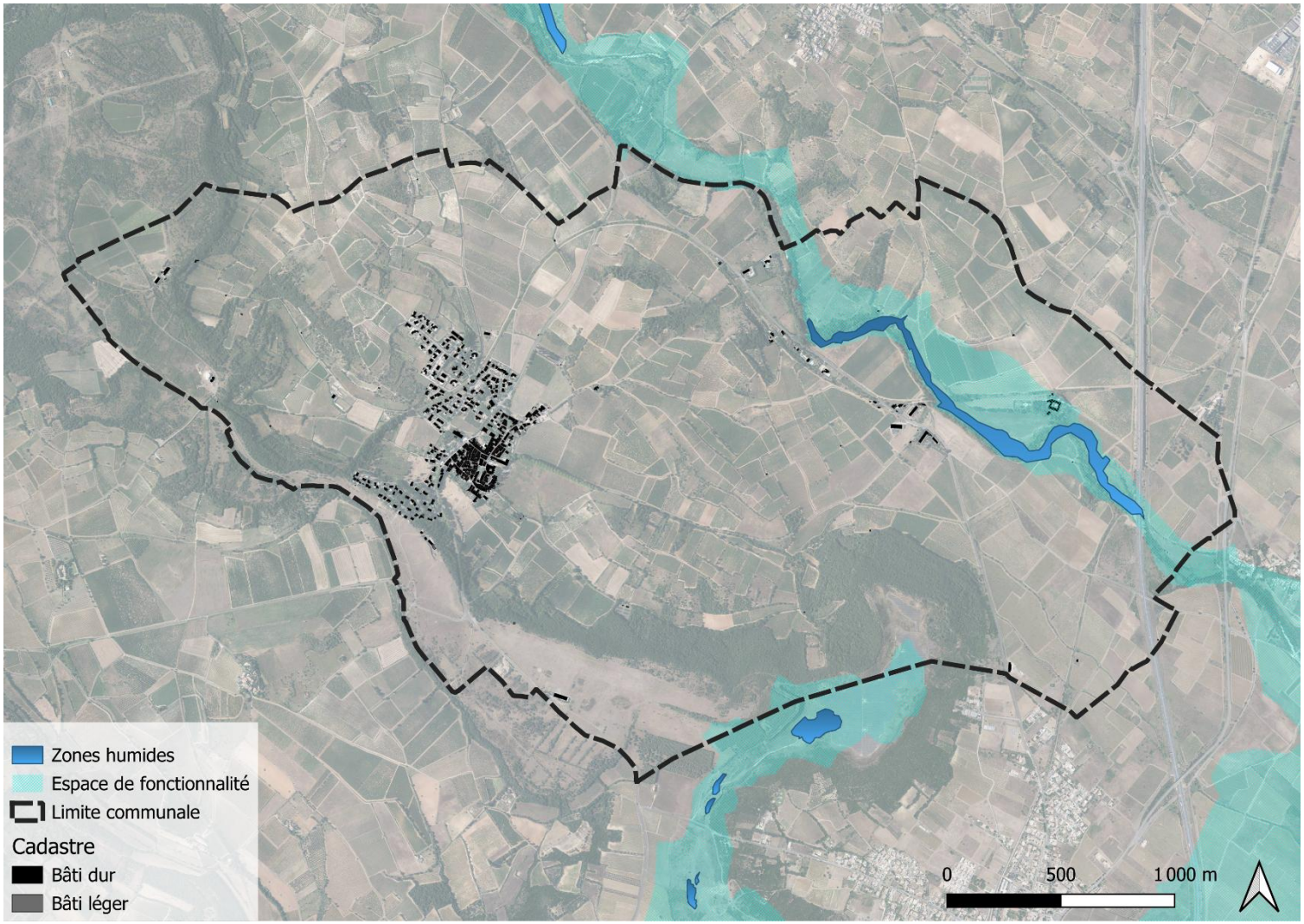
Localisation des habitats de chasse et itinéraires de vol, source DOCOB du site Natura 2000 de l'Aqueduc de Pézenas.

- <u>Au Sud sur la commune de Pézenas :</u>

Natura 2000 Aqueduc de Pézenas (directive Habitat FR9102005). D'après les derniers recensements effectués en 2004 par le "Groupe Chiroptères Languedoc-Roussillon", l'aqueduc de Pézenas est un **lieu de reproduction** du Minioptère de Schreibers (2400 individus), du Petit Murin (560) et du Grand Murin (90). C'est également un **lieu d'hivernage** pour le Grand Rhinolophe (1-5) et pour le Murin de Capaccini (1-5).
Les lieux favorables à ces chauves-souris étant rares en Languedoc-Roussillon, ce site est d'un **grand intérêt pour l'étude et le maintien de ces espèces**.

