



Commune de Nissan-Lez-Ensérune Département de l'Hérault

MODIFICATION DU PLU POUR SA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU BITERROIS

PLU DE LA COMMUNE DE NISSAN LEZ ENSERUNE

NOTICE EXPLICATIVE

Signature et cachet de la Mairie

IDENTIFICATION DU DOCUMENT

Élément	
Titre du document	Notice explicative
Nom du fichier	
Version	Août 2021
Rédacteur	Antoine Abarnou Caroline Buades Morgane Bozec
Vérificateur	
Chef d'agence	Anthony Lherm

Sommaire

.....	1
IDENTIFICATION DU DOCUMENT	2
AVANT-PROPOS	4
1. MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU BITERROIS	7
1.1. Contexte communal	7
1.1.1. Rapport de compatibilité avec le SCOT du Biterrois	8
1.1.2. Les orientations du SCOT	9
1.2. Mise en compatibilité avec l'axe 1 : Préserver le socle environnemental du territoire	10
1.3. Mise en compatibilité avec l'axe 2 : Urbaniser sans s'étaler	41
1.4. Mise en compatibilité avec l'axe 3 : Se loger, se déplacer et vivre au quotidien	61
1.5. Mise en compatibilité de l'axe 4 : Renforcer l'attractivité économique du territoire	68
Objectif 4.1 : Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins	68
Objectif 4.2 : Structurer l'offre commerciale	68
Objectif 4.3 : Redéployer l'activité touristique	68
1.6. Mise en compatibilité de l'axe 5 : Développer un urbanisme durable	69
Objectif 5.2 : Améliorer l'interface entre espaces urbain et espace naturel et agricole	69

AVANT-PROPOS

Contexte et objectifs

La commune de Nissan-Lez-Enserune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intégrant une évaluation environnementale, approuvé le 10 mai 2012. Ce document, élaboré en concertation avec le SCOT du Biterrois, a été approuvé avant que le SCOT ne soit arrêté et approuvé en juin 2013. Selon le Code de l'Urbanisme (L131-3), lorsqu'un SCOT est approuvé après l'approbation d'un PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible avec ce document ou prendre en compte ce dernier dans un délai de 3 ans. Le SCOT est aujourd'hui en cours de révision.

Après plusieurs évolutions du document d'urbanisme en vigueur (modification n°1 et 2), la commune souhaite rendre compatible son Plan Local d'Urbanisme avec le SCOT du Biterrois afin de s'inscrire dans les orientations de ce document supra-communal. Après avoir analysé le degré de compatibilité du PLU avec le SCOT du Biterrois dans le cadre d'une étude dédiée, la commune a engagé une procédure de modification n°3 du PLU par arrêté du 23 juin 2017.

Justification de la procédure et textes de référence

Les adaptations faisant l'objet de la procédure impliquent l'enrichissement du diagnostic, la reprise du règlement écrit et graphique. A ce titre, la commune n'envisage pas :

- de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- de réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Par conséquent, le recours à cette procédure apparaît opportun, au regard des dispositions des articles L153-41 et L153-42 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification est régie par les textes suivants :

- articles L153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Modalités de mise en œuvre

Les différentes étapes de la procédure de modification sont les suivantes :

- Lancement de la procédure par arrêté du 23 juin 2017 ;
- Notification aux Personnes Publiques Associées et au préfet ;
- Enquête publique ;
- Délibération du Conseil Municipal de Nissan Lez Enserune approuvant la modification.

La présente notice tient lieu d'additif au rapport de présentation.

Principales évolutions prévues du Plan Local d'Urbanisme

L'objectif de la modification du PLU est d'aboutir à la mise en compatibilité du PLU au regard du SCOT conformément au Code de l'Urbanisme, prenant en compte les dispositions des lois et textes récents, notamment issues du Grenelle 2 de l'environnement et de la loi ALUR.

Il s'agira :

- d'enrichir l'analyse paysagère à travers la mise à jour des espaces à enjeu agri-paysagers identifiés dans le SCOT et de proposer une déclinaison locale ;
- d'identifier les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques ;
- de réaliser une analyse de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et de réaliser une étude de densité permettant de mettre à jour un potentiel de densification et de renouvellement urbain ;
- de mettre à jour les projections démographiques et l'accueil de la population au regard des capacités identifiées ;
- de renforcer les justifications relatives à la notion d'urbanisme durable.

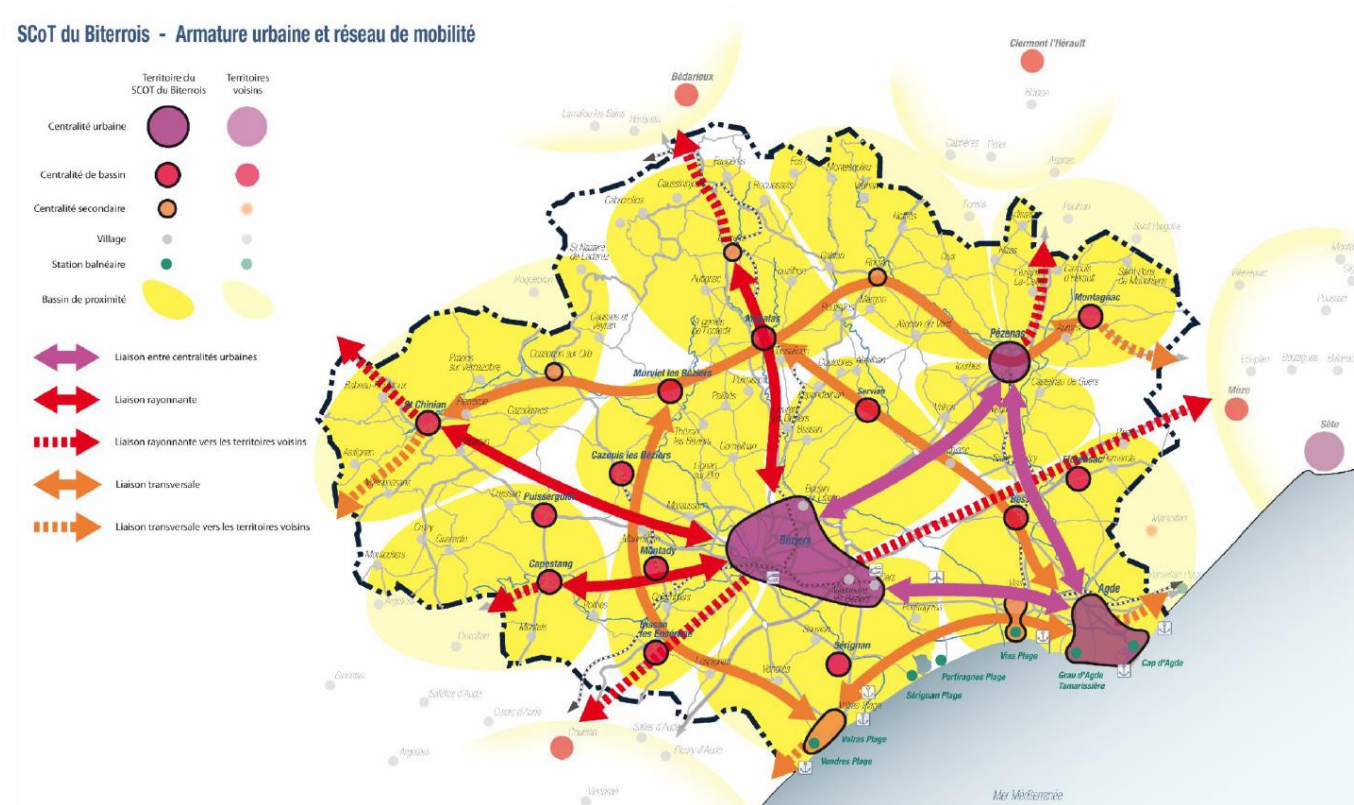
Modification du PLU de Nissan-Lez-Enserune

1. MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU BITERROIS

1.1. Contexte communal

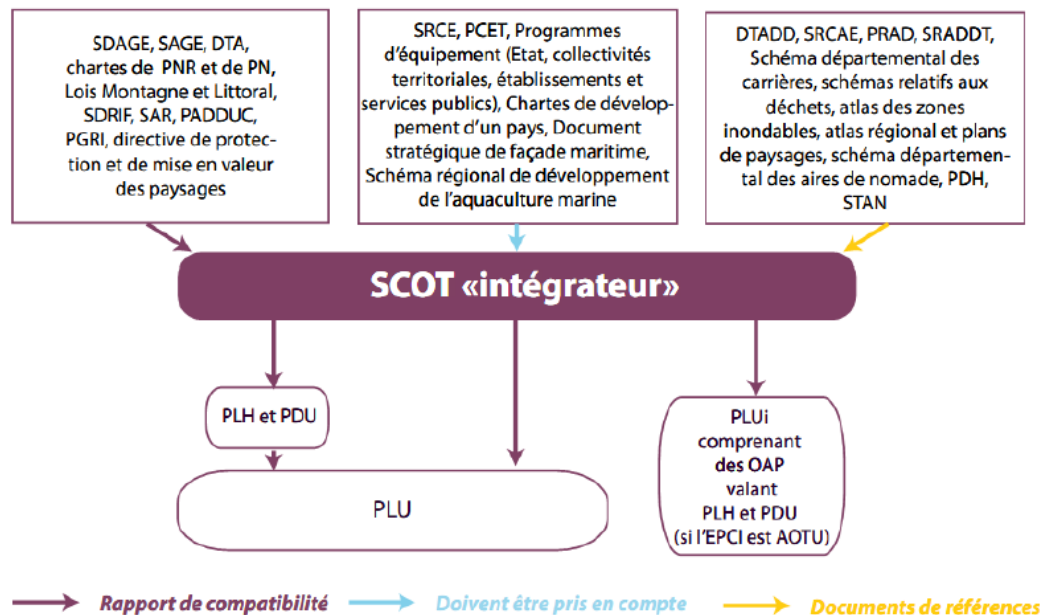
La commune de Nissan-Lez-Enserune fait partie de la Communauté de Communes La Domitienne avec Cazouls-les-Béziers, Maraussan, Maureilhan, Montady, Colombiers, Lespignan et Vendres. Dans le SCOT en vigueur, Nissan-Lez-Enserune est une centralité de bassin.

La commune de Nissan-Lez-Enserune compte 3 947 habitants en 2015.



Situation de la commune de Nissan Lez Enserune au sein du SCOT du Biterrois

1.1.1. Rapport de compatibilité avec le SCOT du Biterrois



Le Schéma de Cohérence Territoriale, ministère de l'égalité des territoires et du logement, juin 2013

Le PLU doit être compatible avec le SCOT du Biterrois. Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT comprend :

- des prescriptions : elles sont opposables au sens du Code de l'Urbanisme ;
- des recommandations, qui ne sont pas opposables ;
- des outils : ni opposables, ni exclusifs.

Prescriptions

Ici figurent des textes, cartographies, tableaux ou autres illustrations qui précisent les prescriptions relatives à l'application de cette orientation du SCOT.

Une prescription est opposable au sens du Code de l'Urbanisme.

Recommandations

Ici figurent les textes, parfois d'autres illustrations, présentant les recommandations relatives à la mise en œuvre de l'orientation.

Une recommandation est un exemple non prescriptif que les conditions locales peuvent adapter largement.

Il s'agit de méthodes, d'exemples ou d'illustrations de mise en œuvre.

Les recommandations ne sont pas opposables.

Outils

Intitulé de l'outil

Ici figurent les textes et d'éventuelles illustrations décrivant un outil utile à la compréhension de l'orientation ou facilitant sa mise en œuvre.

L'usage d'un outil n'est ni opposable ni exclusif.

1.1.2. Les orientations du SCOT

Le Document d'Orientations Générales est constitué de 6 axes principaux déclinés en objectifs et orientations.

AXE 1 : Préserver le socle environnemental du territoire.

AXE 2 : Urbaniser sans s'étaler.

AXE 3 : Se loger, se déplacer et vivre au quotidien.

AXE 4 : Renforcer l'attractivité économique du territoire.

AXE 5 : Développer un urbanisme durable.

AXE 6 : Accompagner la mise en œuvre et le suivi du SCOT.

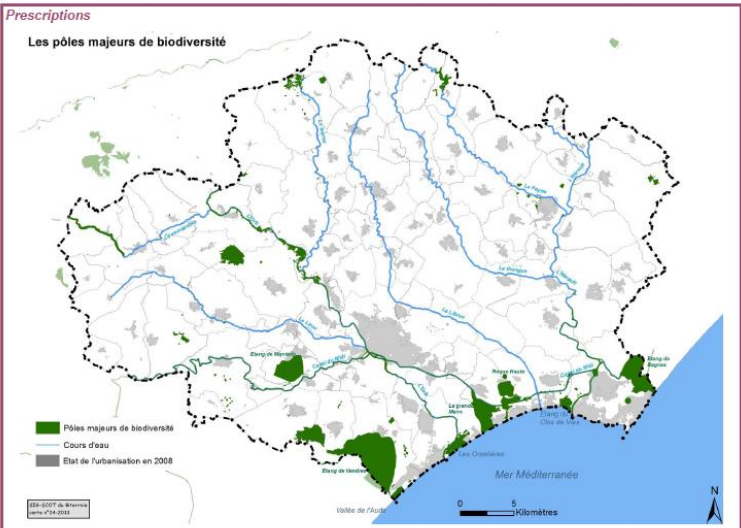
1.2. Mise en compatibilité avec l'axe 1 : Préserver le socle environnemental du territoire

⇒ Modification du secteur de l'Étang de Neffes

Le secteur de l'étang de Neffes est aujourd'hui classé en zone AUL. Il est ainsi destiné à l'accueil d'activités de loisirs et d'équipements publics sportifs. Localisé en zone Natura 2000, il doit faire l'objet d'une protection plus forte permise par une modification du zonage et du règlement écrit afin d'être compatible avec les objectifs et orientations du SCOT décrits ci-dessous.

