



COMMUNE DE NÉZIGNAN-L'ÉVÊQUE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

**Révision générale du Plan d'Occupation des Sols
valant transformation en
Plan Local d'Urbanisme**



**Pièce 2 : Projet d'Aménagement et
Développement Durables**

POS approuvé par Délibération du conseil municipal (DCM) le 4 août 1986

Révision générale du POS prescrite par DCM en date du 20 mars 2013

Révision générale du PLU arrêtée par DCM du 6 juillet 2017

Révision générale du PLU approuvée par DCM du 8 mars 2018



Maîtrise d'ouvrage

Commune de Nézignan-l'Évêque
Hôtel de Ville
1 Rue du 4 Septembre
34 120 NEZIGNAN-L'ÉVÊQUE
Tél : 04 67 90 45 38



Document réalisé par :

BETU, Urbanisme & Aménagement
La Courondelle
58 allée John Boland
34 500 BEZIERS
Tel : 04 67 39 91 40
Fax : 04 67 39 91 41



NATURAE, biodiversité
Résidence Saint-Marc
15 rue Jules Vallès
34200 SETE
Tel./Fax. 04.48.14.00.13

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
<i>Le PADD : orientation et objectifs du PLU</i>	6
<i>Qu'est ce que le développement durable ?</i>	7
<i>Les ambitions de la commune de Nézignan l'évêque pour son développement durable.</i>	7
ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE LA COMMUNE	9
Axe 1. Préserver l'identité du village	10
<i>Affirmer le caractère de village rural</i>	10
<i>Renforcer l'identité paysagère et architecturale de la Commune</i>	11
Axe 2. Affirmer la valeur environnementale du territoire	12
<i>Favoriser la biodiversité</i>	12
<i>Renforcer les continuités écologiques et les Trames Verte et Bleue (T.V.B.)</i>	12
<i>Préserver les espaces boisés de la commune</i>	12
<i>Favoriser les énergies renouvelables</i>	12
<i>Prendre en compte les risques et nuisances dans l'aménagement du territoire</i>	13
<i>Préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques</i>	13
Axe 3. Répondre aux besoins de demain en matière de démographie et d'habitat	15
<i>Anticiper le développement démographique par la production de logements supplémentaires</i>	15
<i>Renforcer l'offre de logements sociaux</i>	15
Axe 4. Améliorer les déplacements	17
<i>Favoriser les déplacements doux</i>	17
<i>Améliorer les circulations aux abords du groupe scolaire</i>	17
<i>Sécuriser la traversée du village</i>	17
<i>Requalifier le chemin des moulin</i>	17
<i>Limiter l'usage de la voiture et favoriser la multimodalité</i>	17
Axe 5. Maintenir la vitalité du coeur de village	18
<i>Affirmer le coeur de village comme la centralité villageoise</i>	18
<i>Favoriser les implantations de commerces et de services de proximité</i>	18
<i>Protéger le patrimoine bâti et architectural</i>	18
<i>S'inscrire dans une dynamique touristique «entre mer et montagne»</i>	18
Axe 6. S'appuyer sur une dynamique de proximité pour améliorer le cadre de vie	19
<i>Développer l'économie</i>	19
<i>Améliorer l'offre d'équipements publics et des services</i>	19
OBJECTIFS DE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE	21
<i>Possibilités de réinvestissement urbain et de densification</i>	23
<i>Objectifs de modération de la consommation foncière</i>	23
<i>Favoriser une urbanisation plus dense</i>	23
SCHÉMAS DE PRINCIPE	25







PRÉAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durables, le PADD, constitue la pièce de cohérence du Plan Local d'Urbanisme .

Le PADD définit les grandes orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement de la commune, précisées à l'article L. 151-5 code de l'urbanisme. Il n'est pas directement opposable aux demandes d'autorisations d'occupation du sol et opérations d'aménagement. Mais les autres pièces du PLU, et notamment le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), pièces opposables du PLU, doivent respecter les grandes orientations qu'il énonce et qui seront justifiées dans le rapport de présentation.