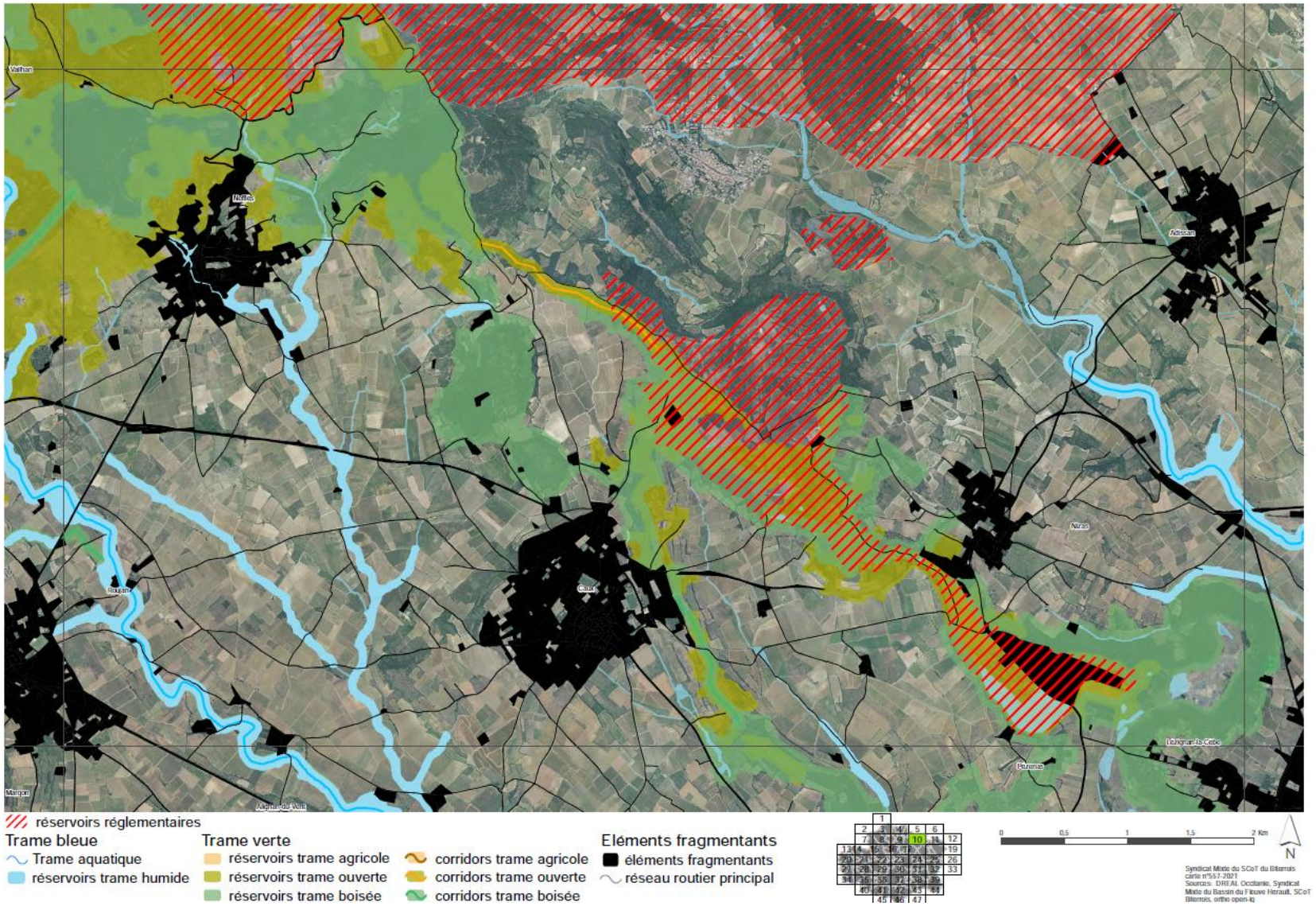
2.4.6. **La préservation des zones humides**

La commune de Nizas est concernée par la présence d'une zone humide identifiée au sein de l'inventaire des zones humides du département de l'Hérault (2006) : Ripisylve de la Boyne en aval de la RD 30 vers le Hameau de la Gare. Elle est par ailleurs concernée par l'espace de fonctionnalité de la zone humide des carrières de Lézignan la Cèbe (zone humide artificielle). Néanmoins ce secteur est aujourd'hui aménagé en parc photovoltaïque et a été classé en zone Npv au sein du PLU précédemment en vigueur.



Localisation des zones humides et de leurs espaces de fonctionnalité (source : inventaire départemental, mise en forme : Altereo)

L'inventaire départementale ne recense pas de zone humide autour du ruisseau du Merderic. Néanmoins, le SCoT du Bitterois identifie des réservoirs humides sur deux portions de ce ruisseau au sein de la commune de Nizas.