Objectif 1.1 : Etablir un maillage écologique pour concilier aménagements urbains et sauvegarde de la biodiversité

Orientation 1.1.1 : Protection des pôles majeurs de biodiversité

<p>Prescriptions</p> <p>Le SCoT protège les pôles majeurs de biodiversité qui n'ont pas vocation à être urbanisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les espaces naturels ou sites de ces pôles ont vocation à demeurer naturels et inconstructibles, à l'exception des projets suivants pouvant être autorisés : <ul style="list-style-type: none"> o les aménagements légers de mise en valeur des espaces naturels, tels que chemins et voies cyclables ; o les infrastructures déclarées d'utilité publique ; o et sous réserves de leurs incidences environnementales et des mesures compensatoires qui seraient mises en œuvre, quelques projets inscrits dans les orientations du DOG (notamment à l'objectif 2.3, l'orientation 4.1.4, l'objectif 4.3, etc) ; • de plus, il est important que ces espaces ne soient pas enclavés ni dissociés des milieux environnementaux avec lesquels ils sont en relation (intérêt hydraulique pour les zones humides, connexions bocagères avec des boisements...). Dans ce cadre, les documents locaux d'urbanisme prévoient les moyens pour maintenir un espace de transition autour des pôles majeurs de biodiversité ; • pour certains de ces sites qui présentent une partie déjà urbanisée, il est proscrié d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Les aménagements et le bâti existants peuvent être maintenus et entretenus. 	<p>Prescriptions</p> <p>Les pôles majeurs de biodiversité</p> 	<p>La commune compte sur son territoire plusieurs pôles majeurs de biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Canal du Midi en tant que site classé composé principalement d'espaces naturels - Un ensemble de petites parcelles positionnées sur la colline de l'Oppidum d'Enserune en tant qu'espaces naturels sensibles acquis par le Département de l'Hérault - Le petit étang de Neffes au Sud-ouest de la partie agglomérée de la commune - L'étang de La Matte <p>⇒ Le PLU doit protéger ces pôles de l'urbanisation et prévoir des moyens pour maintenir un espace de transition autour de ces pôles majeurs de biodiversité.</p>
--	--	---

⇒ Dans le PLU en vigueur, le périmètre de l'Étang de Neffes est classé aujourd'hui en zone AUL, à vocation d'équipements collectifs. Il convient de protéger ce pôle majeur de biodiversité en classant une partie de la zone AUL en zone NL (création d'un secteur indicé), limitant ainsi les aménagements à des infrastructures déclarées d'utilité publique et /ou à des aménagements sportifs ou ludiques, sous réserves d'incidences environnementales faibles et de mesures compensatoires.

Evolution à apporter :

⇒ Réduction de la zone AUL stricte dans le document graphique et le règlement écrit et création d'un secteur NL dont l'emprise correspond à l'Étang de Neffes et ses abords immédiats.

Orientation 1.1.2 Préservation des pôles d'intérêt écologiques

Prescriptions

Les contours et les modalités de protection des différents espaces ayant une fonction de pôle d'intérêt écologique, sont à préciser dans les documents locaux d'urbanisme. Ils doivent permettre, dans les espaces identifiés ayant une fonction de pôles d'intérêt écologique, de garantir :

- les continuités écologiques afin de permettre le déplacement des espèces animales et végétales ;
- le bon état de leur biodiversité et de leur fonctionnement écologique.

Les espaces naturels

Les espaces naturels, agricoles ou forestiers constituent des milieux naturels importants pour la biodiversité et à ce titre, ils doivent être protégés.

Les espaces urbanisés

Les principes d'urbanisation maîtrisée définis par le SCoT s'y appliquent. Une attention particulière doit être portée aux interfaces entre les espaces urbanisés et les espaces naturels afin de prévenir des impacts indirects sur ces derniers. Ces zones d'interface peuvent être identifiées par les documents locaux d'urbanisme comme des coupures d'urbanisation qui peuvent néanmoins accueillir des activités sportives ou de loisirs, à condition que celles-ci soient aménagées par des moyens limitant l'artificialisation. Les projets d'urbanisation et d'aménagements doivent comporter une analyse des incidences sur les milieux naturels et sur la biodiversité.

Les espaces littoraux et maritimes

Le littoral et les espaces maritimes proches du littoral sont également protégés. Les aménagements nautiques, portuaires ou d'autre nature qui pourraient concerner ces espaces maritimes préservent le bon état des milieux. Ainsi les aménagements portuaires et les mouillages prévoient les espaces nécessaires aux équipements de récupération des eaux usées des bateaux.

Les sites spécifiques Natura 2000

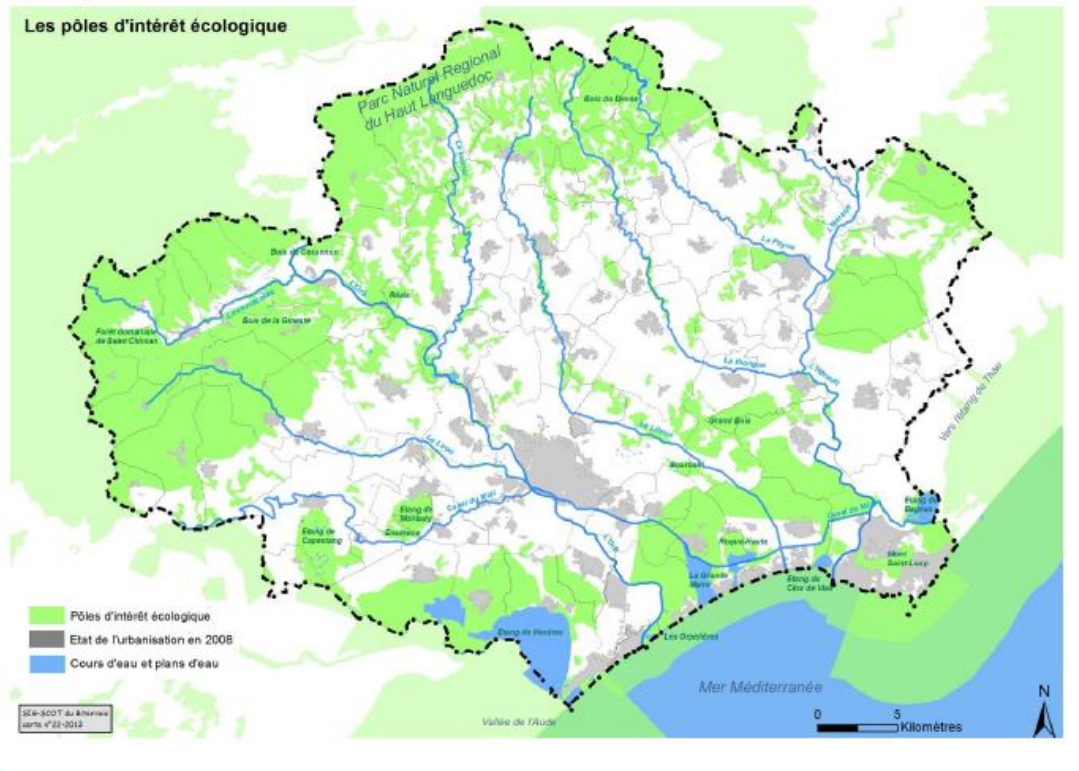
Les projets d'aménagement concernant des sites appartenant au réseau Natura 2000, doivent prendre en compte les objectifs et les vulnérabilités indiquées par le gestionnaire du site afin que les projets soient compatibles avec les objectifs de préservation des Document d'Objectifs (DOCOB) en vigueur.

La carte prescriptive ci-après présente la situation à la date d'approbation du SCoT. Cependant, les espaces naturels ou les sites des différentes catégories ayant une fonction de pôle d'intérêt écologique, citées ci-avant qui feraient l'objet de nouvelles mesures de protection durant la durée d'application du SCoT, seront intégrés à la catégorie des pôles majeurs de biodiversité.

Cf. carte prescriptive ci-après.

Prescriptions

Les pôles d'intérêt écologique



Le secteur de l'étang de Neffes, pôle d'intérêt écologique, est aujourd'hui entièrement classé en zone AUL.

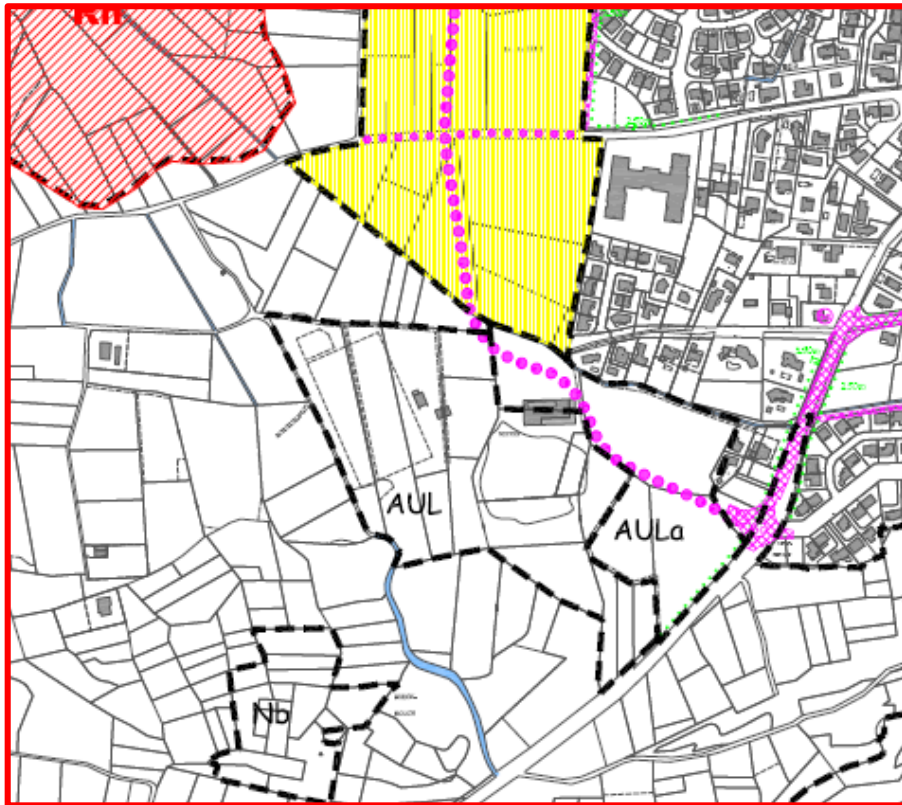
- Afin d'être compatible avec le SCOT, le secteur classé en AUL aujourd'hui doit être inscrit comme « coupure d'urbanisation qui peut néanmoins accueillir des activités sportives ou de loisirs », à condition que celles-ci soient aménagées par des moyens limitant l'artificialisation.

Evolution à apporter :

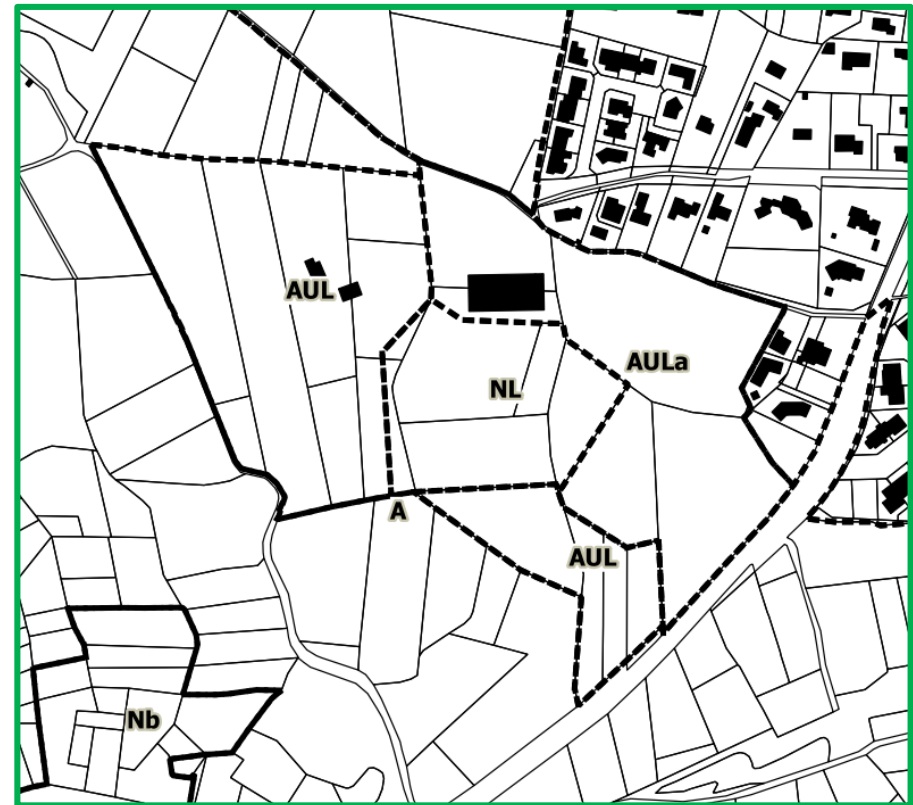
- Dans le secteur AUL, nouvellement créé, le chapeau descriptif est repris et une modification des articles 4, 9,13 est effectuée dans le règlement écrit de la zone N afin de limiter l'artificialisation des sols de cet espace sensible.
- Protection sur le zonage des corridors et des continuités écologiques au titre de l'article L.151-23, afin d'améliorer les connexions entre la zone AUL et l'Etang de Neffes.