Le projet d'aménagement et de développement durables doit faire l'objet d'un débat au sein du conseil municipal, pour dégager les préoccupations communales et les orientations générales en matière de politiques d'aménagement et d'urbanisme. Elles constituent un socle de réflexions, demeurant évolutives et consultables au bénéfice de tous.

Le PADD : orientation et objectifs du PLU

L'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme précise le contenu du PADD :

«Le projet d'aménagement et de développement durables 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.

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

Qu'est ce que le développement durable ?

Le concept de Développement Durable impose d'associer trois éléments à toutes les formes de production juridique :

- Une dimension économique
- Une dimension sociale
- Une dimension environnementale

Le concept d'aménagement durable du territoire par la planification tend à l'amélioration du niveau de vie, des conditions d'existence des individus en leur facilitant le choix d'un lieu de résidence ou d'un travail en corrigeant les disparités géographiques qui résultent de la croissance sans la compromettre à long terme.

L'aménagement durable du territoire est caractérisé par un aspect prospectif, incitatif, correctif et constructif dont le but principal est la recherche d'un équilibre constant.

En résumé, le développement durable c'est répondre aux besoins des générations actuelles sans compromettre le bien être des générations futures.

Les ambitions de la commune de Nézignan l'évêque pour son développement durable.

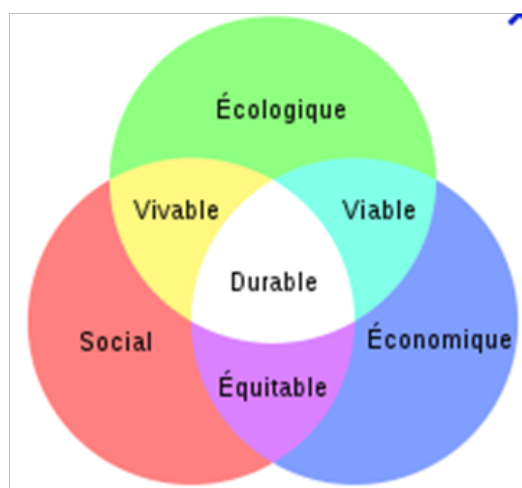
Même si le village a connu ses dix dernières années, une très forte progression démographique, il a su préserver une identité rurale et villageoise. Aujourd'hui, avec cette procédure de révision, plus qu'un PLU de développement spatial, il s'agit plutôt d'élaborer un PLU de restructuration et de requalification des zones constructibles existantes.

La commune souhaite ainsi encadrer et anticiper le développement futur de Nézignan l'Evêque en intégrant les prévisions en termes d'infrastructures (Schéma Directeur Eau Potable, Station d'épuration, réseaux...).

Dans la poursuite de ces objectifs, l'élaboration du PADD constitue un outil idéal de planification, d'anticipation et d'orientation pour l'aménagement communal.

En date du 5 août 2014, le conseil municipal a pris une délibération portant sur le débat du projet d'aménagement et de développement durables.

Conformément à l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme, ce débat a eu lieu au sein du conseil municipal, pour dégager les préoccupations communales. Elles se traduisent par des orientations générales en matière de politiques d'aménagement et d'urbanisme. Elles constituent un socle de réflexions, demeurant évolutives jusqu'à l'arrêt du PLU dans la mesure où ces adaptations ne remettent pas en cause l'économie générale du P.A.D.D. présenté lors du débat.







ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE LA COMMUNE

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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.*

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

»



Affirmer le caractère de village rural

Nézignan l'Évêque affirme son identité «rurale» ; ce qui constitue un atout en terme de valorisation et de communication (agriculture, tourisme...).

Protéger les espaces agricoles

Le vignoble nézignanais occupe la majeure partie du territoire et caractérise le paysage communal. Le PLU doit veiller à la valorisation de ces terres agricoles et à leur préservation.