Extrait de la cartographie de la trame verte et bleue du SCoT du Bitterois

2.4.7. **Mise en valeur trames vertes et bleues communales**

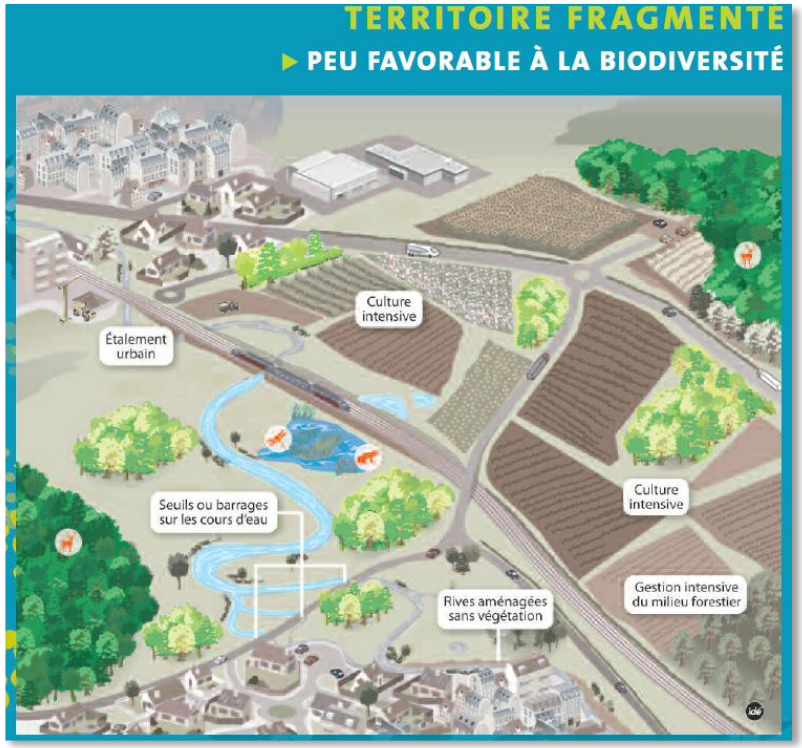
➔ **La Trame Verte et Bleue : contexte et définition**

- **Un outil d'aménagement durable du territoire permettant de préserver la biodiversité**

La **Trame Verte et Bleue** (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'environnement, est un **outil d'aménagement du territoire** qui vise à maintenir et à reconstituer un **réseau écologique** sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... c'est-à-dire assurer leur survie, en facilitant leur adaptation au changement climatique.



Source : Plaquette MEDDE



Source : Plaquette MEDDE

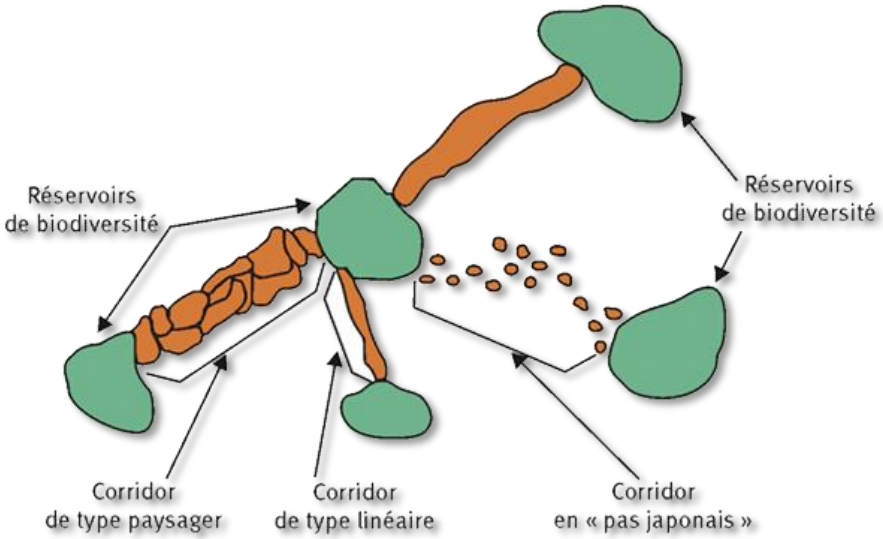
La prise en compte de la Trame Verte et Bleue au niveau local, notamment par le biais des documents d'urbanisme réalisés par les collectivités, mais aussi grâce à la mobilisation d'outils contractuels, permet d'intégrer la biodiversité dans les projets de territoire. Même si la Trame Verte et Bleue vise en premier lieu des **objectifs écologiques**, elle permet également d'atteindre des **objectifs sociaux et économiques**, grâce au maintien de **services rendus par la biodiversité** (régulation du climat, amélioration de la qualité des sols, bénéfices pour l'agriculture, épuration des eaux, régulation des crues...), grâce à la **valeur paysagère et culturelle** des espaces qui la composent (amélioration du cadre de vie, accueil d'activités de loisirs...), mais aussi grâce à l'intervention humaine qu'elle nécessite sur le territoire (gestion des espaces TVB, ingénierie territoriale, etc.).

