COMMUNE DE NIZAS

Département de l'Hérault

PLAN LOCAL D'URBANISME

TOME 3. OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



VERSION APPROUVEE LE 10/09/2026

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

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nizas	
Nom du fichier	**Orientations d'Aménagement et de Programmation**
Version	août 2026
Rédacteur	MCA
Vérificateur	BEP-ACR
Approbateur	BEP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

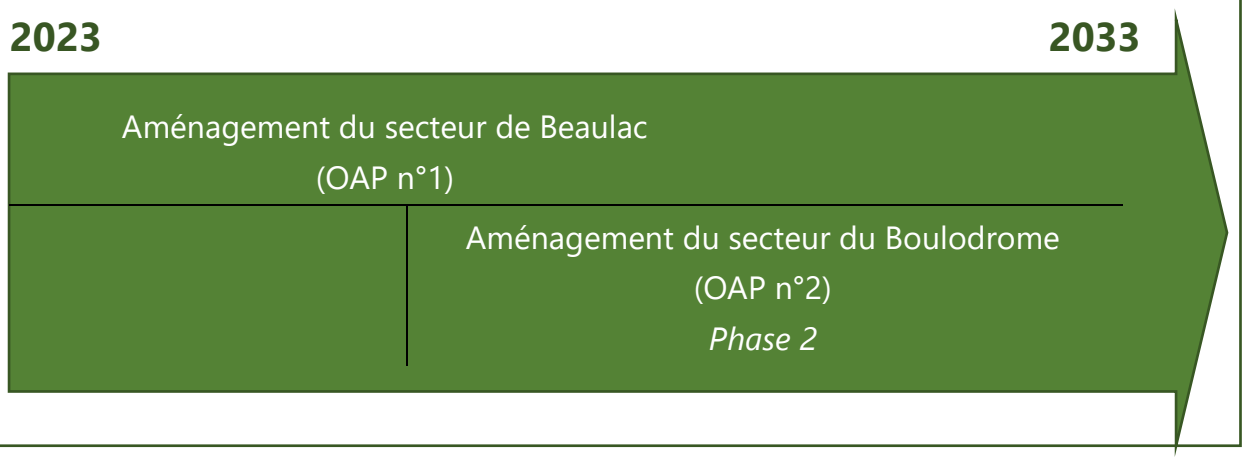
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). **Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite aménager ou restructurer des quartiers ou des secteurs de son territoire.**

Etablies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles sont constituées d'un document graphique et/ou écrit qui **prend généralement la forme de schémas d'aménagement.** Les OAP sont **opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement** qui doivent être compatibles avec elles.

Les OAP constituent un outil clé d'encadrement et de maîtrise du développement ou du renouvellement urbain dans les secteurs à enjeux du territoire.

Deux **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies dans le cadre du PLU.
La première concerne l'aménagement du secteur Beaulac, la seconde permet de prévoir l'extension future de la commune au niveau du secteur du Boulodrome.

L'échéancier de réalisation de ces projets est le suivant :



OAP n°1 : Secteur Beaulac

1. DIAGNOSTIC DU SITE

1.1. Localisation et dimension du site

Localisation et dimension du site



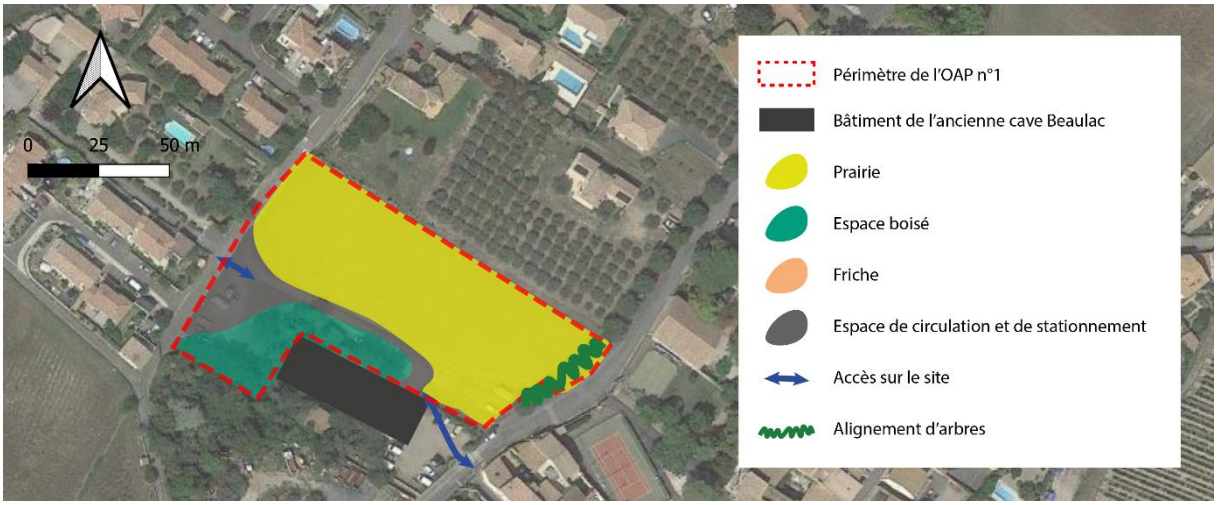
Caractéristiques de l'OAP

- L'OAP n°1 se situe en plein centre du tissu urbain. Il délimite la zone UA.
- Sa superficie est de 0,741 hectares.
- Son périmètre est composé de 3 parcelles : D7, D923, D924.

