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

VERSION APPROUVEE LE 10/09/2026

COMMUNE DE NIZAS

Département de l'Hérault

PLAN LOCAL D'URBANISME

TOME 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nizas	
Nom du fichier	**Tome 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables**
Version	août 2026
Rédacteur	MCA
Vérificateur	ACR
Approbateur	BEP

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Objet du PADD

Lorsqu'une commune souhaite mener une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes de développement durable, le PADD est l'outil qui définit et justifie l'élaboration du projet communal. Des orientations d'aménagement plus précises sur certains secteurs peuvent conduire à définir des moyens que les dispositions du PLU traduiront en termes réglementaires. Ce PADD constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement de sa cité.

Ce document s'inscrit dans le cadre défini par la **Loi Solidarité et Renouvellement Urbains** (SRU), la **Loi Urbanisme et Habitat** (UH), la **Loi Engagement National pour l'Environnement** (ENE - Grenelle 2), la **Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové** (ALUR), la **Loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt** (LAFF) et la **Loi Climat et Résilience** et est nécessairement lié aux principes de Développement Durable.

Contenu du PADD

Conformément aux dispositions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit :

1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Contexte et base du projet communal

La commune de Nizas, de par son positionnement géographique, bénéficie d'une bonne accessibilité à l'A75, permettant un accès rapide aux pôles urbains de Béziers, Clermont-l'Hérault, Pézenas et Montpellier. Cette position a contribué à l'attractivité résidentielle de la commune, particulièrement marquée depuis les années 2000. La population est passée d'environ 567 habitants en 2008 à environ 677 personnes en 2018. Cette croissance conséquente pour cette petite commune rurale qu'est Nizas doit être maîtrisée afin d'encadrer et d'assurer des conditions satisfaisantes pour l'accueil de la population.

De plus, malgré un vieillissement de la population, la structure démographique est en mutation avec l'arrivée de jeunes ménages avec ou en âge d'avoir des enfants, permettant de relancer progressivement le renouvellement de la population. Nizas doit donc s'adapter à cette nouvelle structure des ménages en proposant des réponses aux besoins de sa population.

Aujourd'hui, Nizas souhaite maîtriser son développement : le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) va orienter le développement de la commune pour les prochaines années (horizon 2033).

Le PLU s'inscrit dans un projet global de territoire qui croise les nombreux enjeux et contraintes supra communales qui concernent le territoire (enjeux environnementaux, patrimoniaux et paysagers, prise en compte des risques d'inondation dont le PAC du Merderic, etc.…). Il doit également être compatible notamment avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois (SCoT), le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de la région Occitanie (SRADDET), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de Eau (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée Corse, etc.…

La commune de Nizas est caractérisée par un cadre de vie de qualité qui concourt à son attractivité. Le projet communal s'attache donc avant tout à œuvrer pour la préservation de la qualité de vie et de l'attractivité du village, tout en prenant en compte les nombreux enjeux et contraintes qui concernent le territoire.

Objectifs de la commune

Le diagnostic élaboré dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a permis constater que la commune possède un caractère rural et attractif, sous l'influence de plusieurs pôles. Son économie est essentiellement tournée vers l'activité résidentielle, la viticulture et l'activité artisanale.

Ainsi, il est possible d'en dégager trois grands axes de développement pour le territoire de Nizas :

- **Axe 1 : Préserver et valoriser l'identité naturelle et culturelle forte de Nizas**
- **Axe 2 : Proposer un cadre de vie de qualité à tous les nizaçois**
- **Axe 3 : Poursuivre un développement urbain maîtrisé autour du vieux village**

AXE 1 : PRÉSERVER ET VALORISER L'IDENTITÉ NATURELLE ET CULTURELLE FORTE DE NIZAS

Orientation 1 : Protéger et valoriser les espaces participants aux continuités écologiques