- **Définitions**

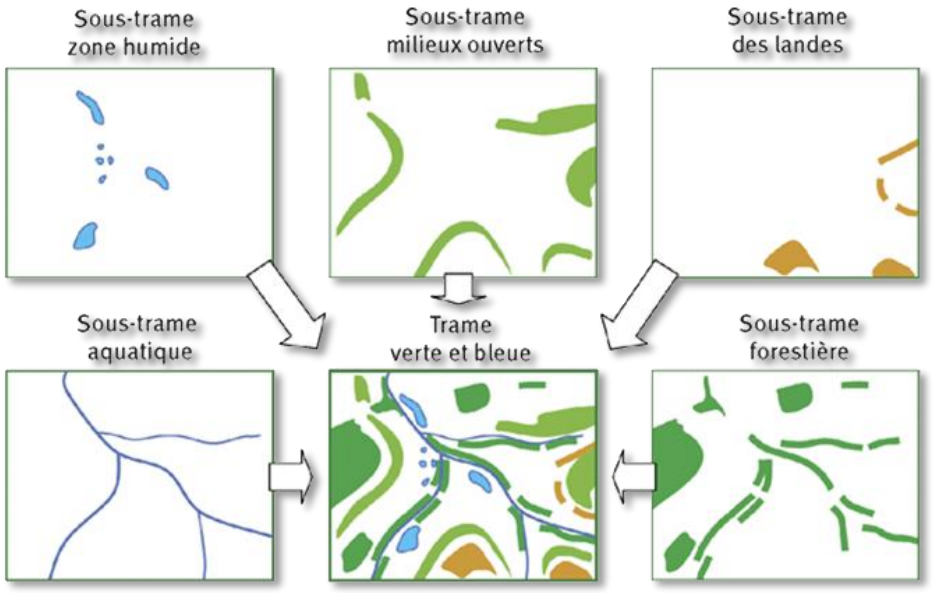
La **Trame Verte et Bleue** est un **réseau** formé de **continuités écologiques terrestres et aquatiques**, qui doit permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation. Elle est un outil d'aménagement durable du territoire qui contribue à enrayer la perte de biodiversité, à maintenir et restaurer ses capacités d'évolution et à préserver les services rendus, en prenant en compte les activités humaines.

Les **continuités écologiques sont constituées de réservoirs de biodiversité et de corridors**. La définition des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques est donnée par l'article L.371-1 II et R.371-19 II et III du code de l'environnement.

Les **réservoirs de biodiversité** sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie, et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante.



Les **corridors écologiques** assurent les connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Selon la structure des milieux supports de ces corridors, ils peuvent prendre la forme de corridors linéaires (haies, boisements,…), de corridors paysagers (mosaïque de milieux supports de déplacements), de corridors en « pas japonais » (taches de milieux relais).