Valoriser la culture du Figuier

La commune est réputée pour abriter de nombreux figuiers. Des animations ainsi qu'un verger expérimental ont permis de diffuser cette particularité locale prééminente.

Favoriser les «jardins familiaux»

La commune a su préserver en son centre des jardins potagers. Ces pratiques individuelles reprennent aujourd'hui une signification pour les habitants en recherche de produits sains, locaux et durables.

Cette activité, véhiculant le partage et l'échange entre l'homme et la terre ainsi qu'entre les générations, doit être encouragée dans d'autres secteurs du village.



Renforcer l'identité paysagère et architecturale de la Commune

Garantir le maintien des paysages pour les générations futures

La façade urbaine ancienne a été maintenue par l'existence de deux grands domaines viticoles à l'ouest du village.

Ce cône de vue doit être maintenu par le règlement du PLU.

Il offre au regard une image remarquable du lien entre le village et les terres agricoles environnantes.

Le clocher est perceptible depuis de nombreux points sur les communes voisines. C'est pour cela que le Document d'Orientation Générale du Schéma de Cohérence Territoriale du biterrois (page 148) précise que le silhouette villageoise de Nézignan-l'Évêque doit être protégée.

Ce marqueur paysager sera garanti voire valorisé par le PLU. En effet, le remplacement de la cave par un projet qualitatif viendra renforcer la visibilité du clocher depuis le nord.



Privilégier des aménagements qualitatifs

Les entrées de village ont été soignées et offrent au visiteur une image du cadre de vie communal.

Cet effort doit être maintenu en essayant de diminuer le caractère «routier» de la traversée afin notamment de réduire la vitesse des automobilistes.

Préserver le patrimoine communal

La commune dispose d'un patrimoine architectural remarquable. Le PLU devra permettre de le maintenir et de le valoriser, qu'il s'agisse des immeubles du centre historique ou des éléments ruraux (murets, cabanes, croix...).



Favoriser la biodiversité

La restauration des ripisylves apporterait de nombreux avantages en termes de biodiversité :

- Secteur Croix de Saint-Alban avec une zone inondable pouvant être restructurée de façon à restaurer une continuité écologique tout en améliorant le cadre de vie des habitants (aménagements sportifs ou ludiques existant et à créer (parc arboré, espace de jeux, jardins partagés...) à ses abords.
- Secteur sud en limite communale

De même, des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement doivent être encouragées :

- Maintien de la diversité du parcellaire
- Préservation des boisements et bandes enherbées filtrant les pollutions d'origine agricole
- Raisonement des traitements phytosanitaires réduisant la biodiversité

Renforcer les continuités écologiques et les Trames Verte et Bleue (T.V.B.)

Pour cela, le PLU permet de préserver l'intégrité des continuités existantes, c'est-à-dire des haies et des alignements d'arbres en général, des bosquets, des cours d'eau, et des milieux ouverts identifiés dans l'état initial de l'environnement.

Préserver les espaces boisés de la commune

- Classer les rares espaces naturels de la commune dans un zonage N garantissant leur maintien (en particulier le boisement à l'est de la commune dont une partie semble appartenir à la ripisylve de l'Hérault et joue un rôle dans les continuités écologiques à l'échelle territoriale),
- Redoubler la protection par des Espaces Boisés Classés,
- Prendre en compte les continuités écologiques dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Préserver les espaces de nature en ville.

Favoriser la mise en oeuvre des énergies renouvelables

Permettre l'utilisation des énergies renouvelables à usage domestique, les systèmes de chauffe-eau solaire (chauffage, eau chaude sanitaire...),

Favoriser les économies d'énergies dans les constructions.

Prendre en compte les risques et nuisances dans l'aménagement du territoire

Ne **pas exposer** de nouvelles populations aux risques d'inondation.

En **intégrant la prise en compte du risque inondation** : caler les limites des zones d'urbanisation future sur les limites des zones inondables.

Ne **pas exposer** de nouvelles populations aux **nuisances sonores** et aux **risques liés aux infrastructures de transports classées comme bruyantes**.

Préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques

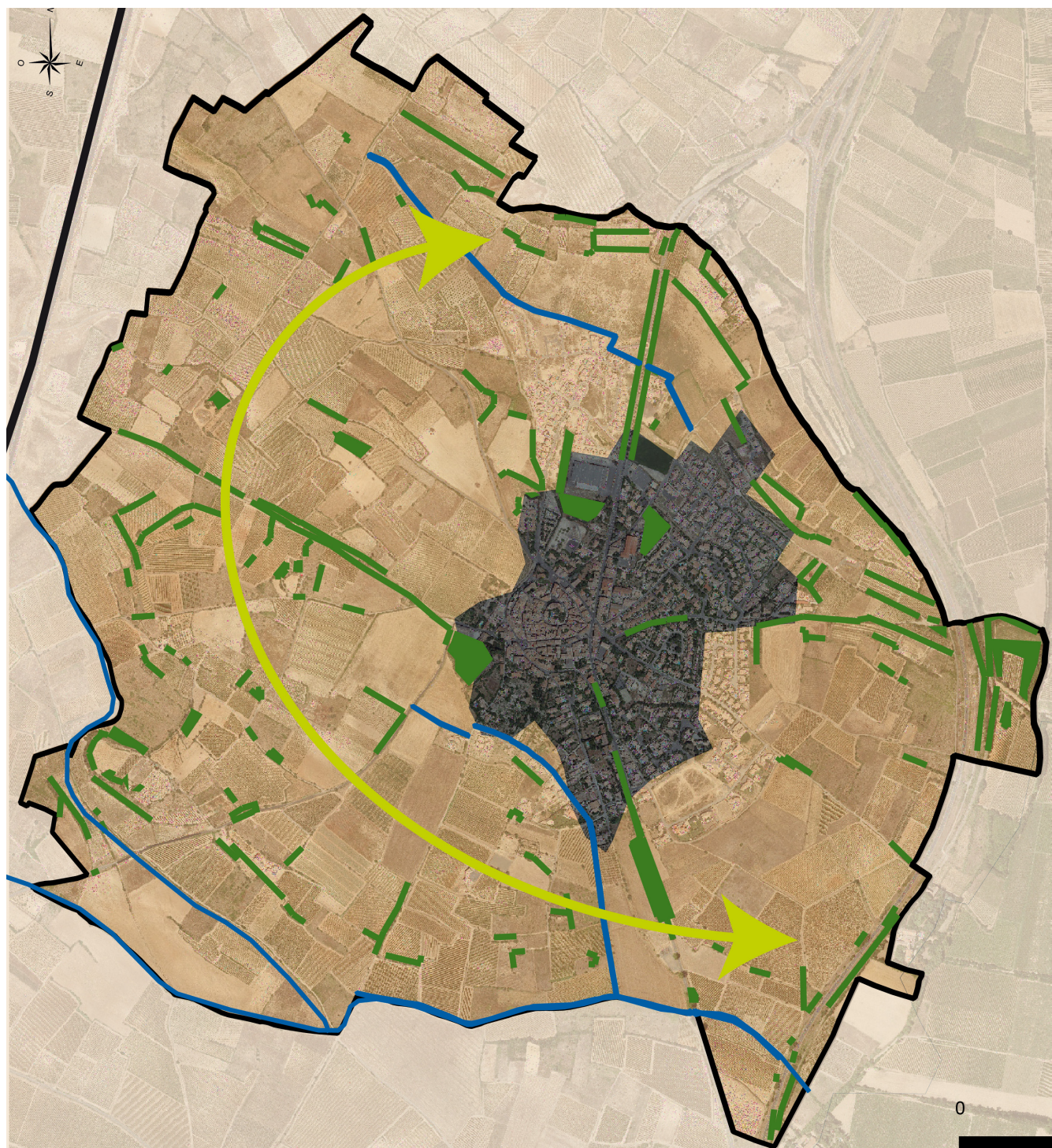
Ne **pas générer de pollutions susceptibles de nuire à la qualité des milieux aquatiques et aux cortèges faunistiques et floristiques associés** (amphibiens, odonates...) : Pérenniser l'exploitation de la ressource en eau, développer une gestion raisonnée et économe, et privilégier des essences végétales locales (méditerranéennes et autochtones) pour la végétalisation de la commune, leur permettant de supporter les conditions climatiques locales.