- **Protéger les cours d'eau et leurs abords qui participent à la trame bleue :**
  - Le ruisseau de La Boyne et sa ripisylve qui forment un corridor écologique au niveau de la plaine agricole ouverte. Cette entité, composée du cours d'eau et de grands boisements linéaires (bois tendres type saules, peupliers, frênes), constitue une réserve de biodiversité importante et traverse la plaine viticole du nord au nord-est, en formant un fil conducteur.
  - Le ruisseau Merderic et sa ripisylve, qui forment une autre continuité écologique majeure d'est en ouest, au pied du plateau basaltique.
- **Protéger les espaces boisés qui participent à la continuité de la trame verte :**
  - Préserver les coteaux boisés qui forment un corridor écologique important et une ceinture végétale au niveau des pentes du plateau basaltique.
  - Préserver et mettre en valeur le plateau basaltique, qui constitue une des entités paysagères et écologiques majeures du territoire communal.
  - Prendre en compte et préserver la ZNIEFF de type 1 « Le plateau basaltique de Caux et de Nizas » sur la commune.

Orientation 2 : Préserver et mettre en valeur la coulée des Baumes sur le territoire de la commune de Nizas

- **Mettre en place des outils de protection pour préserver les espaces naturels sensibles le long de la coulée des Baumes constituée :**
  - Du site de l'ancien aérodrome ;
  - Des terres cultivées sur les parties hautes ;
  - Des boisements sur les pentes ;
  - Des vignes.
- **Préserver strictement cet espace en raison de sa vocation environnementale et archéologique.**

Orientation 3 : Limiter la consommation d'espace pour préserver le patrimoine agricole et naturel

Nizas est un village qui a connu un développement autour sur son centre ancien. **Sur la période 2012-2022, a été observé une consommation d'espace totale de 1,57 hectares**.

A l'horizon 2033, le projet communal prévoit une réduction de la consommation d'espace pour son développement, répondant aux enjeux sociétaux les plus d'actualité à savoir l'énergie et le logement.

En effet, il est prévue une extension de l'urbanisation sur le secteur du boulodrome de **1,06 ha** sur 10 ans**,** soit une réduction d'**environ 32% du rythme de consommation d'espace.**

Pour le développement des énergies renouvelables, il est également prévu un parc photovoltaïque sur une superficie de **9,11 ha.**

Orientation 4 : Prendre en compte les risques naturels

Sur Nizas, les risques naturels contraignent fortement les possibilités de développement de la ville. Le projet communal assure la protection de la population contre les différents risques suivants :

- **Préserver le causse basaltique et les coteaux boisés de l'urbanisation en prenant en compte le risque « feu de forêt » ;**
- **Prévenir les risques d'inondations liés à la présence de la Boyne ;**
- **Considérer les zones de ruissellement liées à la présence du Merderic dans la traversée du village compte tenu de l'étude hydraulique réalisée par la commune et le PAC de la DDT.**

Orientation 5 : Préserver et conforter le terroir viticole qui constitue le cœur de l'agriculture nizaçoise

- **Préserver les espaces agricoles et pérenniser leur vocation ;**
- **Prendre en compte les projets de développement agricole sur la commune et permettre l'implantation de nouvelles exploitations agricoles ;**
- **Préserver les zones agricoles comportant le potentiel agronomique le plus important (zones AOC notamment) et sensibles d'un point de vue paysager de toutes les constructions y compris à vocation agricole (la plaine agricole, le Causse) ;**
- **Permettre la diversification des activités des exploitations agricoles dans la mesure où elles restent complémentaires à l'activité principale (activité touristique, hébergement).**

La commune porte plusieurs projets pour valoriser les terres nizaçoises et favoriser l'émergence de nouvelles activités en lien avec le terroir : le premier concerne un projet viticole de construction d'une cave, d'un hangar et de gîtes ; le second concerne l'implantation de chalets sur le domaine viticole de Saint-Férréol ; enfin, le troisième concerne la création de chambres d'hôtes sur le domaine du Clos Roca.