Réduction de la zone AUL et création d'une zone NL

Avant



Après



La proposition de l'évolution du périmètre se base sur l'OCSOL 2015 et la zone Natura 2000.

Réglementation de la zone N indiquée L	
Avant	Après
Descriptif de la zone	
<p>Le territoire naturel de Nissan comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une zone Ne, correspondant au Puech d'Enserune. - Une zone Na, correspondant aux aires d'arrêt situées de part et d'autre de la RD 609. - Une zone Nb, correspondant aux boisements et futaies et quelques espaces boisés classés au sud du village. - Une zone Nd, correspondant aux sites des anciennes décharges. - Une zone Nj, destiné à une opération de jardins familiaux. - Une zone Ns, correspondant à la station d'épuration. - Une zone Ni, qui correspond à un secteur inondable rouge dans le village. - Une zone Nf, qui correspond à l'emprise projetée pour la retenue collinaire en amont du Four à Chaux. - Une zone Nz, qui correspond aux espaces naturels à préserver de la ZAC Enjalbert. 	<p>Le territoire naturel de Nissan comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une zone NL, correspondant au secteur de l'étang de Neffes. Elle constitue une zone de coupure d'urbanisation et est destinée à des activités de loisirs et sportives. - Une zone Ne, correspondant au Puech d'Enserune. - Une zone Na, correspondant aux aires d'arrêt situées de part et d'autre de la RD 609. - Une zone Nb, correspondant aux boisements et futaies et quelques espaces boisés classés au sud du village. - Une zone Nd, correspondant aux sites des anciennes décharges. - Une zone Nj, destiné à une opération de jardins familiaux. - Une zone Ns, correspondant à la station d'épuration. - Une zone Ni, qui correspond à un secteur inondable rouge dans le village. - Une zone Nf, qui correspond à l'emprise projetée pour la retenue collinaire en amont du Four à Chaux. - Une zone Nz, qui correspond aux espaces naturels à préserver de la ZAC Enjalbert.
Reprise de l'article 2 : Occupations et utilisation du sol interdites	
Néant.	<p style="color: green;">Rajout de la réglementation pour la zone NL :</p> <p style="color: green;">En zone NL :</p> <p style="color: green;">Les constructions et installations légères nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>
Reprise de l'article 4 : Desserte par les réseaux : Eaux Usées	
<p><u>ASSAINISSEMENT</u></p> <p><u>Eaux usées</u></p> <p>L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.</p> <p>En secteur Ns :</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.</p>	<p><u>ASSAINISSEMENT</u></p> <p><u>Eaux usées</u></p> <p>L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.</p> <p>En secteur Ns et Nz :</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.</p> <p>Tout rejet au réseau doit être de type domestique.</p>

<p>Tout rejet au réseau doit être de type domestique.</p> <p>Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement communal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.</p> <p>En secteurs Na, Nb, Nd et Ne :</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.</p> <p>Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :</p> <ul style="list-style-type: none">- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement. <p>Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet vers le réseau d'assainissement communal ou vers le milieu naturel.</p>	<p>Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement communal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.</p> <p>En secteurs Na, Nb, Nd, Ne et NL:</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.</p> <p>Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :</p> <ul style="list-style-type: none">- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement. <p>Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet vers le réseau d'assainissement communal ou vers le milieu naturel.</p>
--	---

Afin d'améliorer les continuités et les connexions entre la zone AUL et l'Etang de Neffes, des corridors écologiques linéaires sont identifiés sur le zonage, au titre de l'article L.151-23. Cette identification permet de protéger pour des motifs d'ordre écologique des sites ou des secteurs.

Autour de l'Etang de Neffes, plusieurs continuités écologiques sont identifiées.



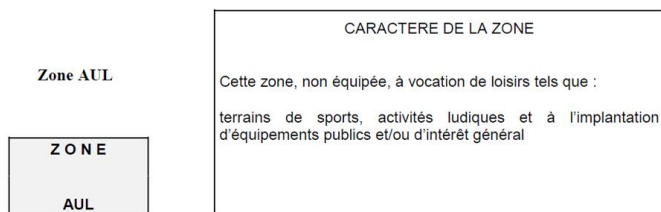
----- Alignement d'arbres à protéger

Inscription de la zone AUL stricte comme coupure d'urbanisation

Avant

Après

Descriptif de la zone



Elle comprend :

- un secteur AUL à vocation d'équipements collectifs et
- un secteur limitrophe d'extension AULa, comprenant la salle Galabru et ses abords
- un secteur AULe (équipements), destiné à l'aménagement d'espaces publics et de loisirs, au nord-est du village. Il s'agit du secteur zadé.
- On distingue également un secteur AULd à vocation de camping-caravaning localisé lieu-dit « La Donadive ».

Elle comprend :

- Une zone AUL, à vocation d'équipements collectifs, qui constitue une coupure d'urbanisation.
- Un secteur AULa, comprenant la salle Galabru et ses abords
- On distingue également un secteur AULd, à vocation de camping-caravaning localisé lieu-dit « La Donadive ».

Reprise de l'article 4 : Desserte par les réseaux

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En secteur AUL, AULa et AULequip :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement communal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

Suppression de la réglementation spécifique de la zone AUL :

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En secteur AULa :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement communal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

Reprise de l'article 13 : Espaces libres et plantations	
Dans les opérations réalisées sur un terrain de plus de 3000 m ² , 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres.	Dans la zone AUL stricte : Dans les opérations réalisées sur un terrain de plus de 3000 m ² , 50% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres.
Reprise de l'article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol	
Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est de : Zone AUL : 0,10 Zone AULa : 0,40 Zone AULd : 0,10. AULe (équipements) : non réglementé.	Article supprimé par la loi ALUR.

Objectif 1.2 : Préserver l'identité des grandes unités paysagères et valoriser les éléments structurant du territoire

Orientation 1.2.1 Mise en valeur du grand paysage

Prescriptions

Le SCoT pose les principes d'un développement urbain qui préserve la qualité des paysages du Biterrois :

- **les points de vue remarquables et les silhouettes villageoises particulièrement bien intégrées dans leur environnement physique sont à préserver (Cf. orientation 5.2.1) ;**
- **les documents d'urbanisme locaux identifient les vues sur les sites remarquables qui ne doivent pas être obstruées par le développement urbain ;**
- **les chemins d'accès aux points de vue remarquables doivent être préservés et mentionnés dans les documents d'urbanisme locaux.** Ils doivent également être balisés sur le terrain.

Afin de minimiser l'impact de l'urbanisation existante ou en projet (notamment le développement d'activités) le long des voies d'accès aux sites remarquables (notamment le Canal du Midi) et aux plages, **les documents locaux d'urbanisme doivent prévoir :**

- **des aménagements paysagers, avec des essences locales de qualité, aux abords des voies d'accès faisant office d'écran végétal** et contribuant également à l'amélioration esthétique et visuelle des zones urbanisées ;
- des aires de stationnement liées aux plages et aux sites remarquables.

Dans le cadre de la mise en place des cheminements touristiques sur le territoire du SCoT, **les liaisons transversales identifiées** (Cf. orientation 3.3.3) **font également l'objet d'une préservation et/ou d'une mise en valeur de leurs abords et des perspectives sur le paysage.**

Les cheminements à caractère patrimonial, tels que le Chemin de Saint Jacques de Compostelle et la Voie Domitienne, seront identifiés dans les documents locaux d'urbanisme. Dans le cas d'aménagements prévus aux abords de ces derniers, ils devront être conçus de manière à valoriser et conforter leur fonction culturelle.

Par ailleurs, le développement urbain des communes identifiées pour la typicité ou la qualité de leur silhouette (Cf. orientation 5.2.1), doit **privilégier leur spécificité en assurant l'intégration paysagère des extensions urbaines, notamment en fonction des caractéristiques (topographiques et paysagères) du site ainsi que le renouvellement au sein du tissu existant.**

Recommandations

Le SCoT recommande de préserver :

- les **éléments marquants de topographie** tels que les grandes lignes de crêtes et reliefs remarquables (les Monts Ramus et Roque Haute, les pentes de coteaux de Vendres, les Avant-Monts du Faugeois, les vallées des fleuves et des principaux affluents, les falaises maritimes de l'Agathois, le Canal du Midi,...) ;
- les **formations arborées les plus remarquables** telles que les espaces boisés autour des domaines viticoles ou des garrigues accompagnant les rebords de la Montagne Noire, la réserve naturelle du Grand Bosc, le Bois de Bourbaki, de Béziers-Montblanc, les ripisylves, les alignements remarquables structurant le territoire...).

Evolutions à apporter :

- ⇒ Le PLU n'identifie ni les chemins d'accès à l'Oppidum ni à la Voie Domitienne. Il sera nécessaire d'identifier les chemins d'accès à ces différents points de vue.
- ⇒ Les chemins piétons et les points de vue sont identifiés et repérés sur une carte.

Le développement des circulations douces est en cohérence avec un des objectifs du PADD, il s'associe au développement touristique et culturel.

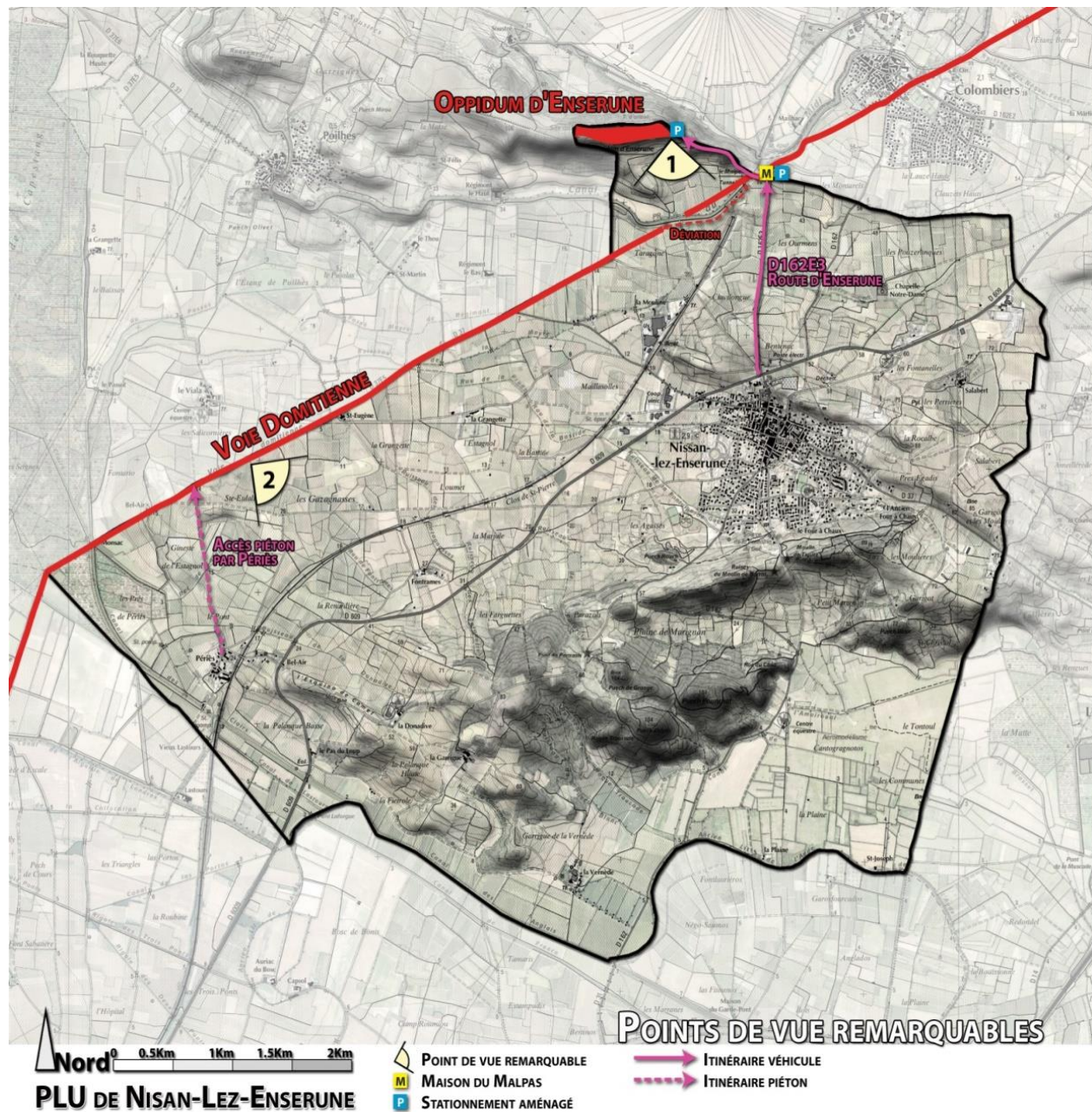
Identification des chemins d'accès et des points de vue :

L'oppidum d'Enserune est accessible par la D162E3, nommée Route d'Enserune. Cet itinéraire n'est pas aménagé pour le déplacement des piétons qui marcheraient sur la chaussée.