Cette anticipation concerne également le respect de l'**adéquation besoins/ressources en matière d'assainissement comme en matière d'eau potable**. En effet, le PLU devra être compatible avec le SAGE de l'Hérault, le SAGE de L'Astien et le SDAGE.

Favoriser la récupération d'eau de pluie

Favoriser les usages domestiques de récupération afin d'alimenter les systèmes d'arrosage mais aussi les sanitaires.

Préserver les continuités écologiques



Source : C.L.C. 2006 – Natura 2013

- milieu agricole
- urbanisation/rupture écologiques
- boisement
- limites communales
- continuité agricole ouverte
- continuité aquatique

La Commune de Nézignan-l'Evêque doit participer à l'effort de production de nouveaux logements en adéquation avec l'essor démographique attendu sur l'ensemble du territoire de la CAHM et des communes du SCOT.

Le P.L.U de Nézignan s'inscrit dans cette vision en proposant une extension modérée et réfléchie.

Anticiper le développement démographique par la production de logements supplémentaires

La commune prévoit la construction ou la rénovation de 120 logements environ pour les 10 prochaines années.

Les logements seront majoritairement réalisés sur les secteurs de Saint-Alban et Pauzes par le biais d'opérations d'ensemble.

Objectif de croissance démographique

Pour les 10 prochaines années, la commune envisage une augmentation de population proche de 230 personnes dont environ 210 résidents permanents et 20 résidents secondaires. La population communale, estimé en janvier 2018 à 1890, devrait avoisiner 2100 personnes en 2028.

Traiter en priorité le Renouvellement Urbain

Reconquête de l'existant

En 2015, la commune a inaugurée une opération de requalification urbaine : un ensemble de 40 logements sociaux ont été réalisés sur le site de l'ancienne cave coopérative (25 appartements et 15 maisons individuelles). Elle a ainsi pu accueillir une centaine d'habitants à proximité immédiate de la mairie et des écoles.

Densification de l'Habitat

Le P.O.S. avait prévu des zones constructibles avec des superficie minimale de parcelle. Cette réglementation est devenue impossible dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme dont la vocation première est l'économie de l'espace.

Les secteurs non urbanisés (Le Pioch, Lenés...) pourront recevoir des formes urbaines plus denses.

Un projet urbain pour les secteurs de Saint-Alban et Pauzes

Plutôt que de laisser partir ces terrains disponibles au coup par coup, le PLU prévoit de reprendre ces zones constructibles sous forme de projets d'ensemble.

Les objectifs poursuivis par la commune sont les suivants :

- Éviter un mitage trop consommateur d'espace
- Organiser un développement urbain harmonieux sur un secteur relativement peu visible depuis les alentours,
- Traiter le secteur inondable par la création d'un véritable espace arboré et ludique de part et d'autre du ruisseau,
- Améliorer la circulation sur le secteur nord-est du village.



Renforcer l'offre de logements sociaux

Conformément aux préconisations du Programme Local pour l'Habitat Intercommunal, la commune doit répondre concrètement aux besoins de l'ensemble des habitants.

Le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de programmation préciseront les obligations de production des logements sociaux.

La commune se donne comme objectif de favoriser la mixité de l'habitat pour mieux répondre à la demande locale et ainsi privilégier l'installation d'une population permanente diversifiée. Il s'agit de tendre vers plus de mixité sociale (locatif, logement social) que fonctionnelle afin de mieux répondre aux besoins locaux.

Favoriser les déplacements doux

La commune a développé un maillage de déplacements doux permettant de relier les écoles au reste du village.