Orientation 6 : Un patrimoine architectural et culturel fort à valoriser

- **Préserver les éléments patrimoniaux les plus représentatifs de l'identité méditerranéenne de Nizas et de son passé historique :**
  - Préserver l'unité et la qualité architecturale autours de l'ancien Castrum et du château de Nizas
  - Préserver les éléments du patrimoine historique les plus représentatifs de l'identité communale : les Capitelles, le Cami Ferrat, les fours à chaux, le réseau hydraulique de Saint Ferréol, préserver le château et son enclos, qui constituent un site patrimonial d'exception en entrée est du village de Nizas
- **Veiller à l'intégration paysagère des réseaux techniques en imposant l'enfouissement des réseaux (réseaux numériques, électricité…).**
- **Préserver les points de vues sur le village.**



Cartes de synthèse des enjeux de l'Axe 1 du PADD de Nizas

Autoroute

Route départementale

O1 : Protéger et valoriser les espaces participants aux continuites écologiques

Protéger les cours d'eau et leurs abords qui participent à la trame bleue

Préserver les coteaux boisés

Préserver et mettre en valeur le plateau basaltique

Prendre en compte et préserver la ZNIEFF de Type 1 «Le plateau basaltique de Caux et de Nizas»

O4 : Prendre en compte les risques naturels

Considérer les zones de risque de ruissellement liées à la présence du Merderic dans la traversée du village

O5 : Préserver et conforter le terroir viticole qui constitue le coeur de l'agriculture nizacoise

Préserver les zones agricoles comportant le potentiel agronomique le plus important, notamment les zones AOC

Permettre la diversification des activités des exploitations agricoles dans la mesure où elles restent complémentaires à l'activité principale (activité touristique, hébergement)

O6 : Un patrimoine architectural et culturel fort à valoriser

Préserver les points de vues sur le village

AXE 2 : PROPOSER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ A TOUS LES NIZAÇOIS

Orientation 7 : Conforter Nizas à l'échelle de son territoire et pérenniser son attractivité

- **Poursuivre une dynamique d'accueil de population**, à +1,5% / an soit 841 habitants à l'horizon 2033**, tout en conservant l'esprit villageois ;**
- **Phaser le développement urbain, pour accueillir de nouveaux habitants de façon progressive et maîtrisée, en privilégiant l'utilisation des secteurs de Beaulac et du Boulodrome pour la création de nouveaux logements ;**

Le projet communal prévoit une consommation d'espace limitée pour le développement de l'habitat. Les nouveaux logements se feront en priorité à l'intérieur du tissu urbain existant ou en limite de ce dernier.

Deux sites d'urbanisation sont prévus :

- Le premier sur le secteur **Beaulac**, qui est un projet de **densification**, situé au centre du village. Il a pour objectif d'exploiter le terrain aux abords de la cave sur environ **0,8 ha**, pour de la création de logements.
- Le second sur le secteur **Boulodrome**, considéré comme de l'**extension** en continuité du tissu urbain, situé au nord-est. Le projet prévoit la consommation d'environ **1 ha** pour la création de logements**.**

- **Favoriser le rééquilibrage de la pyramide des âges, par l'accueil de populations jeunes et actives.**

Orientation 8 : Une vie locale à dynamiser

- **Pérenniser le tissu commercial, artisanal et de services locaux ;**
- **Implanter des activités économiques compatibles avec les zones d'habitat à proximité (services, commerces, artisanat) ;**
- **Permettre le maintien et le développement de l'agro pastoralisme ;**
- **Permettre les projets de développement touristiques notamment en lien avec le patrimoine naturel et bâti de la commune;**
- **Mettre en valeur le territoire et le causse par des aménagements spécifiques (chemins de randonnée, chemin botanique …) ;**
- **Permettre le développement des énergies renouvelables,** notamment via la création de parcs photovoltaïques sur le territoire en zone Npv.