Au niveau du tunnel, un site a été aménagé pour stationner les véhicules et accueillir du public, il s'agit de la Maison du Malpas, centre touristique et culturel axé sur le Canal du Midi et son unique tunnel, l'Etang de Montady, la Voie Domitienne et l'Oppidum d'Enserune. Depuis ce point, il est possible de rejoindre le site archéologique à pied ou en véhicule, un second parking se localise à proximité du musée. Depuis le haut de l'Oppidum, des vues remarquables s'ouvrent vers le Sud jusqu'à la Mer Méditerranée (N°1).

En ce qui concerne la Voie Domitienne, il est possible de l'emprunter depuis la Maison du Malpas. Pour autant, les plus beaux points de vue (N°2) prennent place à l'Ouest du territoire, au niveau d'un point haut de la plaine. L'accès conseillé pour rejoindre cette zone serait de marcher depuis le hameau de Périès sur les chemins de campagne viticole pour accéder à la Voie Domitienne. A noter que la Voie Domitienne est coupée par le Canal du Midi, il faut alors le longer pour rejoindre la Maison du Malpas.

Concernant les points de vue extérieurs sur ces sites, la Voie Domitienne n'est pas perceptible dans le grand paysage. Par contre, l'Oppidum est visible depuis la majeure partie du territoire, des collines Sud jusqu'à la limite Nord. Les vues à enjeux sur ce relief se localisent spécialement depuis la D609, axe fréquenté. La zone sensible se trouve au Nord de cet axe.





Point de vue No.1 : depuis l'Oppidum la vue est dégagée jusqu'aux collines de Nissan, il est aussi possible d'observer la Mer Méditerranée.



Point de vue No.2 : depuis la Voie Domitienne à l'Ouest de la commune, de larges vues s'ouvrent sur la plaine agricole jusqu'aux collines de Nissan.

Orientation 1.2.2 Préservation et valorisation des paysages agricoles

Prescriptions

«Dans les espaces à enjeux :

- les communes, à travers leurs documents locaux d'urbanisme :

o précisent les délimitations de ces secteurs et définissent les règles adaptées à l'enjeu de ces espaces, en tenant compte également des prescriptions ci-après ;

o prennent notamment en compte, les vues, l'intégration paysagère des projets urbains qui doivent préserver le caractère agricole de ces secteurs, le choix des essences locales, la préservation et la mise en valeur du petit patrimoine rural ;

o préalablement à l'élaboration, à la révision de leurs documents d'urbanisme ou à toute ouverture à l'urbanisation, élaboreront préalablement aux projets d'aménagement un diagnostic agricole, qui précisera les enjeux locaux agricoles et éclairera les choix en matière d'aménagement ;

o assurent une urbanisation contenue ;




o maintiennent la vocation agricole des espaces concernés par la création de périmètre ou la mise à l'étude de dispositifs de protection d'espaces agricoles, tels que les PAEN ou les ZAP ;

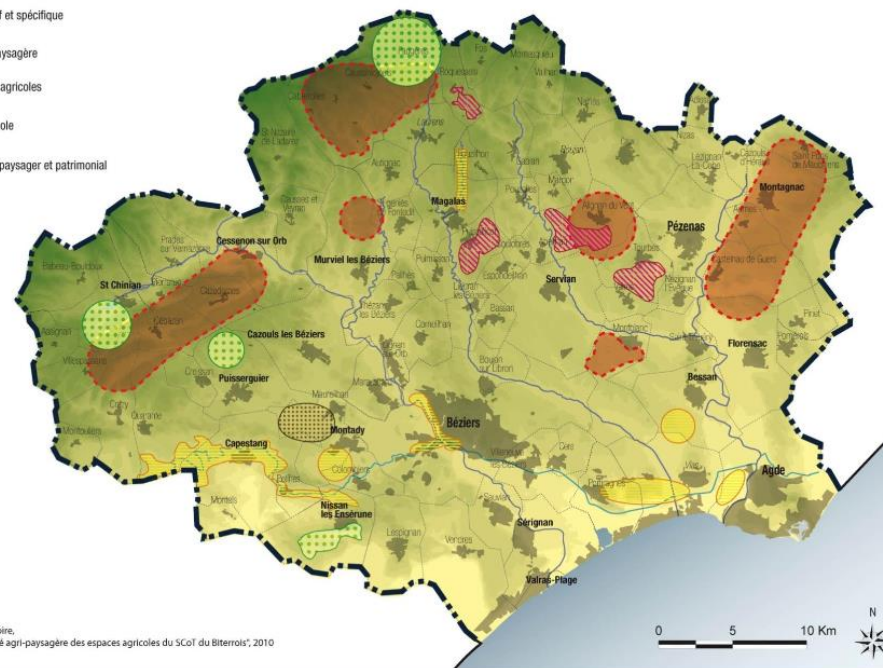
- afin de favoriser le projet de grand site de l'Oppidum de Nissan-lez-Enserune, les espaces agricoles en co-visibilité du site doivent être protégés et le zonage agricole maintenu.

En complément, les communes peuvent identifier d'autres espaces agricoles qu'elles entendent protéger pour leur valeur agri-paysagère et leurs appellations (AOC/AOP, IGP).»

Prescriptions

Espaces spécifiques à enjeux agri-paysagers

-  Espace agricole attractif et spécifique
-  Espace à forte valeur paysagère
-  Potentiels paysagers et agricoles
-  Espace de déprise agricole
-  Espace à potentiel agri-paysager et patrimonial



D'après Urbanisme & Territoire, "Détermination de la qualité agri-paysagère des espaces agricoles du SCOT du Biterrois", 2010

Evolutions à apporter :

- ➔ Identifier sur une carte les deux espaces spécifiques à enjeux agri-paysager identifiés par le SCOT :
 - Un espace à potentiel agri-paysager et patrimonial au Nord, de part et d'autre du Canal du Midi.
 - Un espace à forte valeur paysagère au Sud correspondant aux collines de Nissan et Lespignan.
- ➔ Renforcer la protection de ces espaces lorsqu'ils sont en zone agricole A soit par la mise en place d'un sous zonage A0, zone agricole qui ne permet que certaines extensions des constructions agricoles, soit par l'obligation introduite dans le règlement d'une bonne intégration paysagère des aménagements (bâtiments agricoles, gîtes et équipements d'intérêt public).

Identification des deux espaces à enjeux agri-paysagers :

Sur toute sa portion communale, le Canal du Midi et son cheminement se situe en déblais. Il n'y a donc pas de vue sur le Sud vers le bourg et peu de vues vers l'oppidum du fait du patrimoine arboré en rive gauche. Pour autant, la charte interservices relative à l'insertion paysagère et architecturale du Canal du Midi a réalisé un zonage. Les paysages du Canal du Midi ont été classés au titre des sites par décret du 26 septembre 2017.

Le principe est ainsi d'empêcher les constructions sur les franges du Canal mais aussi de protéger fortement le coteau de l'Oppidum et son piedmont. Ceci par un zonage A0, qui permet des extensions mesurées des constructions à usage agricole. Cette zone s'appuie sur les ruisseaux de la Mayre et de Notre-Dame dont les ripisylves marquent le paysage.

Concernant les collines de Nissan et Lespignan, la volonté est de conserver cette mixité entre espaces agricoles et naturels. Les zones les plus sensibles, car les plus visibles dans le grand paysage, sont les coteaux. Les espaces cultivés sur ces coteaux deviennent des zones agricoles strictes. Il est proposé, de plus, que les zones agricoles boisées soient passées en Nb pour agrandir l'espace naturel et compléter la protection existante des collines.

Du fait des vues ouvertes dans la plaine, notamment le long de la D609 (aussi depuis l'A9), l'ensemble des zones agricoles restantes doivent répondre à des obligations d'intégration paysagère des bâtiments, dans le règlement.

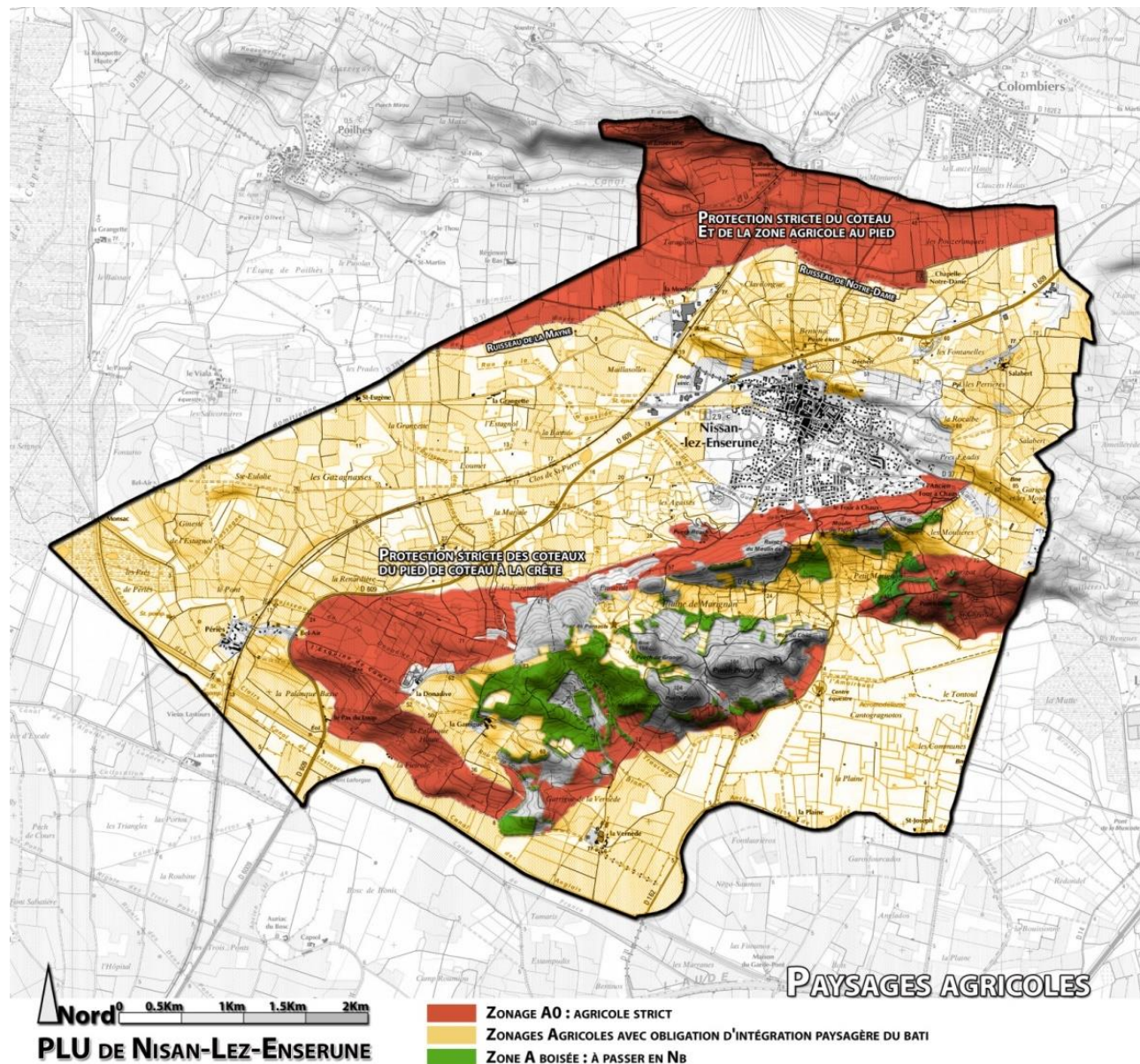
Une protection stricte est mise en place sur les espaces agricoles ayant des enjeux agri-paysagers. Ces espaces sont identifiés sur le zonage en A0. Les constructions sont interdites sur ces zones.

Sur la commune de Nissan-lez-Enserune, deux grands espaces ont été identifiés par un zonage A0. Ce sont les espaces situés sur les franges du canal du Midi ainsi que les coteaux de l'Oppidum et du piedmont.

La protection de ces espaces sera donc durcie afin de préserver ces secteurs à forts enjeux paysagers.

Les espaces agricoles qui sont aujourd'hui des secteurs boisés ont également été repérés et seront classés en Nb sur le plan de zonage.

La préservation du territoire agricole et viticole est une orientation formulée dans le PADD, cette modification est alors compatible avec les orientations du PADD.



Renforcement de la protection des espaces classés en zone agricole :

Ces obligations d'intégration paysagère du bâti doivent agir sur plusieurs fronts :

- Végétalisation des abords avec des essences locales.
- Bâtiments d'habitations : forme et volume respectueux des typicités architecturales locales. Toutes couleurs vives sont proscrites, blanc compris. Les murs sont en pierres naturelles ou enduits d'une teinte naturelle locale ou bardage bois. Les toitures sont en tuile romanes d'origine locale (régionale).
- Bâtiments d'activités : Usage de bardage bois sur les murs, de couleur naturelle sombre et mate. Toutes couleurs vives sont proscrites, blanc compris.

Les paysages du canal du midi sont protégés par un arrêté classant les sites des paysages du canal du midi. Un cahier des charges de gestion des paysages du canal est approuvé depuis novembre 2019.

Protection des zones agricoles strictes :



La portion du Canal du Midi sur le territoire de Nissan Lez Enserune présente un paysage qui fonctionne en vase clos. Quelques vues sur l'Oppidum existent néanmoins au travers de la ripisylve.



Dans la plaine, de nombreuses vues prennent place sur l'Oppidum d'Enserune qui fait signe dans le paysage. La protection de la butte et de son piedmont est requise pour protéger ce monument naturel.