Ce maillage doit être renforcé et s'imposer aux nouveaux quartiers. Les Orientations d'Aménagement garantiront la mise en oeuvre de ce projet communal.

Améliorer les circulations aux abords du groupe scolaire

Malgré les itinéraires piétons mis en oeuvre, de nombreuses familles déposent leurs enfants en voiture, des solutions doivent être étudiées pour améliorer la situation. (Sens unique, emplacement réservé sur des parcelles à proximité immédiate des écoles pour du stationnement provisoire...).

Sécuriser la traversée du village

La RD13E5 qui traverse le village offre des lignes droites propices à la prise de vitesse. Ce phénomène n'est pas compatible avec la proximité des habitants et des passages piétons amenant aux écoles et aux équipements sportifs.

La commune souhaite renforcer le caractère urbain de cette traversée par un aménagement conduisant à une réduction de la vitesse.

Requalifier le chemin des moulin

La commune souhaite améliorer le fonctionnement de cet axe qui dessert le secteur de l'ancienne cave et celui du nouveau quartier de Saint-Alban.

A terme, les usagers pourraient être renvoyés sur le rond-point en entrée nord qui desservira le secteur d'aménagement.

Deux options sont envisagées :

L'accès au niveau de la RD13E5 se ferait à sens unique (entrée seulement et sortie au niveau du rond-point).

Autre option : agrandir le goulot d'accès et aménager un nouveau carrefour sur la RD13E5.

Limiter l'usage de la voiture et favoriser la multimodalité

La mise en place d'une dynamique de proximité associée au développement de modes de déplacements doux doit permettre d'améliorer les conditions de vie des habitants en réduisant les nuisances sonores et olfactives et en favorisant le lien social.

En centre village, la mise en place d'espaces de rencontre sera priorisée.





Affirmer le coeur de village comme la centralité villageoise

En choisissant de conserver ses principaux équipements en plein centre village, la commune a favorisé une dynamique au sein de son tissu ancien dense.

Contrairement à beaucoup d'autres villages, les maisons anciennes sont presque toutes habitées et entretenues.

Le centre ancien bénéficie d'une vraie dynamique.

Favoriser les implantations de commerces et de services de proximité

Par la poursuite d'aménagement qualitatifs en centre village et l'améliorer les circulations et des stationnements

Protéger le patrimoine bâti et architectural

S'inscrire dans une dynamique touristique «entre mer et montagne»

Pays d'Art et d'Histoire (tourisme d'arrière pays en lien avec le tourisme de masse littoral),

Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (circuits de découverte oeno-touristique, berlvédères...),

Projets viticoles et touristiques

Développer l'économie

Favoriser la création d'emplois

Accueillir de nouveaux entrepreneurs, symboles de la dynamique communale,
Permettre à certain actifs résidants à Nézignan-L'Évêque de travailler sur la commune.

Fédérer les acteurs économiques communaux autour de l'identité villageoise

Le village est en particulier marqué par l'histoire et le célèbre figuier qui peuvent servir aux entreprises locales à s'affirmer davantage sur le marché local en se singularisant,

Maintenir une «économie de proximité»

Le village ne souhaite pas développer une zone commerciale mono fonctionnelle (déjà présente sur les communes voisines),

Elle souhaite favoriser des implantations de proximité à l'échelle du village,

Favoriser les ventes directes et circuit-court par le développement et le soutien aux maraîchers.

Améliorer l'offre d'équipements publics et des services

Valoriser les bâtiments communaux

Valoriser les locaux de l'ancienne mairie en lien immédiat avec l'espace public dédié à la fête et la maison de retraite (jeunes, associations...),

Faciliter les accès aux écoles

Accompagner davantage les habitants dans leur vie quotidienne en facilitant les accès aux écoles, et en renforçant le réseau de cheminements doux,

Maintien des jardins familiaux

Répondre à un besoin de la population en maintenant les jardins familiaux, favorables au lien social et à une démarche durable de la consommation.