1.2. Occupation du sol

Le terrain est constitué de plusieurs parties : la première, au nord, est une étendue de prairie. La seconde, au centre, est matérialisée par la cave. Cette cave représente une surface de 540 m2 au sol. La plus grande emprise d'un seul tenant représente une surface de 400 m2 environ. La hauteur sous ferme est de l'ordre de 7,5 m pour le plus grand volume. A proximité, il est possible de retrouver des espaces de circulation et de stationnement non bitumés. Enfin, la troisième et dernière partie est composée à la fois d'un espace boisé au sud-ouest.

Occupation du sol

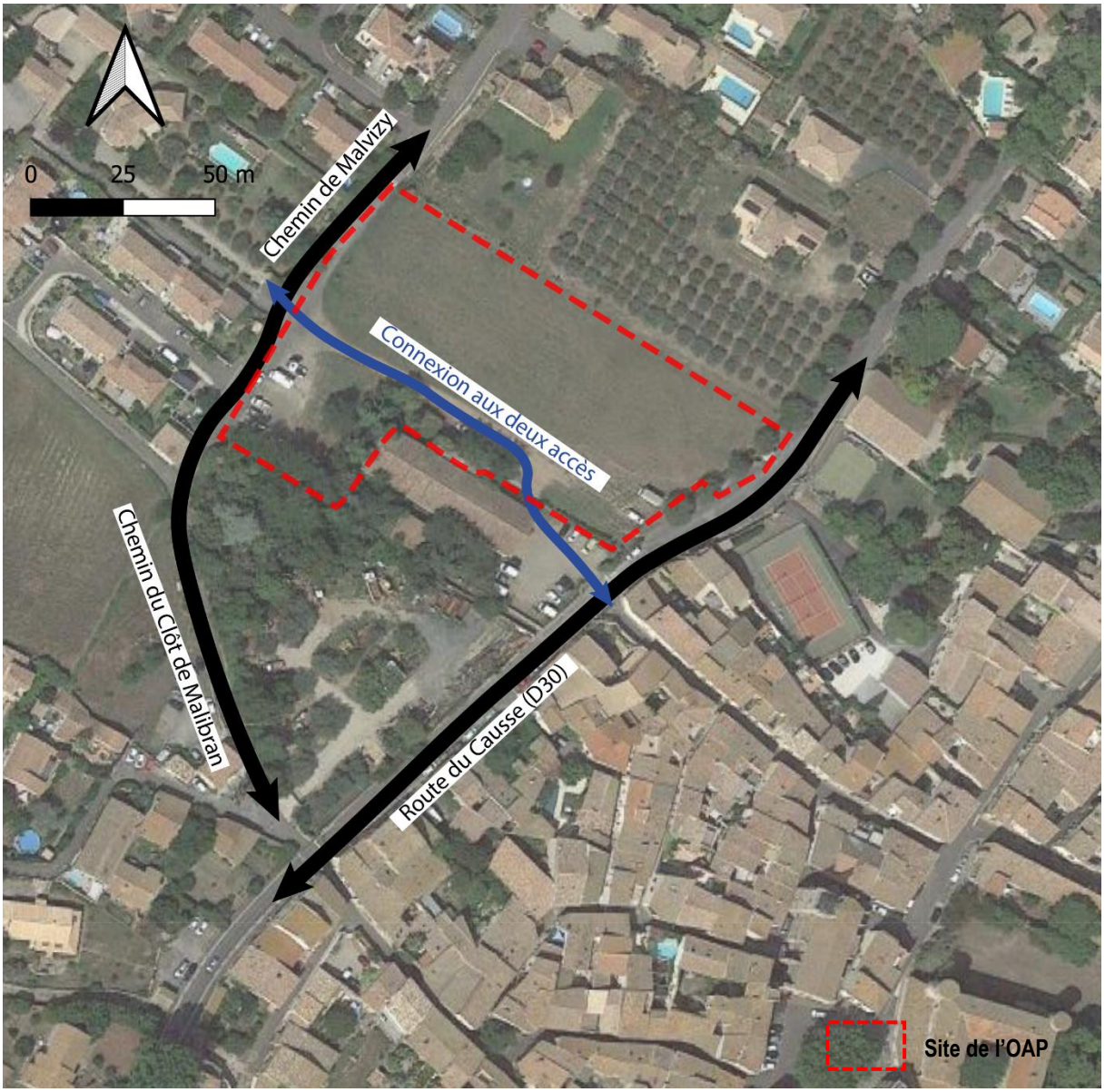


1.3. Desserte et accès

L'OAP n°1 du secteur de Beaulac est encadrée par deux voies d'accès : la première, la principale, est située sur la façade est de la zone. C'est la route départementale 30 aussi appelée Route du Causse pour la portion traversant le village. La seconde est située sur la face ouest de la zone d'OAP : c'est le Chemin de Malvizy, puis le Chemin du Clot de Malibran dans son prolongement, qui vient desservir la D30 plus au sud. Aucun accès n'est présent sur la façade nord de l'OAP.