Modification des dispositions de la zone A	
Avant	Après
Reprise de l'article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	
<p><u>Sont interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> . Les extensions à vocation d'habitat sous toutes les formes, sauf un logement de fonction dans le secteur dévolu aux exploitations équestres. . La construction de toutes sortes de maisons légères démontables ou non . La transformation en habitation d'abris ou autres bâtiments de toute nature. . Les campings, les terrains de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs . Les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs et panneaux au sol . Les carrières 	<p><u>Sont interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> . Les extensions à vocation d'habitat sous toutes les formes, sauf un logement de fonction dans le secteur dévolu aux exploitations équestres. . La construction de toutes sortes de maisons légères démontables ou non . La transformation en habitation d'abris ou autres bâtiments de toute nature. . Les campings, les terrains de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs . Les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs et panneaux au sol . Les carrières <li style="color: green;">. L'installation d'éoliennes en zone sensible du canal du midi et en zones A, A0 et Ai
Reprise de l'article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	
<p>Sont admises sous conditions :</p> <p><u>En zones A + Ai :</u></p> <p>Les box à chevaux d'agrément dont l'emprise au sol n'excède pas 3m x 3m et d'une hauteur maximale de 3m.</p> <p>Le nombre de box est limité à 4 par construction à usage d'habitation existante.</p> <p><u>Dans toutes les zones :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> . Les affouillements ou exhaussements nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone. . Les constructions techniques de protection des dispositifs d'irrigation sous conditions d'une hauteur maximale de 1.80m et d'une surface maximale de 2mx2m. . Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire. . Les équipements d'intérêt public d'infrastructure et ouvrages techniques qui y sont liés. . Les constructions techniques de protection des dispositifs d'irrigation sous conditions. 	<p>Sont admises sous conditions :</p> <p style="color: green;"><u>En zones A :</u></p> <p>Les box à chevaux d'agrément dont l'emprise au sol n'excède pas 3m x 3m et d'une hauteur maximale de 3m.</p> <p>Le nombre de box est limité à 4 par construction à usage d'habitation existante.</p> <p><u>Dans toutes les zones hormis en zone Ai :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> . Les affouillements ou exhaussements nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone. <li style="color: green;">. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si la présence permanente et rapprochée de l'exploitant est justifiée et sous réserve d'être intégrées dans la volumétrie des bâtiments à usage agricole et d'être limitées à 80 m² de surface de plancher. . Les constructions techniques de protection des dispositifs d'irrigation sous conditions d'une hauteur maximale de 1.80m et d'une surface maximale de 2mx2m. . Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire. . Les équipements d'intérêt public d'infrastructure et ouvrages techniques qui y sont liés. . Les constructions techniques de protection des dispositifs d'irrigation sous conditions.

En zones A :

1- Pour les domaines à vocation d'habitat

Les travaux confortatifs de constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés sous réserve :

- dans la limite de 20% d'emprise au sol
- et ne conduise pas à créer un logement supplémentaire.

2- Dans le cadre d'une activité agricole, pour les exploitations existantes à la date du PLU :

La construction nouvelle de bâtiments d'exploitation à proximité immédiate des bâtiments existants du domaine (dans un rayon de 200m de l'exploitation existante) et dont la surface et le nombre devront être cohérents avec les besoins de l'exploitation.

En termes de développement agro-touristique, sera autorisé en complément d'une exploitation agricole avérée, la création de gîtes ruraux ou chambres d'hôtes :

Dans la limite de 5 par exploitation et dans la limite de 150 m² au total.

Cette création de gîtes peut être comprise à l'intérieur du volume bâti existant ou dans un rayon de 200m autour de l'exploitation existante initiale à la date du PLU.

En zones A :

1- Pour les domaines à vocation d'habitat

Les travaux confortatifs de constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés sous réserve :

- dans la limite de 20% d'emprise au sol
- et ne conduise pas à créer un logement supplémentaire.

2- Dans le cadre d'une activité agricole, pour les exploitations existantes à la date du PLU :

La construction nouvelle de bâtiments d'exploitation à proximité immédiate des bâtiments existants du domaine (dans un rayon de 200m de l'exploitation existante) et dont la surface et le nombre devront être cohérents avec les besoins de l'exploitation.

En termes de développement agro-touristique, sera autorisé en complément d'une exploitation agricole avérée, la création de gîtes ruraux ou chambres d'hôtes :

Dans la limite de 5 par exploitation et dans la limite de 150 m² au total.

La construction de nouveaux bâtiments agricoles ou agro-touristiques doit être réalisée par adossement aux constructions existantes ou, en cas d'impossibilité avérée et dument justifiée, ne puisse être réalisée que dans un rayon de 30 mètres maximum des bâtiments de l'exploitation agricole existante afin de lutter contre le mitage des paysages et la consommation d'espace.

En zone A0 :

L'extension des constructions et installations agricoles existantes à condition qu'elle soit nécessaire et liée à l'exploitation agricole et qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité architecturale du patrimoine bâti et à celle des paysages environnants. Cette extension est limitée à 20% de la surface de plancher du bâtiment concerné à la date d'approbation du PLU et avec un maximum de 150 m² d'extension.

Dans les zones sensible et d'influence du Canal du Midi :

Les constructions et installations utiles et nécessaires à l'irrigation collective ou individuelle (abris pour ouvrage hydraulique, station de pompage, surpresseur, bassin de rétention ou de décantation) devront être intégrées au paysage.

Reprise de l'article 11 : Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les matériaux de parement et de couverture doivent être réalisés à l'aide de matières mates ou satinées. La couleur des matériaux doit être en harmonie avec les dominantes du site, (couleurs sourdes, teintes claires interdites).

Les clôtures en bordure de voies ou d'espaces publics doivent être réalisées d'un muret bas limité à 0,60 m surmonté d'un grillage. La hauteur maximale de la clôture ne doit pas excéder 1,40 m.

La clôture doit être doublée d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées.

Les clôtures en limites séparatives doivent être réalisées à l'aide d'un grillage doublé d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées. La hauteur maximale ne peut excéder 1,40 m.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les matériaux de parement et de couverture doivent être réalisés à l'aide de matières mates ou satinées. La couleur des matériaux doit être en harmonie avec les dominantes du site, (couleurs sourdes, teintes claires interdites).

La couleur des constructions et des façades enduites devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

Les bâtiments d'habitations ont une forme et un volume respectueux des typicités architecturales locales. Toutes couleurs vives sont proscrites, blanc compris. Les murs sont en pierres naturelles ou enduits d'une teinte naturelle locale ou bardage bois. Les toitures sont en tuile romanes d'origine locale (régionale).

Les bâtiments d'activités ont un bardage en bois sur les murs et des toitures végétalisées, de couleur naturelle sombre et mate. Toutes couleurs vives sont proscrites, blanc compris.

Les clôtures en bordure de voies ou d'espaces publics doivent être réalisées d'un muret bas limité à 0,60 m surmonté d'un grillage. La hauteur maximale de la clôture ne doit pas excéder 1,40 m.

La clôture doit être doublée d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées.

Les clôtures en limites séparatives doivent être réalisées à l'aide d'un grillage doublé d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées. La hauteur maximale ne peut excéder 1,40 m.

La végétalisation des abords sera composée d'essences locales.

Protection des zones agricoles aujourd'hui boisées – zonage en Nb, Nboisé :

Ce nouveau zonage permet d'identifier les nouvelles zones boisées sur le territoire. Ces zones seront classées en N, avec des principes d'intégration paysagère.



Depuis l'Ag, la face Sud des collines est visible. Le parti est de conserver le caractère naturel des coteaux de ces reliefs sur la commune de Nissan.



Les collines de Nissan et de Lespignan marquent la limite Sud du paysage de la plaine. Il est nécessaire de protéger le coteau (partie visible) et de mettre en place des mesures d'intégration du bâti sur les espaces agricoles en plaine. Ceci pour ne pas empêcher l'agriculture qui est garante de l'entretien et de la qualité de ce paysage rural.

Orientation 1.2.3 Protection et valorisation du patrimoine rural

Prescriptions

Le SCoT impose aux documents d'urbanisme locaux, en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, le recensement et la protection des éléments les plus remarquables du patrimoine rural. Il peut s'agir de :

- domaines remarquables et leurs écrins boisés (folies, châteaux pinardiers, domaines et mas viticoles...);
- petit patrimoine vernaculaire (murettes, grangeots, capitelles, ponts de pierre, calades, puits, moulins...);
- patrimoine hydraulique (réseaux de fossés et de vanes présents dans les terres humides proches du littoral, ouvrages hydrauliques le long des rivières ou du Canal du Midi...).

Les **caves coopératives ainsi que les châteaux ou domaines non actifs présentant un intérêt patrimonial avéré doivent faire l'objet d'une réflexion systématique dans les documents locaux d'urbanisme** envisageant les possibilités de requalification en espaces de culture, de loisirs, habitat ou autre vocation permettant de préserver ou valoriser le bâti existant dans le but de conserver les lieux dans leur esprit historique.

Recommandations

Le SCoT recommande que les documents d'urbanisme des communes maintiennent l'esprit des lieux et gardent la trace de leur histoire afin de conserver les identités locales.

Les espaces boisés des mas et châteaux, véritables symboles paysagers, contribuent à la spécificité du territoire.

Ainsi, **afin de protéger et valoriser le patrimoine rural, ces espaces boisés pourront être classés** (article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme).

Afin de conserver et valoriser le patrimoine constitué par les cœurs anciens des villages languedociens, le SCoT incite à la mobilisation d'outils fonciers ou à l'usage du droit de préemption urbain. En effet, le réinvestissement des cœurs de villages constitue un véritable enjeu paysager et patrimonial.

Evolutions à apporter :

- Le SCoT impose aux documents d'urbanisme locaux le recensement et la protection des éléments les plus remarquables du patrimoine rural.
- Identifier dans le règlement le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier.

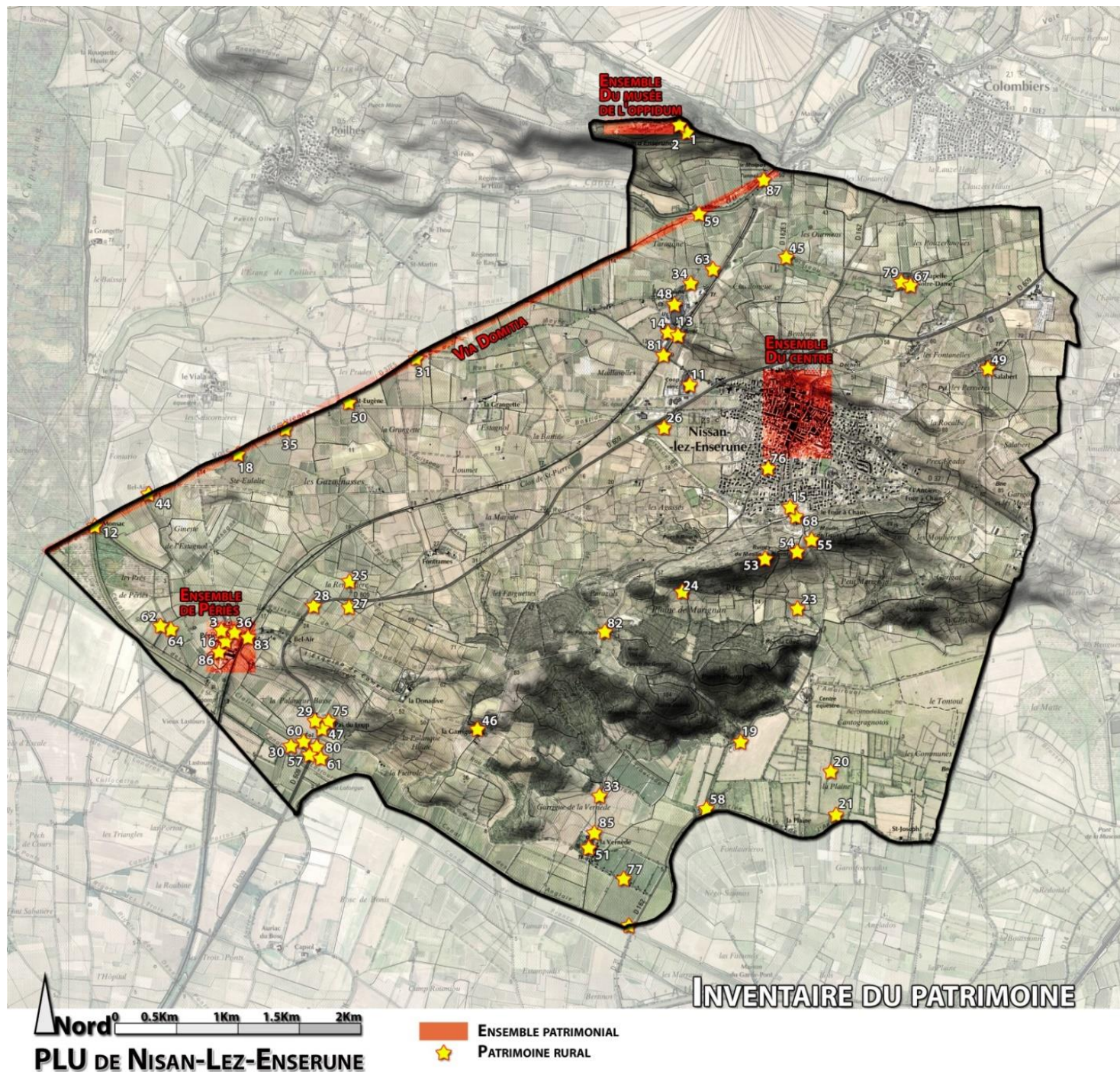
Il ressort de l'inventaire réalisé, 4 pôles où se concentrent les éléments patrimoniaux, à savoir :

- Le centre bourg de la commune, avec une densité élevée de bâtiments traditionnels et d'éléments remarquables.
- Le hameau de Périès, qui forme un ensemble patrimonial notable, principalement du fait de ses bâtiments.
- Le Musée de l'Oppidum d'Enserune qui regroupe les éléments archéologiques les plus notables.
- La Voie Domitienne qui est en soit un linéaire historique important, autour de laquelle se localise d'autres patrimoines.