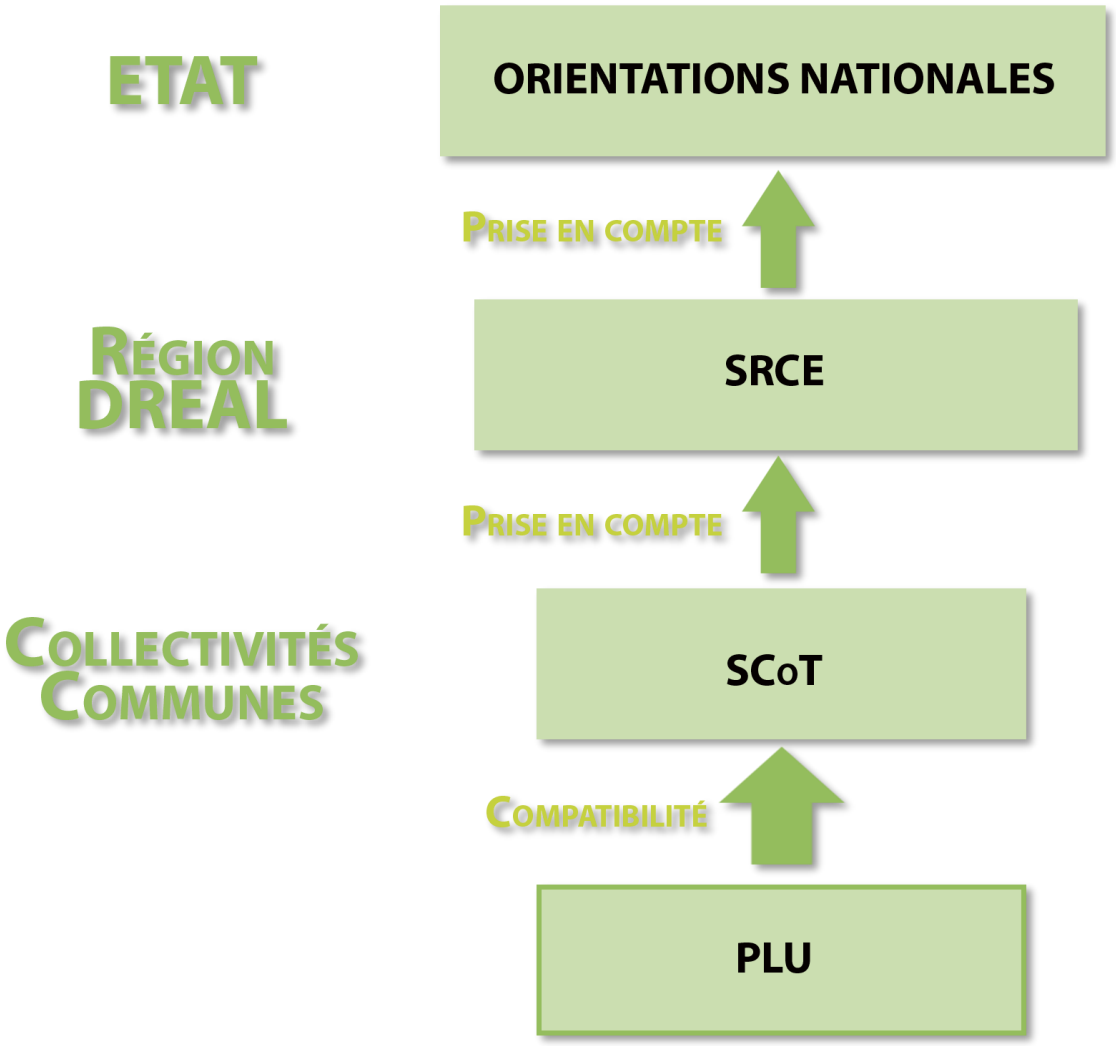


Les différentes composantes de la trame verte et bleue
Source : CEMAGREF-MEDDTL

Source : Document cadre – Orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

Afin de permettre une meilleure appréhension du fonctionnement écologique des milieux et leurs espèces, les continuités écologiques sont classiquement déclinées en **sous-trames**, chaque sous-trame étant constitué par un ensemble de milieux présentant des similitudes écologiques et utilisés par les mêmes groupes d'espèces.

Source : CEMAGREF



- **Le cadre règlementaire**

La stratégie Nationale pour la Biodiversité, mise en place par la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant un Engagement National pour l'Environnement, est déclinée :

- dans le **code de l'urbanisme** (art. L.110, L.121-1 et suivants, L.122-1-1 et L.123-1 et suivants). Les documents d'urbanisme doivent assurer « la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ».

- dans le **code de l'environnement** (art L.371-1 et suivants) : « la trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ».

- **La hiérarchie des normes**

La Trame Verte et Bleue se décline à plusieurs échelles. Pour cela, une hiérarchie des normes existe entre les différents documents, entre lesquels un rapport de compatibilité ou de prise en compte doivent être respectés (voir ci-après).

Cette hiérarchie des normes implique notamment que tout document d'urbanisme local qui est révisé doit prendre en compte le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)** dans un délai de 3 ans suivant son approbation, et doit être compatible avec le SCoT approuvé (qui lui-même prend en compte le SRCE), s'il existe.

La « **prise en compte** » implique de ne pas ignorer les objectifs généraux du document supérieur.