OBJECTIFS DE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

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



Les **objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**, sont **déterminés** suivant le **scénario de développement** choisi par la commune.

Au cours des 10 dernières années, la commune de Nézignan-l'Evêque a enregistré un gain de 275 logements dont environ 220 en extensions urbaines. Sur cette période, la commune a consommé 19 ha environ d'espaces agricoles ou naturels. La tache urbaine a ainsi progressé de 32%.

Possibilités de réinvestissement urbain et de densification

La construction de maisons individuelles sur quelques parcelles encore disponibles sur des lotissements ou en densification de parcelles déjà urbanisées, et le réinvestissement de quelques logements vacants permet d'envisager la réalisation d'une vingtaine de logements.

La réalisation d'un collectif de logements sociaux sur le site de l'ancienne cave coopérative s'inscrit dans cet objectif de réinvestissement urbain et de mixité sociale. Avec la construction de 40 logements aidés en 2015, ce projet de réinvestissement urbain et de densification répond aux ambitions communales de renforcement de la mixité sociale.

Objectifs de modération de la consommation foncière

Avec une densité d'habitat d'environ 14 logements/ha (hors voies structurantes et espaces verts), c'est 8 à 9 ha qui seraient nécessaires à la production des 100 logements attendus en extension urbaine. Afin de modérer la consommation d'espace de son PLU, la Commune de Nézignan-l'Evêque a fait le choix d'une densité moyenne plus soutenue afin de limiter l'enveloppe de consommation foncière dédiée à l'habitat à 7 ha environ.

Avec une production de 120 logements environ et l'extension de la maison de retraite, l'augmentation démographique pour la période 2018-2028 devrait correspondre à un apport de population de 230 personnes environ dont une proportion de résidents secondaires. Nézignan-l'Evêque devrait compter environ 2100 habitants en 2028.

Favoriser une urbanisation plus dense

La commune prévoit une densité moyenne de 20 logements par hectare de surface propre de l'opération sur le nouveau secteur d'urbanisation à vocation majoritaire d'habitat de Saint Alban. Les secteurs d'extensions urbaines récentes devront être densifiés afin de répondre à l'objectif de modération de la consommation foncière.

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation seront justifiées dans le rapport de présentation au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