En ce qui concerne le patrimoine rural à proprement dit, il se dissémine sur l'ensemble du territoire communal. Hors ensemble du centre (x26), 61 éléments de patrimoine rural ont été relevés. Ces éléments seront recensés et règlementé au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'Urbanisme. Densité importante sur le territoire de Nissan-lez-Enserune qui s'accompagne d'une grande variété de types de patrimoines :

- Sites Archéologiques
- Bâtiments remarquables
- Cabanes viticoles
- Fontaines
- Inscriptions
- Mas, comprenant à la fois le bâti et le parc attenant
- Mobiliers
- Moulins
- Œuvre d'art
- Patrimoine hydraulique
- Patrimoine industriel
- Patrimoine végétal
- Ponts
- Tunnel

Voir la liste complète page suivante.



id	Nom	Type	Description
PATRIMOINE RURAL			
1	Oppidum ruines	archéologie	Ruines publiques
2	Oppidum ruines	archéologie	Ruines publiques
3	Borne romaine	archéologie	Borne en pierre dans l'espace public
4	Tunnel de Malpas	Tunnel	Seul tunnel du canal du midi
11	Cave Coopérative	Bâtiment remarquable	La façade est intéressante
12	Maison de Monsac	Bâtiment remarquable	Ouvertures murées, toiture fibro-ciment
13	Ancienne gare	Bâtiment remarquable	Bâtiment sans usage
14	Usine Gibrat	Bâtiment remarquable	Intéret de la façade
15	Fortifications	Bâtiment remarquable	Fortification
16	Chateau de Périès	Bâtiment remarquable	Au coeur du hameau
18	Cabane Ste Eulalie	Cabane viticole	En pierres apparentes
19	Cabane de la plaine 1	Cabane viticole	Etable pour chevaux
20	Cabane rurale de la plaine	Cabane viticole	Repéré sur photo aérienne
21	Cabane rurale de la plaine 2	Cabane viticole	Repéré sur photo aérienne, non visible depuis les grands axes
22	Cabane du Canal des anglais	Cabane viticole	Ruine, plus de toit + Mur de pierres
23	Cabane de Marignan	Cabane viticole	Enduit, tags
24	Cabane de Marignan 2	Cabane viticole	Intéret patrimonial? enduit / date de construction
25	Cabane la Renardière 2	Cabane viticole	Ruine, a confirmer
26	Cabane Ouest bourg	Cabane viticole	A confirmer
27	Cabane la renardière 1	Cabane viticole	Mauvais état du toit, ruine
28	Cabane la renardière 3	Cabane viticole	Bon état
29	Cabane Le Pas du Loup	Cabane viticole	Taguée
30	Cabane de la Palanque basse	Cabane viticole	De grande dimension
31	Cabane St Eugène	Cabane viticole	Habitée?
32	Cabane La Grangette	Cabane viticole	Mauvais état
33	Cabane de la Vernède	Cabane viticole	En longueur
34	Cabane la mouline	Cabane viticole	Construction historique?
36	Puit du domaine de la Vernède	Puit	Dans la cour arrière
37	Puit de Périès	Puit	Sur le place du hameau
44	Domaine de Bel-Air	Mas (bâti et parc)	Croix rurale sur IGN non trouvée
45	Domaine ruisseau ND	Mas (bâti et parc)	En lien avec le cours d'eau, fonction hydraulique
46	Domaine La Garrigue	Mas (bâti et parc)	
47	Domaine Le pas du Loup	Mas (bâti et parc)	Activité agricole
48	Domaine La Mouline	Mas (bâti et parc)	Derrière l'usine
49	Domaine Salabert	Mas (bâti et parc)	Gîte
50	Domaine St Eugène	Mas (bâti et parc)	
51	Domaine de la Vernède	Mas (bâti et parc)	Chateau viticole, lieu de vente
53	Moulin de Delon	Moulin	En ruine
54	Moulin de Tiquet	Moulin	Moulin toit en tuile, Ouest du boulevard des vieux moulins
55	Moulin de Balaye	Moulin	Accessible, présence de panneaux d'informations
57	Bâtiment écluse	Patrim Hydraulique	Tagué
58	Vannes Ancien lit Aude	Patrim Hydraulique	Element béton et vanne manuelle
59	Système de vanne	Patrim Hydraulique	Evacuation de l'étang de Montady?
60	éolienne de la Palanque basse	Patrim Hydraulique	Eolienne
61	Système hydraulique de la Palanque basse	Patrim Hydraulique	Ecluse, vannes
62	Station de pompage / transformateur	Patrim Hydraulique	Bâtiment désaffecté en pierres
63	Pompe la Mouline	Patrim Hydraulique	Quel usage pour cet élément métallique
64	Vanne périès Ouest	Patrim Hydraulique	Vanne manuelle sur fossé
67	Chapelle Notre-Dame	Patrimoine religieux	Chapelle rurale et parc adjacent
68	Croix rurale Sud bourg	Patrimoine religieux	En bord de route
75	Alignement Le Pas du Loup	Patrimoine végétal	Cyprés de Provence
77	Alignements de la Vernède	Patrimoine végétal	Double alioignement de part et d'autre de l'entrée du domaine
78	Alignement de platanes rue de l'Eglise	Patrimoine végétal	8 platanes sur 2 alignements
79	Alignements cyprés	Patrimoine végétal	Chapelle Notre Dame
80	Pont palanque basse	Pont	Juste dimension chaussée, danger pour piéton
81	Pont sur D37	Pont	Chemin de fer
82	Pont de Parazols	Pont	Pont restauré
83	Pont sur voie SNCF à Périès	Pont	En pierre de taille
84	Oppidum Musée	Ensemble patrimonial	Entrée du musée d'Enserune
85	Voie Domitienne	Ensemble patrimonial	Sols stabilisés, en zone rurale
86	Hameau de Périès	Ensemble patrimonial	Ensemble de domaines
Nombre d'éléments de patrimoine rural			61

id	Nom	Type	Description
PATRIMOINE DANS L'ENSEMBLE URBAIN			
5	Passerelles	Bâtiment remarquable	Accès des bâtiments au dessous d'une rigole par passerelles
6	Espace information D609LL	Bâtiment remarquable	Reprise d'un édifice ancien de type abreuvoir
7	Mairie de Nissan	Bâtiment remarquable	Sur la place de la République
8	Beffroi de Nissan	Bâtiment remarquable	Horloge et passage
9	Portail rue de terre rousse	Bâtiment remarquable	Portail bois et jambage pierre
10	Rempart rue de Plo	Bâtiment remarquable	Partie ancien rempart
17	Portail du Musée	Bâtiment remarquable	Ferronnerie
35	Puit au croisement de l'av de la cave	Puit	Manivelle et plantations
38	Fontaine de la place de la république	Fontaine	Sur la place
39	Fontaine début avenue de Lespignan	Fontaine	Sous la fresque
40	Fontaine de la rue du Marché	Fontaine	
41	Fontaine Avenue de Lespignan	Fontaine	Au centre d'une petite placette
42	Tonnellerie	Inscriptions	Façade remarquable
43	Inscription sur Mur début av. de Lespignan	Inscriptions	Texte écrit
52	Banc ancien	mobilier	4 bancs adossés à façade
56	Statue blason de la commune	Oeuvre d'art	Sur rue du parc
65	Ancienne cheminée industrielle	patrim industriel	En entrée de stationnement sur rue du parc
66	Croix de l'église St Saturnin	Patrimoine religieux	Dans le jardin de l'église
69	Statue de la vierge	Patrimoine religieux	Encadrée par un jardin
70	Croix sur rue de l'église	Patrimoine religieux	Au pied du square
71	Eglise Saint Saturnin	Patrimoine religieux	Sur rue de l'église
72	Arbres Rue du Marché	Patrimoine végétal	4 platanes
73	Arbres Place du Marché	Patrimoine végétal	3 platanes et 8 arbres plus récents
74	Arbres Place de la République	Patrimoine végétal	Alignement de 4 platanes + 1 olivier remarquable
76	Alignements platane D162	Patrimoine végétal	25 platanes en 2 alignements
87	Centre bourg	Ensemble patrimonial	Ensemble de bâtiment patrimoniaux majoritairement de type vigneron
Nombre d'éléments de patrimoine urbain			26



Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation : OAP de la Mouline

La zone AUE de la Mouline n'a qu'une influence très faible sur le paysage du Canal du Midi au niveau de la portion communale proche. Néanmoins, le projet peut impacter le paysage du Canal sur la commune limitrophe de Poilhes, notamment au niveau de Régimont le Haut, disposant d'une configuration différente. De plus, cette opération sera visible dans le paysage observé depuis l'Oppidum d'Enserune.

Le principe d'intégration paysagère de l'extension de la zone d'activité de la Mouline repose sur la création d'une limite Nord boisée d'essences locales de première dimension, sur une largeur de 10m à 15m. A l'image du parc boisé du mas adjacent et de la ripisylve du ruisseau de la Mayre, cette bande tampon aura un effet positif sur l'insertion paysagère de la zone. Des dispositions concernant les bâtiments d'activités sont pourtant à mettre en place pour parfaire le dispositif, spécialement depuis l'Oppidum, d'où les toitures seront visibles.

Les dispositions réglementaires particulières pour les bâtiments du secteur de la Mouline sont les suivantes :

- Hauteur de bâtiment limitée à 10m : en cohérence avec la hauteur des arbres plantés en limite et les bâtiments existants de la ZA de la Mouline à proximité.
- Les couvertures photovoltaïques des constructions existantes sont autorisées dès lors qu'elles sont parfaitement intégrées et ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La structure du bâtiment devra être de qualité afin de ne pas porter atteinte aux caractères des lieux avoisinants.

Par ces mesures, l'impact sur les paysages du Canal et de l'Oppidum sera faible. Un seul accès sur zone est prévu, il se place sur le chemin de la Mouline. Ceci pour des questions de sécurité sur la RD37 et pour faciliter la création d'une vitrine sur la RD37. En limite de RD37 et du chemin de la Mouline, un linéaire d'espaces verts, pouvant être ouvert, assurera la bonne intégration de la zone.

L'OAP prend également en compte les futurs projets (tels que l'entreprise de jus de fruit) qui vont être édifiés sur le secteur de la Mouline. Un principe de continuité est donc mis en place afin de rendre possibles les accès entre l'OAP et le secteur de la Mouline.

Au Nord du secteur d'OAP, un espace boisé est identifié et protéger sur le zonage par l'intermédiaire d'une protection EBC (Espace Boisé Classé).





Vue du site d'OAP et de son contexte paysager depuis l'Oppidum. La zone d'activités actuelle est partiellement intégrée par la ripisylve de la Mayre et le parc du Mas.



Vue depuis la limite Nord du site d'extension de la Mouline, où se trouvera la bande boisée tampon qui réduira drastiquement l'impact depuis le Canal et l'Oppidum.

Objectif 1.3 : Pérenniser et exploiter rationnellement les ressources naturelles

Orientation 1.3.2 Préservation des fonctionnalités et de la qualité des milieux aquatiques ainsi que des ressources souterraines

Prescriptions

Le SCOT prescrit :

- de privilégier le recours aux stratégies préventives, généralement peu ou moins coûteuses à terme ;
- la prise en compte des espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques dans les zonages d'urbanisme.