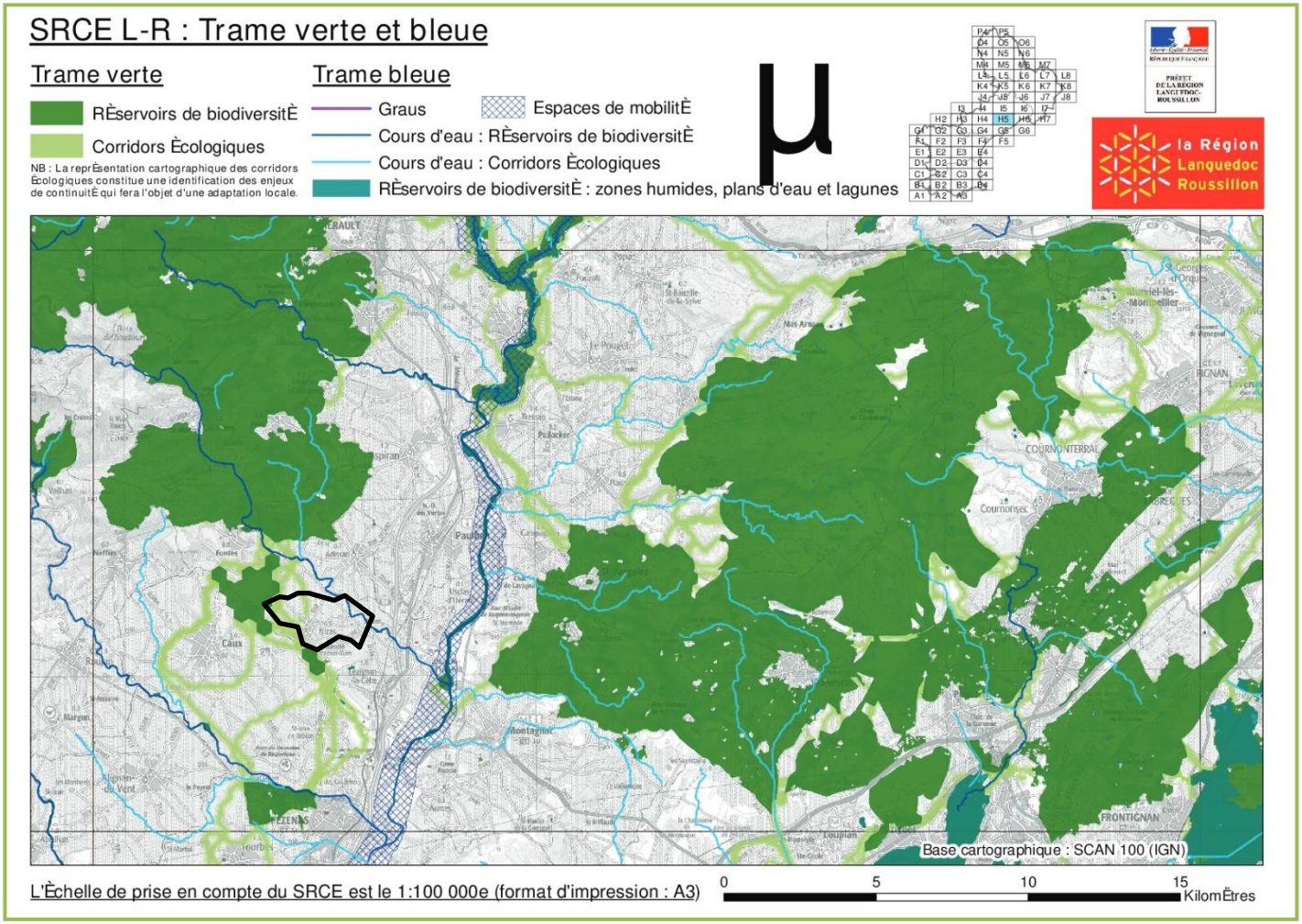
Le rapport de « **compatibilité** » exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

➔ Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Languedoc-Roussillon

Le SRCE de la région Languedoc-Roussillon a été adopté par arrêté préfectoral le 20 novembre 2015. Le but de ce document est de définir, à l'échelle de la région Languedoc-Roussillon, les enjeux et objectifs en termes de continuités écologiques. Même si ce document n'est pas encore approuvé, il fournit une lecture régionale de la Trame Verte et Bleue en Languedoc-Roussillon dont les déclinaisons locales (traduites par les documents d'urbanisation) doivent prendre en compte les enjeux supra-territoriaux.

Le SRCE de Languedoc-Roussillon comprend, outre un résumé non technique :

- Un diagnostic du territoire régional et une présentation des enjeux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques à l'échelle régionale ;
- Un volet présentant les continuités écologiques retenues pour constituer la Trame Verte et Bleue régionale et identifiant les réservoirs de biodiversité et les corridors qu'elles comprennent ;
- Un plan d'actions stratégique ;
- Un atlas cartographique ;
- Un dispositif de suivi et d'évaluation ;
- Des clés de déclinaison du SRCE dans les documents d'urbanisme.



La commune de Nizas forme un maillon du réseau écologique régional. Le **grand réservoir de biodiversité** au Nord de la commune correspond à la zone Natura 2000 « Le Salagou » (FR9112002). A l'Ouest et au Sud, **deux réservoirs plus petits** sont présents, ils correspondent aux deux espaces les plus larges de la **ZNIEFF du plateau basaltique**. Ces deux derniers sont en lien direct avec la commune.

Entre ces réservoirs cheminent des **corridors écologiques sur la partie Ouest de la commune.**

Le **cours d'eau de la Boyne** passant au Nord-est de la commune est identifié comme réservoir de biodiversité et corridor écologique et lien entre les monts de l'arrière-pays et la vallée de l'Hérault.