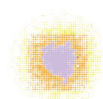
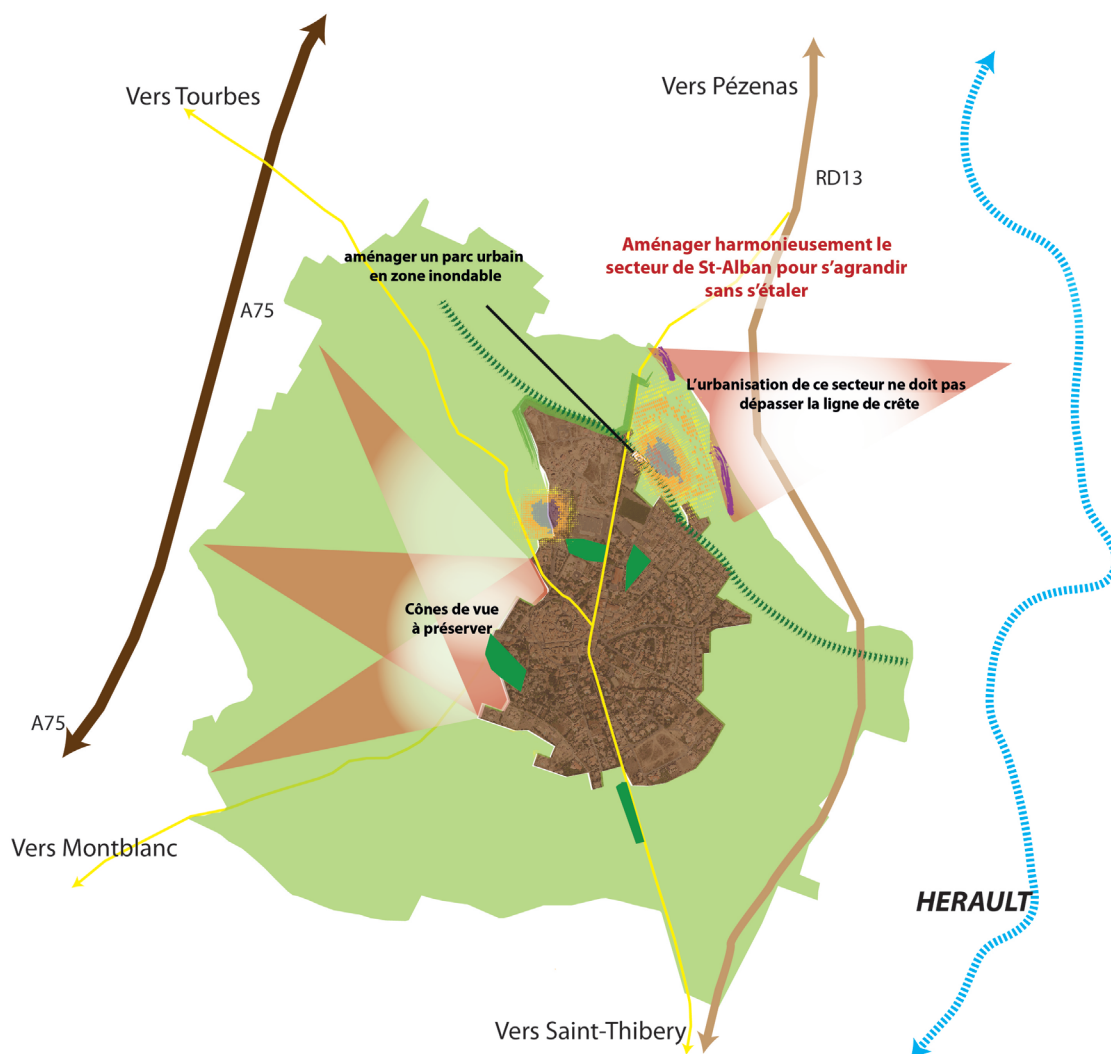




SCHÉMAS DE PRINCIPE



Schéma de principe à l'échelle communale*



Pôches de développement urbain potentielles.



Ecran végétal à renforcer entre espaces bâti et agricoles.



Continuité écologique à renforcer et «re-crée».



Protéger l'espace agricole
Favoriser la biodiversité en maintenant les haies et bosquets
Conserver les éléments du patrimoine (muret, mazets, croix...)



Espaces boisés à préserver

* Les schémas de principe ne constituent pas un zonage réglementaire ; ils traduisent les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques .
Toutefois les pièces opposables du PLU (Règlement, Zonage, Orientations d'Aménagement) doivent s'inscrire en cohérence avec ces orientations.

Légende



Secteurs déjà urbanisés



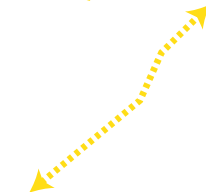
*Secteurs de développement urbain potentiel au sein desquels
devront mis en oeuvre les zones d'urbanisation à échéance 2025.*



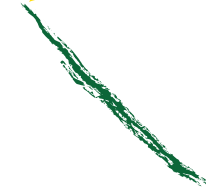
*Ré-aménager le rue des moulins et créer une nouvelle voirie
desservant le futur quartier de Sint-Alban*



Carrefour à revoir en fonction des projets de développement



Intention de cheminements doux



*Prise en compte du Risque Inondation
Renforcement des Continuités Ecologiques*

Schéma de principe à l'échelle du bourg*



* Les schémas de principe ne constituent pas un zonage réglementaire ; ils traduisent les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques .

Toutefois les pièces opposables du PLU (Règlement, Zonage, Orientations d'Aménagement) doivent s'inscrire en cohérence avec ces orientations.