Il demande également que :

- **les projets d'aménagement intègrent les dispositifs maîtrisant les impacts sur le plan hydraulique et environnemental** afin de réduire les risques de pollutions tant des eaux superficielles que des nappes souterraines et **d'assurer la compatibilité de ces activités avec les objectifs du SDAGE**. Il s'agit notamment de :
 - ménager des espaces ayant une fonction de filtre naturel pour éviter les impacts sur les nappes (bandes enherbées, haies, boisement...);
 - limiter l'imperméabilisation des sols ;
 - favoriser l'infiltration à la parcelle ;
- **le développement des communes ne puissent s'effectuer qu'à la condition que les projets aient définis les mesures nécessaires pour répondre aux problématiques liées :**
 - à l'eau potable, notamment au respect des objectifs de rendements du réseau de distribution AEP afin de concrétiser la priorité donnée aux économies d'eau (décret du 27/01/2012) et à la régularisation administrative de la protection des captages d'eau destinés à l'alimentation humaine,
 - à l'assainissement, à la gestion des eaux pluviales, à la préservation des zones inondables, ainsi que, si

nécessaire, à la mise aux normes des équipements de traitement des eaux usées. Les secteurs déjà desservis par les réseaux d'assainissement collectif et d'eau potable sont prioritairement ouverts à l'urbanisation ;

- afin de maintenir le potentiel d'approvisionnement à partir des ressources locales et d'éviter des pollutions accidentelles, les communes assurent la protection réglementaire des captages d'eau potable. Les points de prélèvement de l'eau brute connus doivent être protégés, y compris ceux qui ne sont pas actuellement utilisés. Les espaces susceptibles de constituer les périmètres de protection doivent en conséquence être classés en zones naturelles ou à défaut, agricoles. Les secteurs d'affleurement de nappes sensibles aux pollutions ponctuelles ou diffuses doivent être identifiés, en prenant en compte les travaux des SAGE existants ou en cours d'élaboration et faire l'objet d'un zonage adapté à leur protection (Cf. la partie « outils » avec notamment la carte des zones de vulnérabilité cartographiées à titre informatif) ;
- les projets d'aménagement, susceptibles d'impacter les bassins d'alimentation des captages pour l'alimentation en eau potable, dont l'état se dégrade - ou est déjà dégradé - sous l'effet de pollutions diffuses, doivent faire l'objet d'une étude des incidences sur la qualité de eau ;
- les communes situées sur les zones de vulnérabilité de la nappe astienne maintiennent des affectations de sols appropriées aux objectifs de protection de la ressource en eau. Tous les projets doivent apporter toutes les garanties de **non rejets dans ces zones** définies par les travaux en cours pour le SAGE. Sur ces zones, tout projet de développement doit justifier de la prise en compte de mesures de précaution adaptées ou de mise en œuvre d'aménagements spécifiques assurant la protection des dites zones ; sont en particulier, à prendre en compte des mesures vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales, des assainissements autonomes ou de l'épandage de boues. Il en est de même pour les implantations ou extensions de carrières et les activités agricoles ou industrielles ;

- un plan de gestion global soit élaboré sur les zones de vulnérabilité définies dans le SAGE d'Astien approuvé, en concertation avec la Commission Locale de l'Eau ;
- les boisements alluviaux soient préservés et restaurés. Ils peuvent être classés en espaces boisés classés ;
- les PLU, dans leur plan d'aménagement et de développement durable, intègrent les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau et des zones humides sur leurs territoires, et
- établissent des règles d'occupation du sol pour les préserver durablement et/ou les reconquérir progressivement.

Evolutions à apporter :

- ➔ « Le PLU doit identifier les espaces de bon fonctionnement aquatique ».

Cette analyse reprend les multiples cours d'eau présents sur le territoire communal de Nissan Lez Enserune, auxquels est ajoutée une zone tampon de 10m de part et d'autres. Cette bande sera classée en zone N. Des prescriptions au titre de l'article L.121-23 pourront être mises en place si nécessaire.

Ceci permettant de protéger la ressource en eau et de créer un espace de développement des différentes ripisylves. La trame verte et la trame bleue s'en trouvent aussi renforcées.

Deux Natura 2000 sont prises en compte, il s'agit de ZPS (Zone de Protection Spéciale), directive oiseaux concernant des milieux humides :

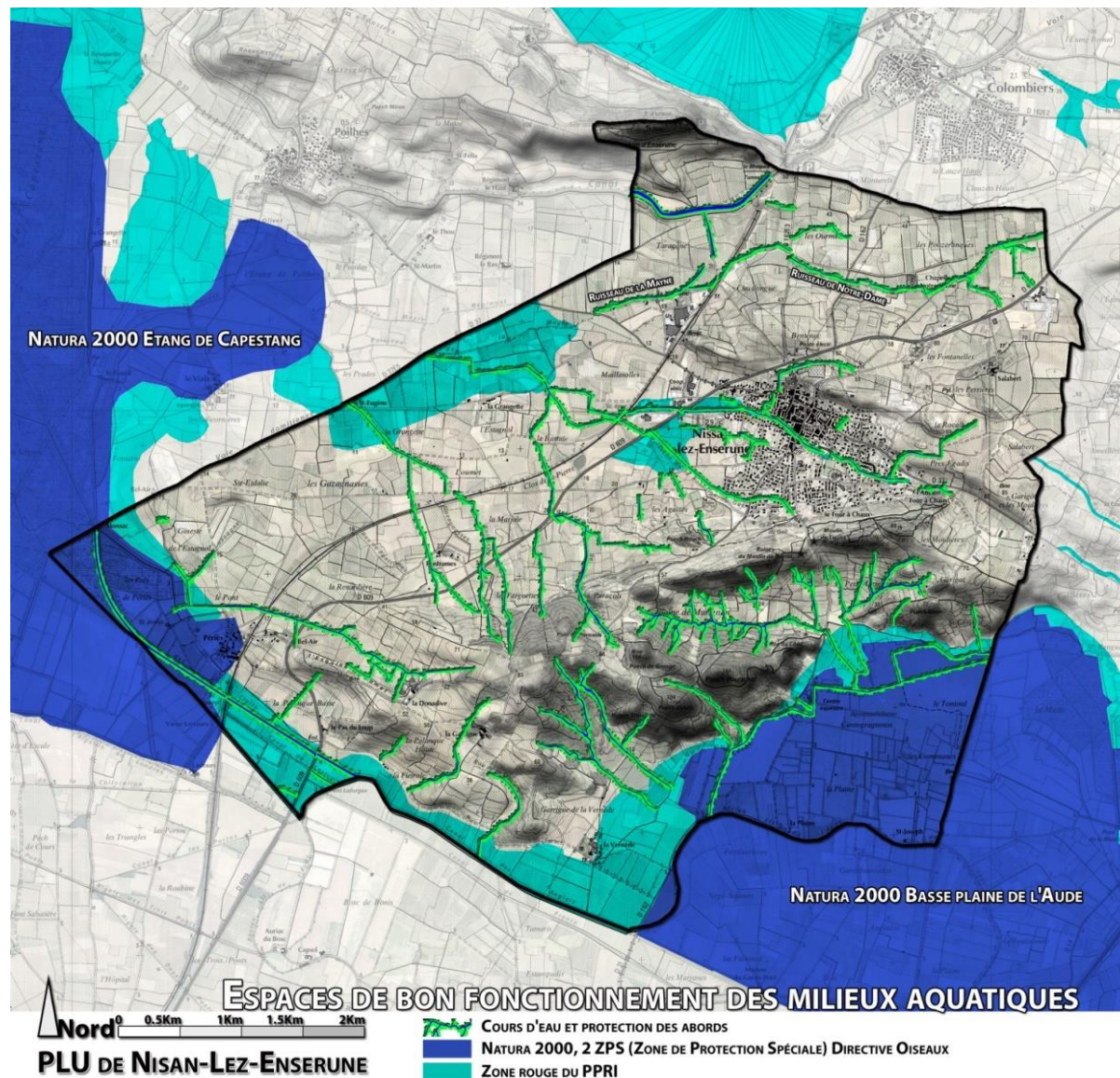
- FR9110108 - Basse plaine de l'Aude : 35% de marais et de prairies naturelles humides, intérêt ornithologique et paysager, présentant des espaces d'agriculture extensive aux abords.
- FR9112016 - Etang de Capestang : 70% de prairies semi-naturelles humides et de marais, un des rares étangs intérieurs locaux qui n'a pas été asséché, intérêt écologique exceptionnel, notamment pour son phragmite et son avifaune. Les crues participent à alimenter l'étang.

Pour développer ces zones, le PPRI zone rouge a été ajouté afin d'afficher les espaces temporairement humides qui participent au bon fonctionnement hydraulique.

Les trames vertes et bleues seront renforcées avec l'identification des cours d'eau et des zones humides (zones humides de basse plaine de l'Aude et du Capestang).

Les zones humides sont protégées de l'urbanisation par la mise en place d'une zone tampon A ou N de 10 mètres de part et d'autres, comme le préconise le SCOT.

Cela est également identifié dans le PADD, avec l'objectif de mise en place de solutions appropriées dans les zones inondables.





Zone marécageuse naturelle en lien avec l'Étang de Capestang, lieu de vie de nombreuses espèces d'oiseaux



Espace de prairie semi-naturelle humide utilisé pour l'élevage et l'agriculture extensive : zone agricole participant formant un milieu humide très intéressant.

Objectif 1.4 : Conforter la pérennité économique de l'espace agricole pour garantir sa qualité

Orientation 1.4.3 Préservation de la fonctionnalité des outils de production agricole

Prescriptions

Lors d'un développement urbain, les circulations agricoles peuvent être entravées. Il convient que :

- elles soient identifiées puis rétablies dans chaque projet afin de maintenir l'accès aux parcelles agricoles ;
- les projets urbains tiennent compte des besoins de développement d'activités des caves coopératives. Ils sont localisés de manière à ne pas enclaver ces dernières.

Evolutions à apporter :

- ➔ Le règlement du PLU pourrait préciser pour les zones AU du PLU que les circulations agricoles et les accès aux parcelles soient identifiées dans les projets puis rétablies.

Les circulations agricoles seront préserver par les dispositions règlementaires des zones AU.

L'article « Accès et voirie » AU3 et AUE3 sera modifié : « les circulations agricoles et les accès aux parcelles doivent être identifiés en amont du projet et rétablis dans le cadre d'une opération d'aménagement »

Ainsi, dans la zone AU, dans le cas où les projets portent atteinte aux accès et aux chemins desservant des parcelles agricoles, ces derniers devront être rétablis dans l'objectif d'éviter tout conflit d'usage. La traduction réglementaire permet donc de préserver les circulations agricoles en identifiant et en restaurant les chemins agricoles.

Modification des articles de la zone AU	
Avant	Après
Reprise de l'article 3 : Accès et voirie	
<p>ACCES</p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p><u>Zone AUz1 :</u></p> <p>L'accès au quartier : L'ensemble du quartier de la Glacière sera desservi par une voie nouvelle voirie structurante longitudinale.</p>	<p>ACCES</p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Les circulations agricoles et les accès aux parcelles doivent être identifiés en amont du projet et rétablis dans le cadre d'une opération d'aménagement.</p>

<p>En termes d'accès privatif : Les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès « particuliers » sur cette voie structurante.</p> <p><u>Zone AUz2 :</u></p> <p>L'aménagement de la zone AUz2 est conditionné par la réalisation du boulevard urbain interquartier.</p> <p>L'aménagement devra positionner la multimodalité au cœur de la zone. La zone sera desservie par une voie structurante qui devra intégrer la desserte par les transports en commun. Elle sera doublée de cheminements doux.</p> <p>Parallèlement à l'aménagement de la zone, des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux devront être réalisés en cohérence avec les besoins du projet.</p>	<p><u>Zone AUz1 :</u></p> <p>L'accès au quartier : L'ensemble du quartier de la Glacière sera desservi par une voie nouvelle voirie structurante longitudinale.</p> <p>En termes d'accès privatif : Les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès « particuliers » sur cette voie structurante.</p> <p><u>Zone AUz2 :</u></p> <p>L'aménagement de la zone AUz2 est conditionné par la réalisation du boulevard urbain interquartier.</p> <p>L'aménagement devra positionner la multimodalité au cœur de la zone. La zone sera desservie par une voie structurante qui devra intégrer la desserte par les transports en commun. Elle sera doublée de cheminements doux.</p> <p>Parallèlement à l'aménagement de la zone, des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux devront être réalisés en cohérence avec les besoins du projet.</p>
---	---

Modification des articles de la zone AUE	
Avant	Après
Reprise de l'article 3 : Accès et voirie	
<p><u>ACCES</u></p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections de voiries protégées désignées sur les plans.</p> <p><u>Interdiction de l'accès direct</u></p> <p>Dans le présent P.L.U. la voie suivante est concernée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - route départementale 609 entre la limite EST et OUEST de la commune (voir plan de zonage). 	<p><u>ACCES</u></p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections de voiries protégées désignées sur les plans.</p> <p><u>Les circulations agricoles et les accès aux parcelles doivent être identifiés en amont du projet et rétablis dans le cadre d'une opération d'aménagement.</u></p> <p><u>Interdiction de l'accès direct</u></p> <p>Dans le présent P.L.U. la voie suivante est concernée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - route départementale 609 entre la limite EST et OUEST de la commune (voir plan de zonage).

Règlementation de l'accès direct

Néant.

Règlementation de l'accès direct

Néant.

Orientation 1.4.4 Réduction du mitage des espaces agricoles

Prescriptions

Cela nécessite de veiller au strict respect des règles de construction sur les espaces agricoles, à savoir l'interdiction de construire, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ; les caveaux de vente sont considérés comme complémentaires à l'activité agricole et peuvent être autorisés à ce titre (Code de l'Urbanisme, article R123-7).

Par ailleurs, tout logement ou caveau de vente « nécessaire à l'exploitation agricole », devra être intégré dans la même unité architecturale que les bâtiments ou installations justifiant de sa création. Toute construction de logement permettant, a posteriori, une déconnection des installations agricoles qui ont justifié sa création est proscrite.

Les constructions destinées à l'agrotourisme tels que le caveau de vente sont autorisées dans la mesure où elles respectent les principes de l'alinéa précédent et que l'exploitant réside effectivement sur l'exploitation.

Pour les habitations déjà construites, séparées des installations agricoles, il sera autorisé des extensions limitées, ne pouvant dépasser au plus 20 % de la surface habitable déjà construite.

Evolutions à apporter :

- ⇒ Le règlement doit réduire à 20% les extensions des surfaces habitables en zone A.