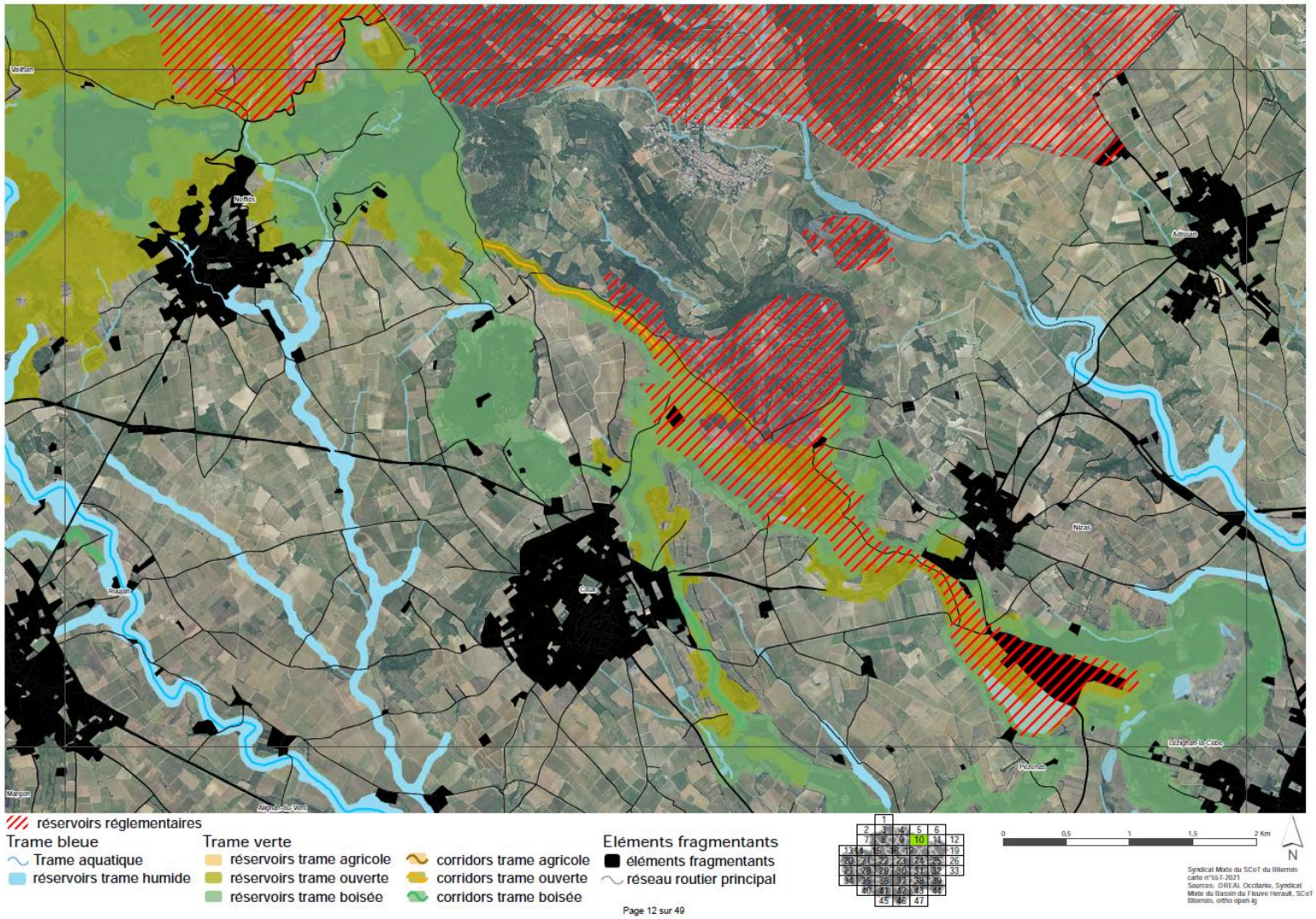
➔ Les continuités écologiques du SCoT du Biterrois approuvé le 3 juillet 2023

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Biterrois, approuvé le 3 juillet 2023 traduit la trame verte et bleue à préserver à l'échelle de la commune de Nizas. Différents types de réservoirs et de corridors écologiques sont identifiées sur la commune :

- Les réservoirs règlementaires : Au nord-ouest de la commune (plateaux basaltiques) ainsi qu'au sud le long du ruisseau du Merderic ;
- Les réservoirs de la trame humide avec le cours d'eau et les ripisylves de la Boyne ;
- Des réservoirs de la trame agricole, ouverte et boisée principalement au sud de la commune et autour de la trame urbaine de Nizas.

- Un corridor écologique bleu le long de la Boyne à préserver.

- On ne recense pas de corridor écologique de la trame verte sur la commune de Nizas, le plus proche se situe sur la commune de Caux.