Deux accès sur le site existent : le premier depuis le Chemin de Malvizy, le second depuis la Route du Causse. Le premier se situe au centre de la zone de l'OAP à l'ouest, le second se trouve à l'entrée du site au sud-est, au niveau du parking de la cave. Ils sont reliés par un chemin non bitumé faisant la traverse centrale.

Desserte et accès du site



1.4. Risques

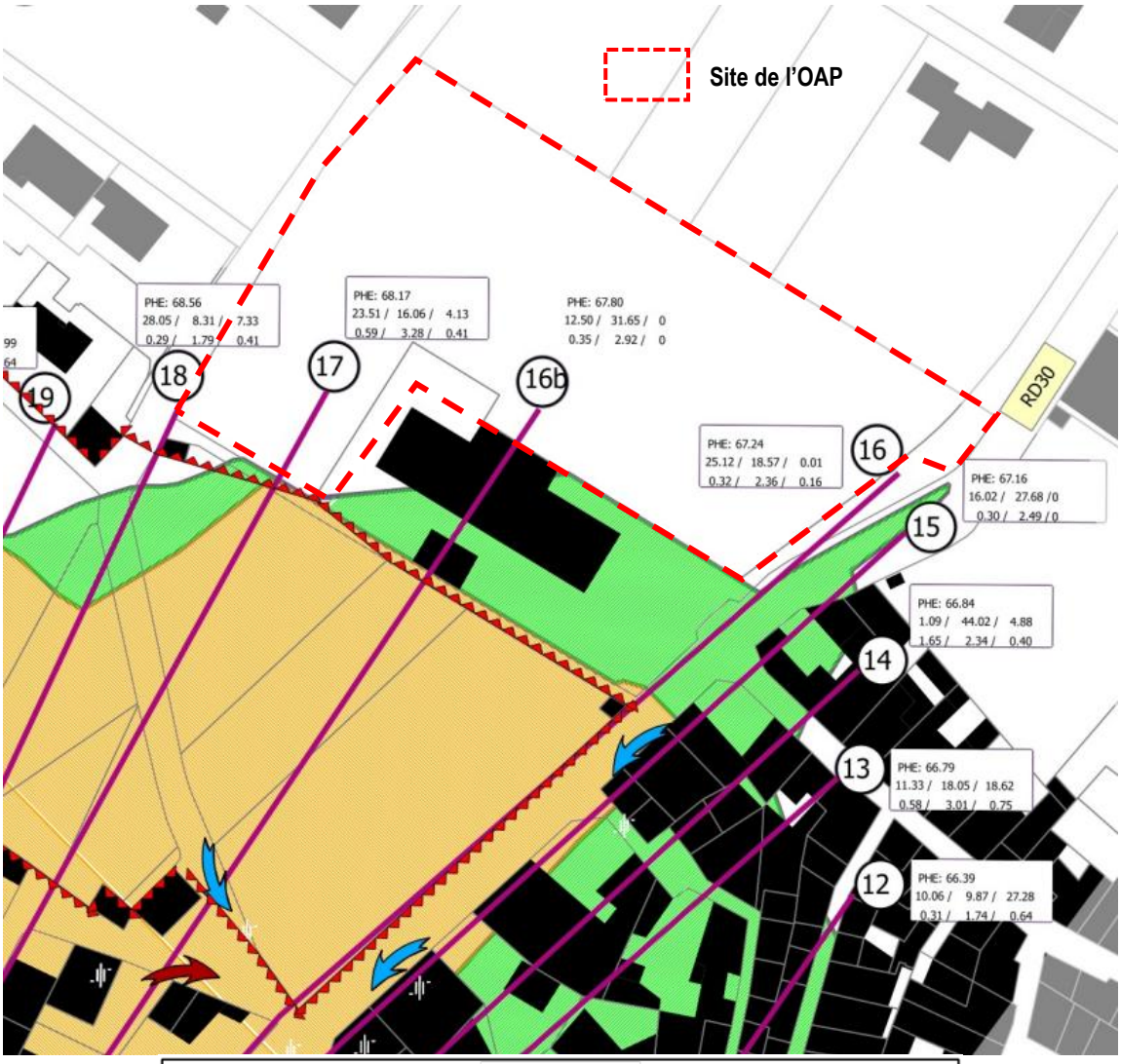
Courant 2015, une étude sur le fonctionnement hydraulique du bassin versant du Merderic a été menée. Un Porter à Connaissance (PàC) rédigé par l'Etat a permis de caractériser les zones inondables de ce ruisseau sur le territoire communal afin de pouvoir prendre en compte ces risques dans le Plan Local d'Urbanisme.