Orientation 9 : Améliorer les déplacements sur le territoire communal

- **Encourager les pratiques collectives de transport en commun en permettant une bonne lisibilité de l'offre ;**
- **Retravailler la traverse du village en lien avec l'espace Beaulac ;**
- **Renforcer le maillage de cheminements doux et mixtes au niveau des futurs quartiers et en lien avec le village ;**
- **Valoriser l'emprise de l'ancienne voie ferrée comme atout et enjeu fondamental dans la perspective des futurs plans de déplacement à l'échelle intercommunale ;**
- **Profiter du développement urbain pour traiter la question du stationnement de façon globale ;**
  - Gérer le stationnement lié aux nouveaux arrivants ;
  - Compléter l'offre de stationnement du village ancien.
- **Développer l'électromobilité (transports électriques) par l'implantation de bornes de recharge électrique.**

AXE 3 : POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE AUTOUR DU VIEUX VILLAGE

Orientation 10 : Définir raisonnablement et stratégiquement les zones d'accueil du village

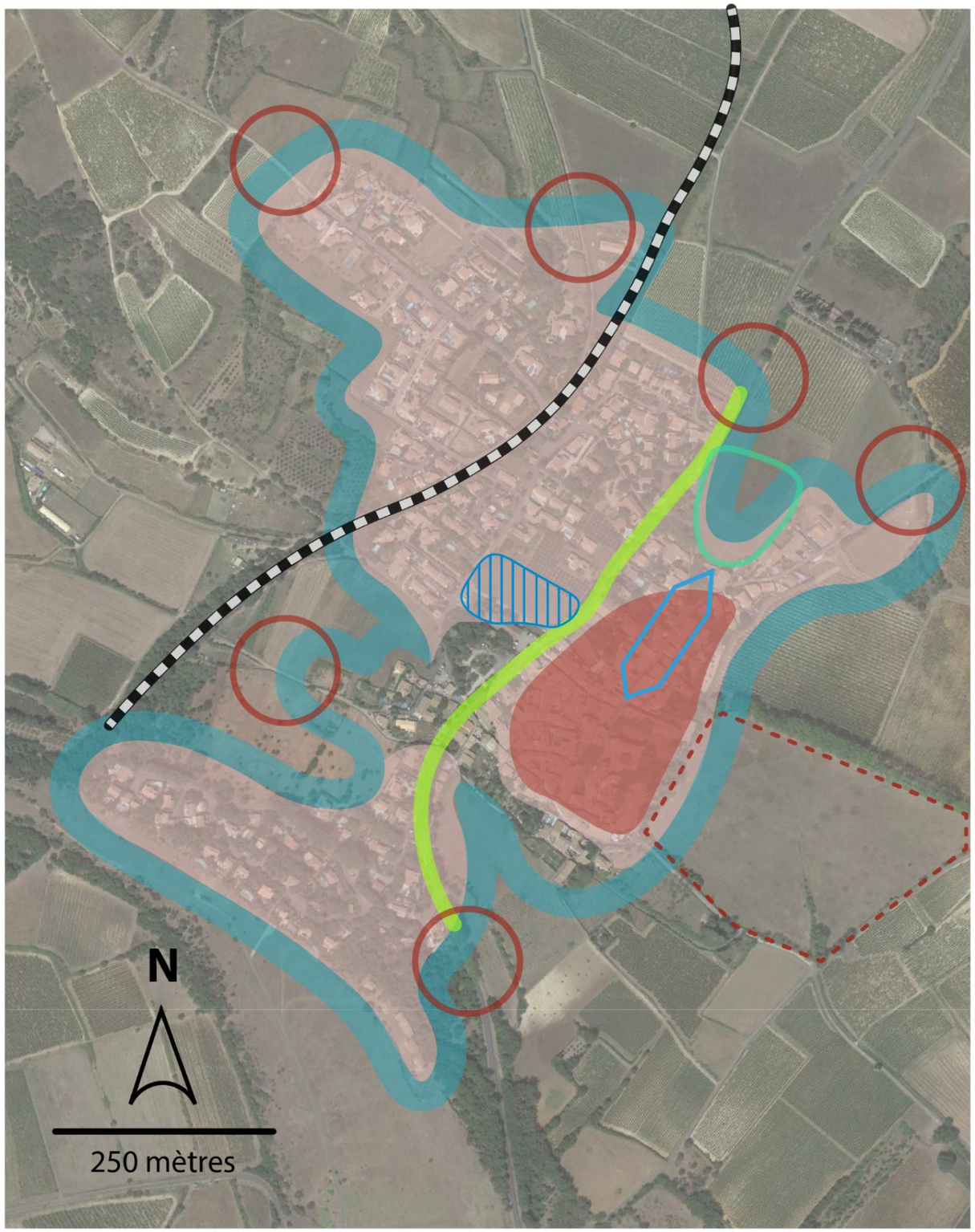
- **Permettre la construction de nouveaux logements de façon raisonnée :**
  - L'accueil de nouveaux habitants ainsi que le phénomène de desserrement des ménages, engendrent un besoin en construction de nouveaux logements d'environ 60 à 70 logements avec le scénario de croissance retenu (+1,5% de population par an).
- **Créer une nouvelle centralité au sein du village par la requalification de l'espace Beaulac et la mise en œuvre d'une opération urbaine structurante ;**
- **Favoriser la création de nouveaux logements dans le tissu urbain existant, en densification et en remobilisant le foncier déjà artificialisé.**