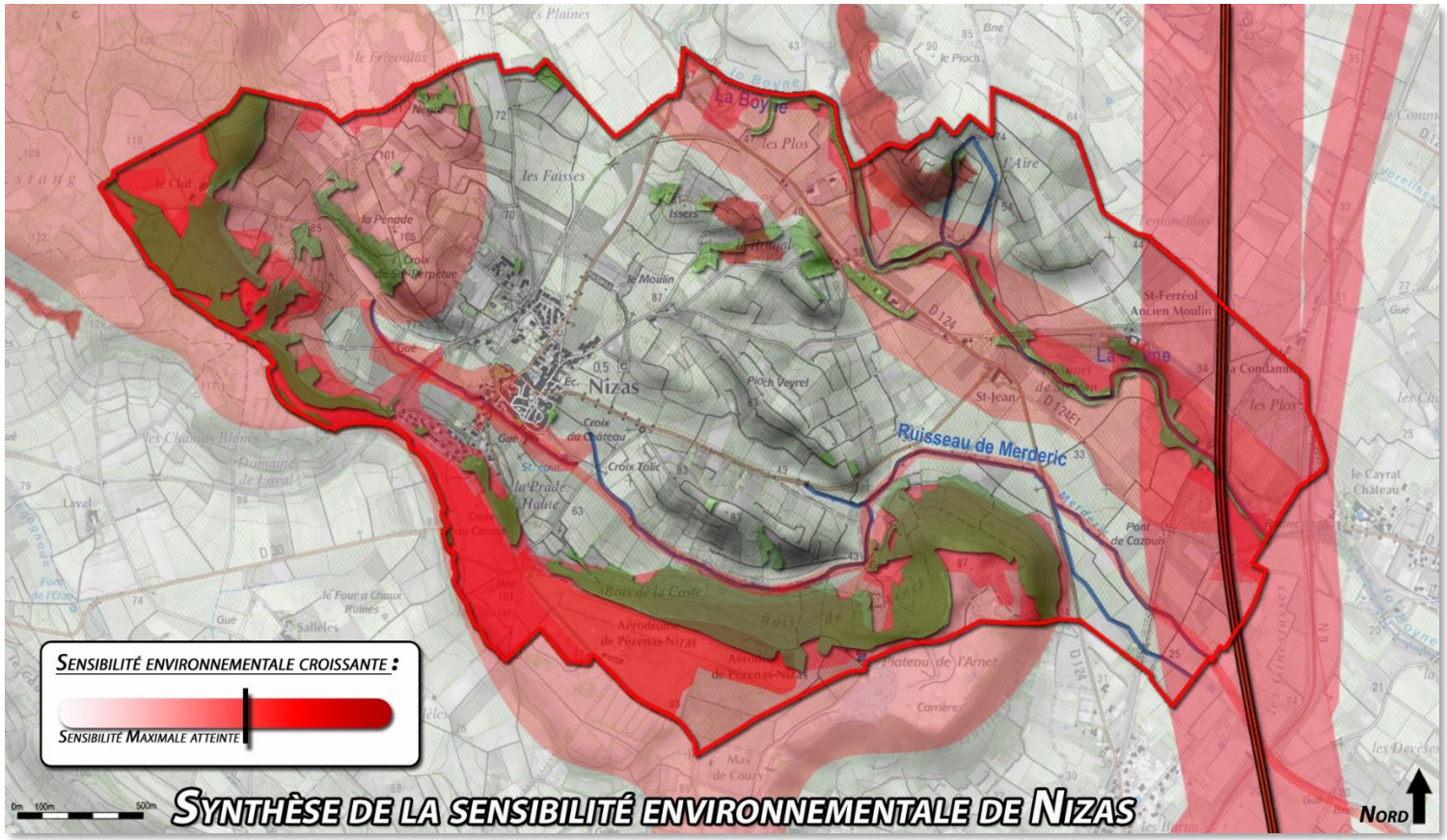


La carte du SCoT confirme celle du SRCE, les informations suivantes apparaissent au niveau du territoire communal de Nizas :

- Le **ruisseau de la Boyne** comme principal élément du maillage bleu, au Nord de la commune.
- Les **plateaux basaltiques** en tant que pôle d'intérêt écologique. Cet ensemble parait former une continuité Nord/Sud avec d'autres pôles « verts » en réseau.

2.5. Synthèse des sensibilités environnementales

La commune de Nizas est soumise à plusieurs enjeux environnementaux, pour autant, son territoire est jugé **peu sensible**. En effet, les niveaux d'enjeux respectifs sont globalement faibles, ces zones ne concernent que rarement des espaces habitées. La superposition des **protections territoriales** avec **les enjeux écologiques** et les **problématiques de qualité environnementale** mettent en exergue les phénomènes suivants :



- Les **abords de la Boyne** représentent une zone soumise au risque d'inondations, qui comprend quelques bâtiments.

-Les **abords du Merderic** sont soumis aux inondations, ils comprennent des zones habitées, en partie basse du bourg.

- Les **plateaux basaltiques** et ses coteaux sont des espaces naturels couverts par une ZNIEFF, ils représentent un maillon de la trame verte régionale. De plus, du fait de la densité de boisement, le risque feu de forêt se cumule. Les constructions sur le coteau au Sud du bourg se trouvent en zone de risque d'incendie.

- L'**A75** et la N9 s'accompagnent de nuisances sonores et marquent une rupture des corridors biologiques.

Le bourg de Nizas est globalement épargné, seul le passage du ruisseau de Merderic peut représenter un enjeu direct pour les habitants.