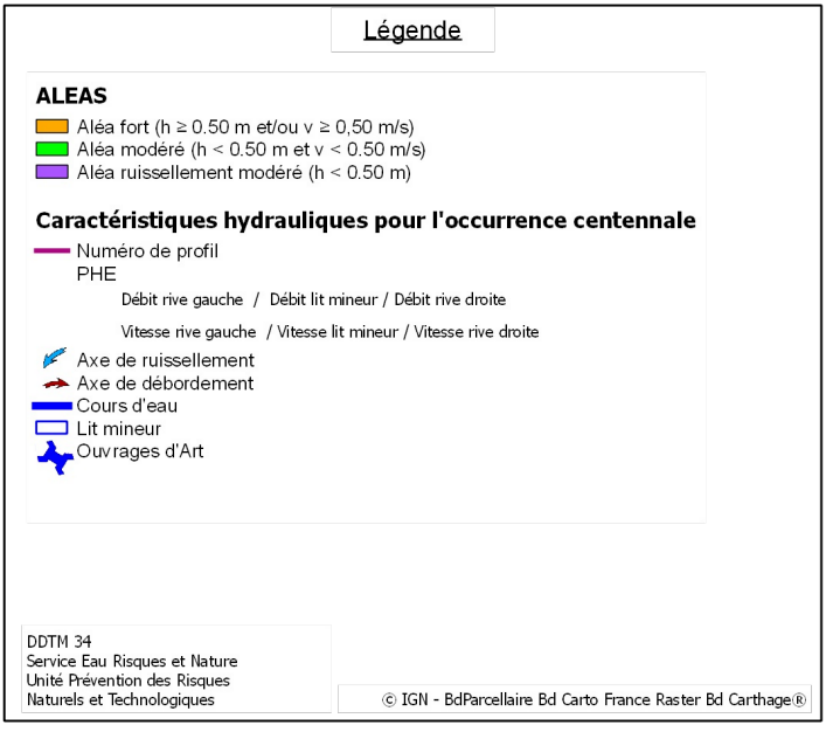
La lettre du 11 avril 2017, adressée par la préfecture de l'Hérault, a permis d'établir les dispositions vis-à-vis du code de l'Urbanisme. Elle y interdit notamment tout remblai, toute nouvelle construction et globalement toute réalisation ou aménagement susceptible d'entraver le libre écoulement des crues sur les terrains situés en dehors de la zone urbaine. Concernant la zone urbaine, elle y dicte notamment les règles suivantes en fonction des aléas :

- Pour l'aléa fort (h >= 50 cm ou v >= 0,5 m/s) :
    - Interdiction de créer tout nouveau logement,
    - Limitation de l'extension au sol des bâtiments d'habitation existants.
- Pour l'aléa modéré (h < 50 cm ou v < 0,5 m/s) :
    - L'aménagement d'un vide sanitaire ou d'une cote plancher calée à PHE + 30 cm est imposé.

Concernant la zone de l'OAP n°1, il est possible d'observer que son périmètre est délimité en fonction du risque inondation, présent aux abords sud.

Carte du PAC de mars 2017 sur la zone de l'OAP



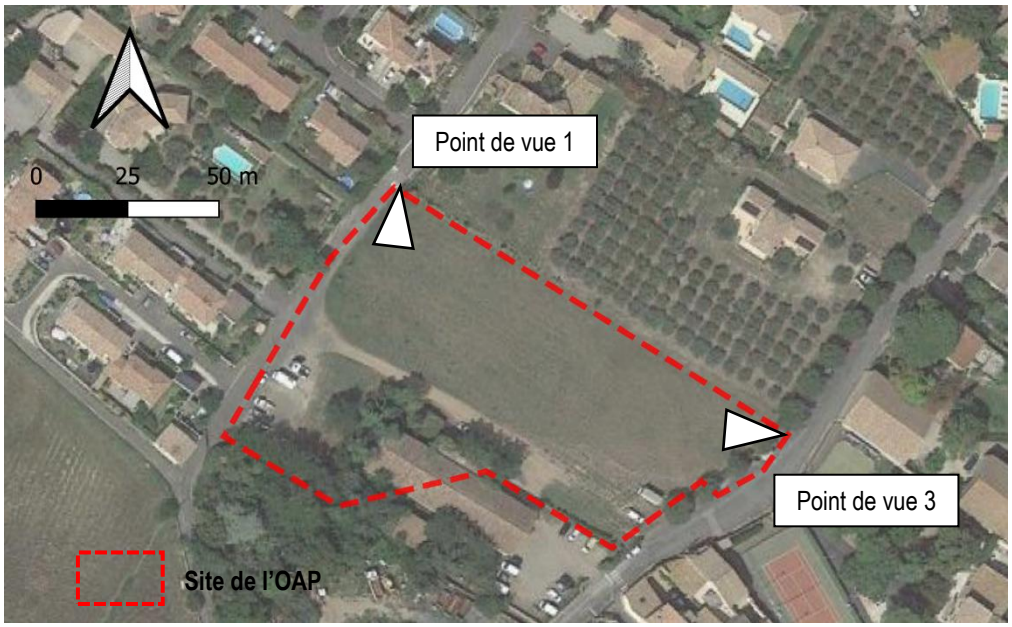


1.5. Insertion paysagère et environnementale

L'OAP n°1 s'insère dans un paysage urbain. Elle est entourée de logements pavillonnaires. A sa bordure nord, se trouve un champ d'oliviers.