Orientation 11 : Des quartiers de qualité intégrés au village de Nizas

- **Diversifier le parc de logements existant en proposant des tailles de logements plus réduites et en développant une offre sociale, pour assurer le parcours résidentiel de tous les ménages ;**
- **Favoriser la liaison entre les futurs quartiers d'habitat et le village ancien ;**
- **Préserver et mettre en valeur des points de vue, itinéraires de découverte, entrée de ville, silhouette villageoise ;**
- **Protéger le bâti existant de dimension patrimoniale dans le centre ancien, ainsi que ses abords (château, Beffroi), sans omettre le petit patrimoine et les éléments d'écriture caractéristiques du village ;**
- **Préserver « l'enclos du château » en tant que patrimoine historique et paysager constitutif de l'image de Nizas.**

Orientation 12 : Fixer les limites urbaines du village, notamment en s'appuyant sur les zones de contraintes, exposées aux risques

- **Respecter le porter à connaissance concernant le risque de débordement du Merderic qui passe dans le village ;**
- **Mieux gérer l'interface entre espaces agricoles et espaces urbanisés (soigner les franges urbaines, notamment sur les fronts de village historiques).**



Carte de synthèse des enjeux des Axes 2 et 3 du PADD de Nizas

O7 : Conforter Nizas à l'échelle de son territoire et pérenniser son attractivité

Phaser le développement urbain, pour accueillir de nouveaux habitants de façon progressive et maîtrisée

O8 : Une vie locale à dynamiser

Pérenniser le tissu commercial, artisanal et de services locaux

O9 : Améliorer les déplacements sur le territoire communal

Retravailler la traverse du village en lien avec l'espace Beaulac

Valoriser l'emprise de l'ancienne voie ferrée comme atout et enjeu fondamental dans la perspective des futurs plans de déplacement à l'échelle intercommunale

O10 : Définir raisonnablement et stratégiquement les zones d'accueil du village

Créer une nouvelle centralité au sein du village par la requalification de l'espace Beaulac

Prévoir et permettre une extension de l'urbanisation dans la continuité de l'existant

O11 : Des quartiers de qualité intégrés au village de Nizas

Préserver et mettre en valeur les entrées de ville

Protéger le bâti existant de dimension patrimoniale dans le centre ancien, ainsi que ses abords

Préserver «l'enclos du château» en tant que patrimoine historique et paysager constitutif de l'image de Nizas

O12 : Fixer les limites urbaines du village, notamment en s'appuyant sur les zones de contraintes, exposées aux risques

Mieux gérer l'interface entre espaces agricoles et espaces urbanisés