Du fait de sa localisation, le site de l'OAP n°1 présente très peu de diversité faune et flore. Il n'est pas concerné par les périmètres de protection Natura 2000 (Directives Habitat et Oiseaux) et ZNIEFF (Type 1 et 2).

Carte de point de vues du site de l'OAP n°1 – Secteur de Beaulac





Point de vue 1



Point de vue 3

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. Objectif général

Le site du secteur de Beaulac, du fait de la présence de l'ancienne cave et de son intégration dans un tissu urbain pavillonnaire, a pour vocation d'accueillir de nouveaux logements mais également de devenir la nouvelle centralité de Nizas. Les éléments de programmation ci-dessous ont pour objectif de donner des orientations générales pour l'aménagement de l'OAP. Ils seront amenés à être précisés en amont du lancement du projet d'aménagement.

2.2. Eléments de programmation

Tout projet d'aménagement sur ce secteur se réalise en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui respectent un schéma d'organisation commun.

Accès

L'aménagement prévoira la création d'un axe transversale permettant de relier la Route des Caves au Chemin de Malvizy.

Bâti

Le secteur accueillera des logements aux formes urbaines groupées ou collectives. Il y aura également un parking de prévu au centre et deux places pour l'encadrer à l'est et à l'ouest.

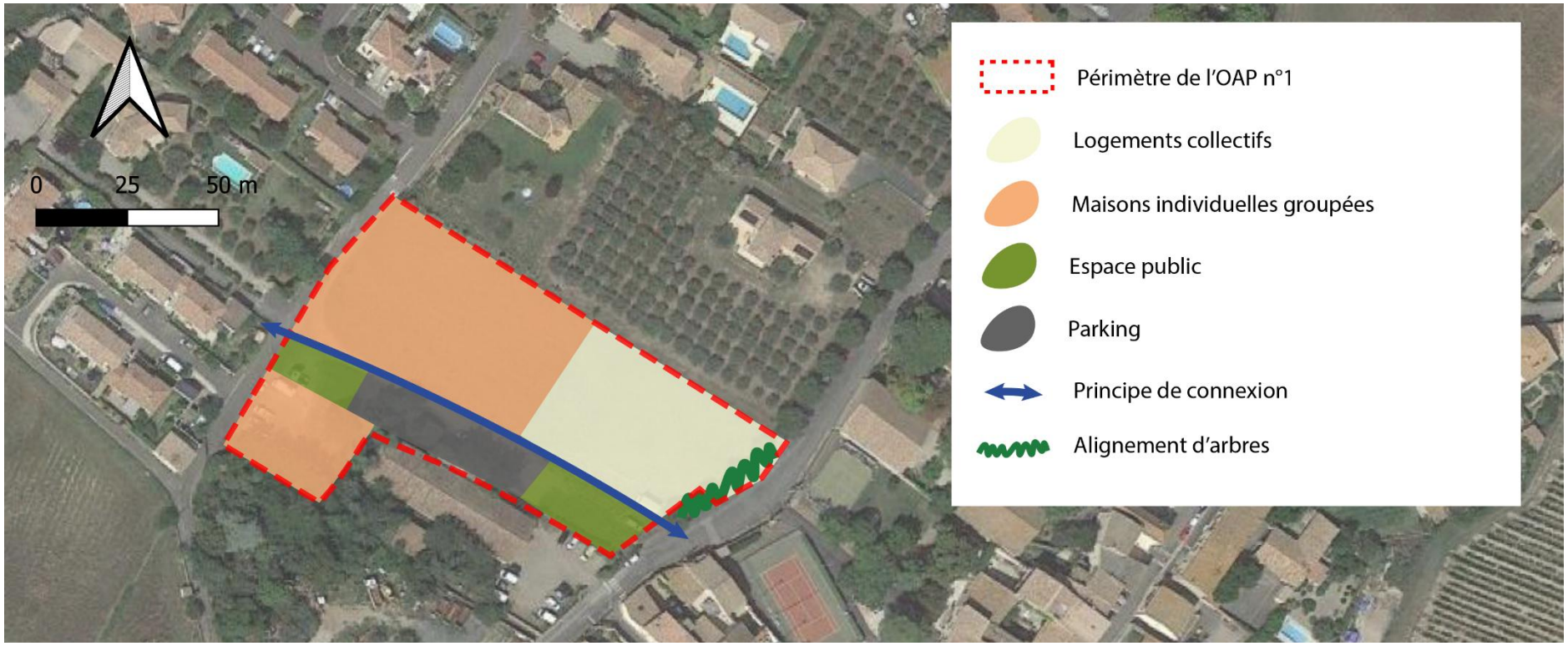
L'OAP prévoira une trentaine de logements, avec un mix collectif et d'habitat individuel. **Sur cette trentaine de logements, une dizaine seront des logements locatifs sociaux.**

Intégration paysagère et environnementale

L'aménagement prévoira la préservation de l'alignement d'arbres au nord-est afin de préserver le rôle écologique joué par cette haie.

Sera également prévue la plantation d'arbres supplémentaires sur le secteur pour améliorer le cadre de vie.

Cartographie des éléments de programmation : OAP Secteur Beaulac



OAP n°2 : Secteur du Boulodrome

1. DIAGNOSTIC DU SITE

1.1. Localisation et dimension du site



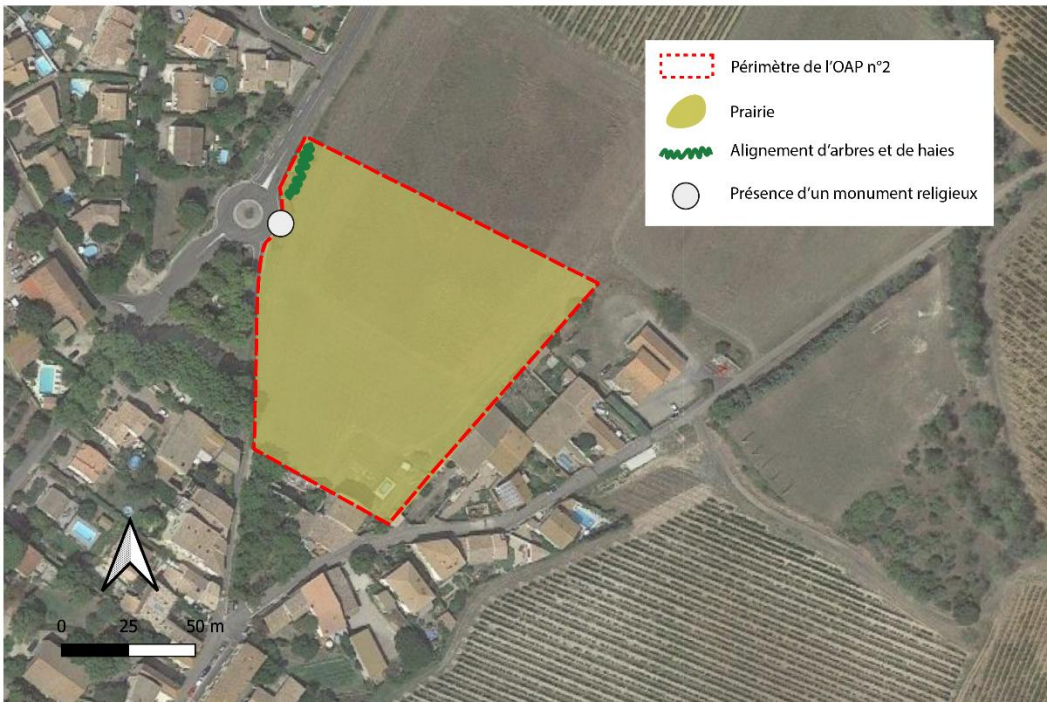
Localisation et dimension du site

- L'OAP n°2 se situe au nord-est du tissu urbain et concerne la zone 1AUa.
- Sa superficie est d'environ 1,063 hectares.
- Son périmètre est composé de 8 parcelles :
    - Propriété du Domaine de Nizas : B0544.
    - D'un particulier: D1092, D1093 et D1093.
    - D'un autre particulier : D0783, D0785, D1095.

1.2. Occupation du sol

Le terrain de l'OAP n°2 est constitué de prairie. Il possède un alignement d'arbres et haies au nord-est. A ses abords, au niveau du rond-point, se trouve une croix en fer sur une base en pierre. Il est également mitoyen avec la salle des fêtes, située au nord-est.

Occupation du sol

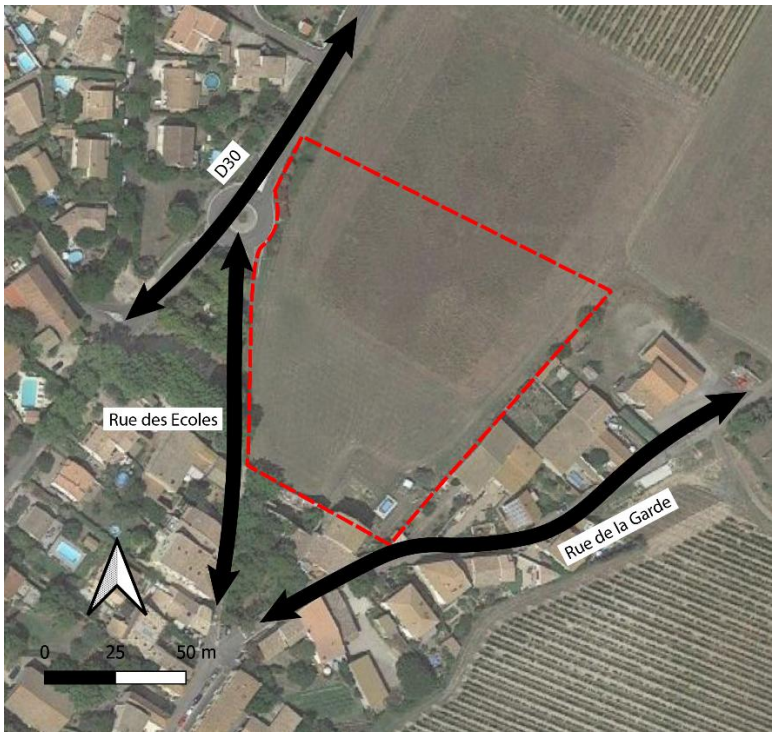


1.3. Desserte et accès

Il n'existe aujourd'hui aucun accès direct au secteur du Boulodrome.

En revanche, il est bordé par plusieurs axes de circulation : au nord-ouest, par la route départementale 30, au sud-ouest, par la Rue des Ecoles. La Rue de la Garde, après une strate d'habitations, longe le secteur au sud-est.

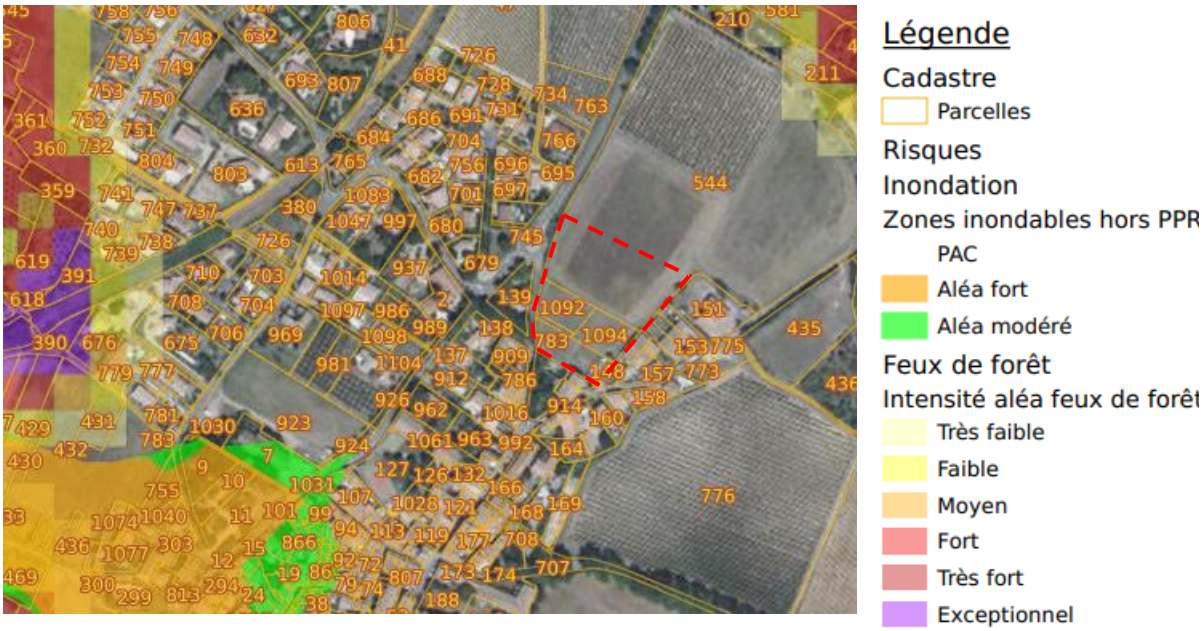
Les axes aux abords de l'OAP n°2 >



1.4. Risques

Il n'y a aucun risque sur et aux abords de l'OAP n°2.

Carte des risques aux abords de l'OAP n°2

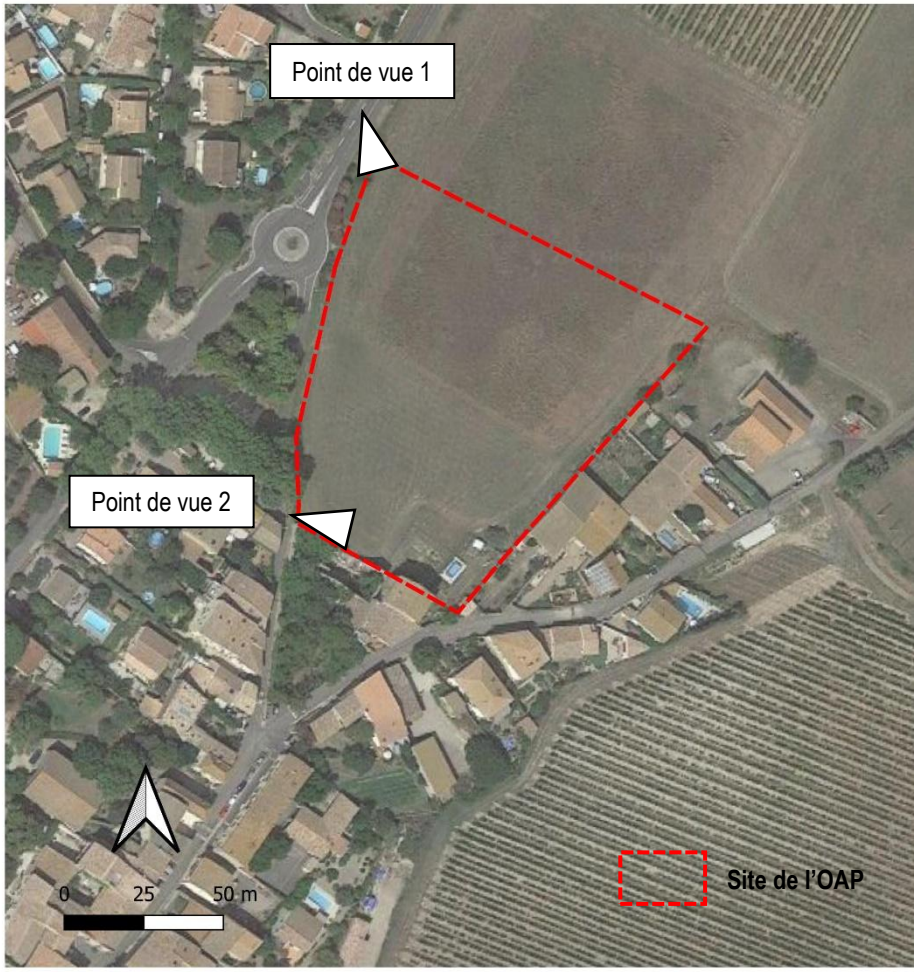


1.5. Insertion paysagère et environnementale

L'OAP n°2 s'insère, à l'instar de l'OAP n°1, dans un paysage urbain. Représentant un trapèze dont l'origine prend racine au sud, elle possède à ses abords sud-est et sud-ouest des logements pavillonnaires. Au nord, se trouve une prairie.

Du fait de sa localisation, le site de l'OAP n°2 présente très peu de diversité faune et flore. Il n'est pas concerné par les périmètres de protection Natura 2000 (Directives Habitat et Oiseaux) et ZNIEFF (Type 1 et 2).

Carte de point de vues du site de l'OAP n°2 – Secteur du Boulodrome





Point de vue 1



Point de vue 2

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. Objectif général

Le secteur du Boulodrome, du fait de sa bonne intégration dans le prolongement du tissu urbain pavillonnaire, a pour vocation d'accueillir de nouveaux logements. Les éléments de programmation ci-dessous ont pour objectif de donner des orientations générales pour l'aménagement de l'OAP. Ils seront amenés à être précisés en amont du lancement du projet d'aménagement.

2.2. Eléments de programmation

Tout projet d'aménagement sur ce secteur se réalise en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui respectent un schéma d'organisation commun.

Accès

L'aménagement prévoira la création d'un axe de circulation permettant une connexion entre la route départementale 30 et la salle des fêtes de Nizas. Le tracé de la desserte interne du site sera précisé lors de l'élaboration du permis. Il sera nécessaire de prévoir de déplacer la croix de fer existante, si la connexion doit déboucher sur le rond-point de la départementale 30, à l'ouest. De plus, deux cheminement doux seront prévus :

- sur la bordure nord du secteur,

- du centre de la bordure nord vers la partie sud du secteur, avec la possibilité, à terme, de créer une sortie par la parcelle D145 (projet de stationnement communale).

Bâti

Dans la recherche d'une diversification de l'offre de logement à l'échelle communale et de la densification, il s'agit de produire ici des typologies d'habitat diversifiées :

- Habitat individuel : environ 5 logements, préférentiellement situés sur la partie nord du site
- Habitat individuel/groupé : environ 20 logements, préférentiellement situés sur la partie sud du site

Pour l'ensemble du site, il est projeté une densité « brute » d'environ 25 log/ha.
Pour la partie nord, la densité brute sera de l'ordre de 25 à 30 logements/ha, tandis que pour la partie sud elle sera de l'ordre de 12-15 logements/ha.

Intégration paysagère et environnementale

L'alignement d'arbres et la haie à l'ouest de l'OAP devra être modifié afin de faciliter l'implémentation de la connexion routière. Néanmoins cette modification devra rester aussi minime que possible et les parties non impactées de la haie devront être maintenues. Au sud de cet accès, un principe d'alignement d'arbre devra être prévu afin de créer une coupure avec le boulodrome et les espaces festifs à l'ouest.

Les arbres présents en lisière est (limite parcellaire) devront également être maintenus.

La végétalisation du site sera complétée en plantant de nouveaux arbres sur la partie nord du secteur afin de créer une frange entre le secteur urbanisé et la zone agricole. Ce nouvel alignement pourra aussi avoir un rôle au niveau écologique (accueil d'espèces…).

Le fossé et le muret présents le long de la rue des écoles sont à préserver en raison de leur intérêt écologique.

Cartographie des éléments de programmation : OAP Secteur Boulodrome