Reprise du règlement écrit :

Modification des articles de la zone A	
Avant	Après
Reprise de l'article A2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	
<p>1 - Pour les domaines à vocation d'habitat</p> <p>Les travaux confortatifs de constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans la limite de 30% de la SHON (surface hors œuvre nette) existante - et ne conduise pas à créer un logement supplémentaire. <p>2 - Dans le cadre d'une activité agricole, pour les exploitations existantes à la date du PLU :</p> <p>Les travaux confortatifs de constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et - ne conduise pas à créer un logement supplémentaire. 	<p>1 - Pour les domaines à vocation d'habitat</p> <p>Les travaux confortatifs de constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans la limite de 20% d'emprise au sol - et ne conduise pas à créer un logement supplémentaire. <p>2 - Dans le cadre d'une activité agricole, pour les exploitations existantes à la date du PLU :</p> <p>Les travaux confortatifs de constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans la limite de 20% d'emprise au sol et - ne conduise pas à créer un logement supplémentaire.

1.3. Mise en compatibilité avec l'axe 2 : Urbaniser sans s'étaler

Objectif 2.1 : Renforcer l'efficacité et la cohérence de l'urbanisation

2.1.1. Objectifs de densité d'habitat

Prescriptions

Afin de renforcer l'efficacité du tissu urbain, le SCOT demande le développement de formes urbaines plus denses permettant d'urbaniser de façon plus économe et durable.

Concrètement, le SCOT institue les **densités moyennes minimales d'habitat** suivantes sur le territoire :

- **35 logements par hectare pour les communes d'Agde, Béziers, Pézenas ;**
- **30 logements par hectare sur les communes de Boujan-sur-Libron, Cers et Villeneuve-les-Béziers** qui forment une couronne agglomérée autour de Béziers ;
- **25 logements par hectare** dans les **centralités de bassin** ;
- **20 logements par hectare** dans les **centralités secondaires** ;
- **14 logements par hectare** dans les **communes** non identifiées comme centralités.

Ces objectifs sont majorés de 10 % dans les 4 bassins de proximité adossés au centre aggloméré biterrois (Béziers – Boujan-sur-Libron – Villeneuve-les-Béziers – Cers).

Les documents locaux d'urbanisme ou sectoriels doivent prévoir une **densification plus importante sur les secteurs situés à proximité des points d'entrée du réseau de transports en commun.**

Les objectifs et les règlements des documents locaux d'urbanisme doivent permettre dans les zones à vocation majoritaire d'habitat :

- d'atteindre en moyenne cette densité minimale sur la superficie couverte par les zones urbanisées (U) ;
- d'atteindre en moyenne cette densité minimale sur la superficie couverte par les zones d'urbanisation future (AU) ouvertes à l'urbanisation.

Les documents locaux d'urbanisme devront préciser pour chaque zone d'urbanisation future à vocation majoritaire d'habitat une densité moyenne minimale d'habitat à respecter.

La densité d'habitat d'une opération se calcule selon la formule indiquée ci-dessous dans la rubrique « outils ».

Chaque commune organise et gère les urbanisations à densité différentes pour assurer son objectif moyen minimal de densité.

Le règlement devra préciser pour la ZAC Enjalbert, zone d'urbanisation future à vocation majoritaire d'habitat une densité moyenne minimale d'habitat à respecter.

Evolutions à apporter :

- ➔ Respecter une densité minimale de 27,5 logements à l'hectare sur la ZAC Enjalbert.

Les densités moyennes minimales d'habitat préconisées par le SCOT sont de 27,5 logements à l'hectare dans les centralités de bassin. La commune de Nissan doit donc suivre cet objectif en ce qui concerne la densité de la ZAC Enjalbert.

La ZAC Enjalbert est représentée par la zone AUz2. L'aménagement de la zone AUz2 sera réalisé en cohérence avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui la concerne.

En prenant en compte le caractère accidenté du secteur AUz2, la densité préconisée sur la ZAC est de 27,5 logements à l'hectare.

Reprise de l'article AU2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions :

À l'article AUz2 : « Pour l'ensemble de la zone AUz2, il sera respecté une densité de 27,5 logements à l'hectare ».

Modification des articles de la zone AUz2

Avant

Après

Reprise de l'article AUz – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En zone AUz2 :

- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiment à vocation d'habitat ainsi que leurs annexes (clôtures, abris de jardins, terrasses, auvents...) à condition qu'elles soient inscrites dans une opération d'aménagement d'ensemble en conformité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone.
- En complément de l'habitation, sont autorisés sur la parcelle, les constructions, changements de destination et extensions de bâtiment à vocation de bureaux, de commerce et de services à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant et que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiment à vocation de santé et ou relatives à la petites enfance.

Pour l'ensemble de la zone AUz2, il sera respecté un minimum de 20% de logement social.

En zone AUz2 :

- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiment à vocation d'habitat ainsi que leurs annexes (clôtures, abris de jardins, terrasses, auvents...) à condition qu'elles soient inscrites dans une opération d'aménagement d'ensemble en conformité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone.
- En complément de l'habitation, sont autorisés sur la parcelle, les constructions, changements de destination et extensions de bâtiment à vocation de bureaux, de commerce et de services à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant et que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiment à vocation de santé et ou relatives à la petites enfance.

Pour l'ensemble de la zone AUz2, il sera respecté un minimum de 20% de logement social **et une densité de 27,5 logements à l'hectare.**

Orientation 2.1.2 Reconquête des espaces déjà urbanisés, notamment les centres villes et centres de villages

Prescriptions

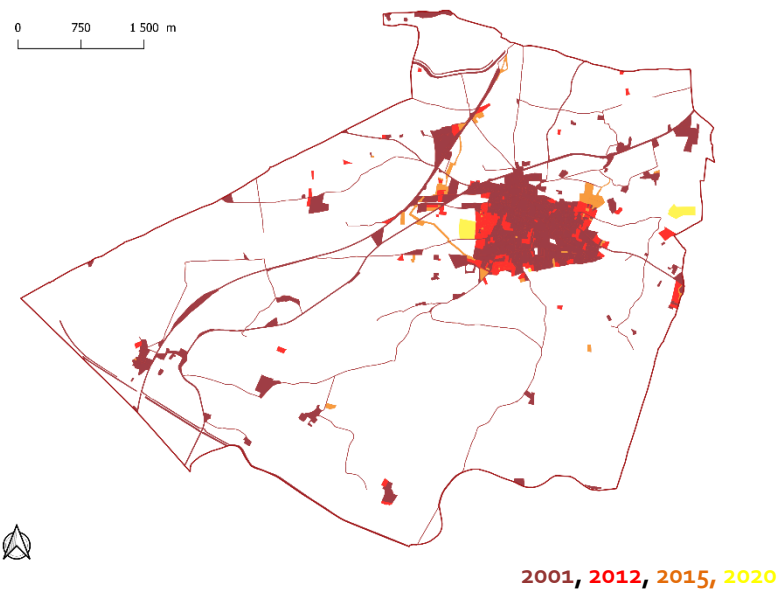
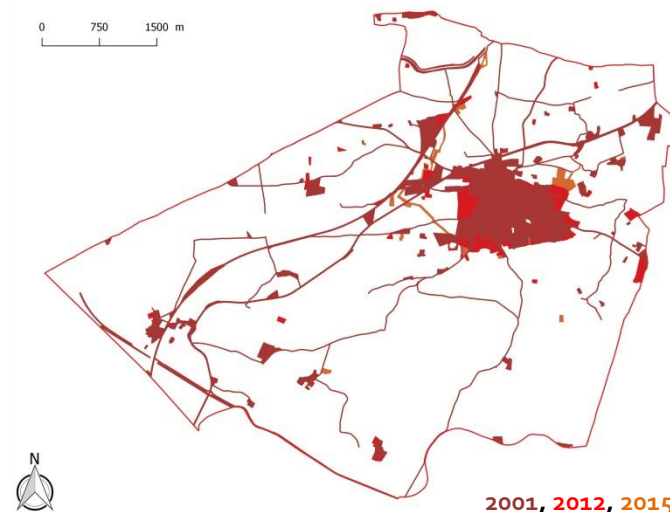
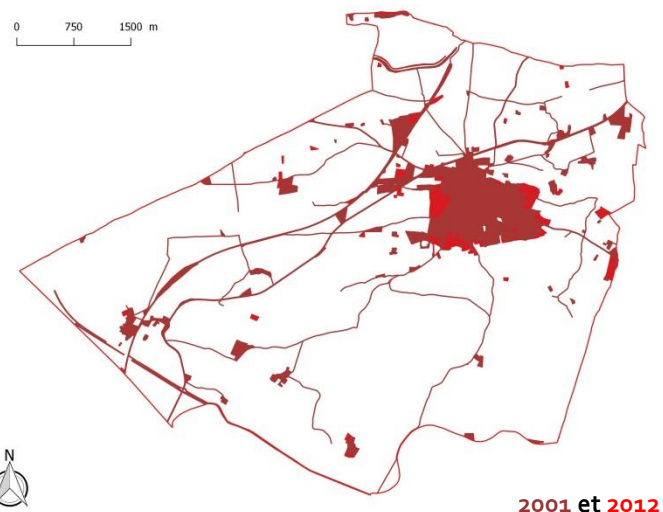
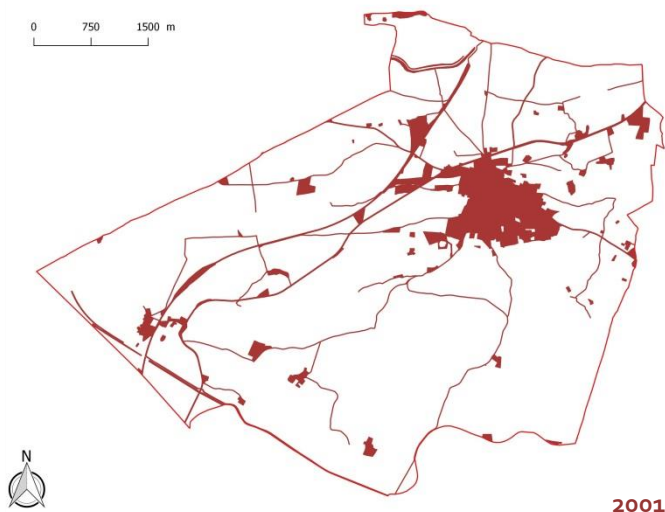
Les communes doivent dans le cadre de leurs documents locaux d'urbanisme :

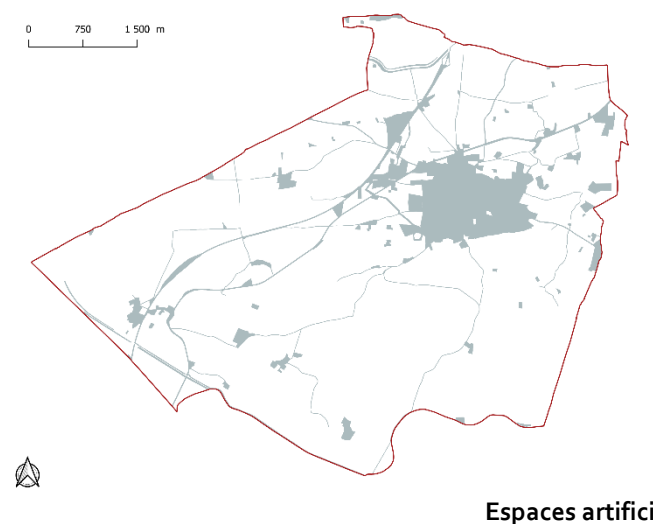
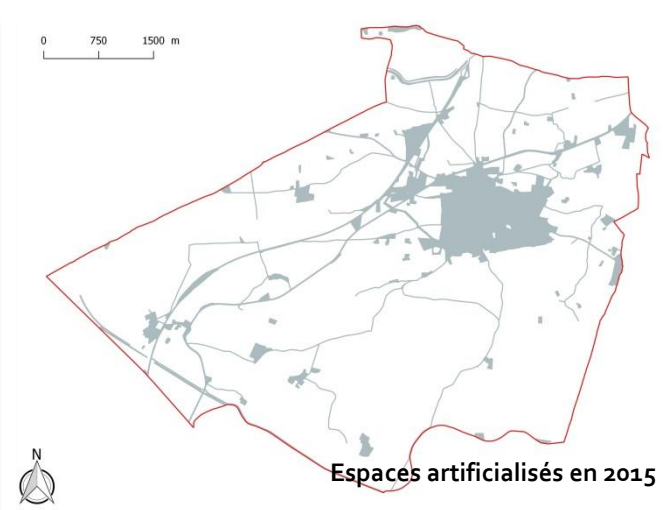
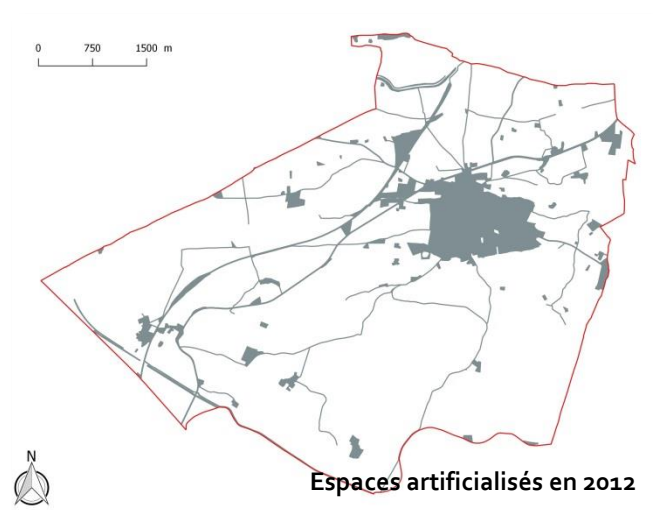
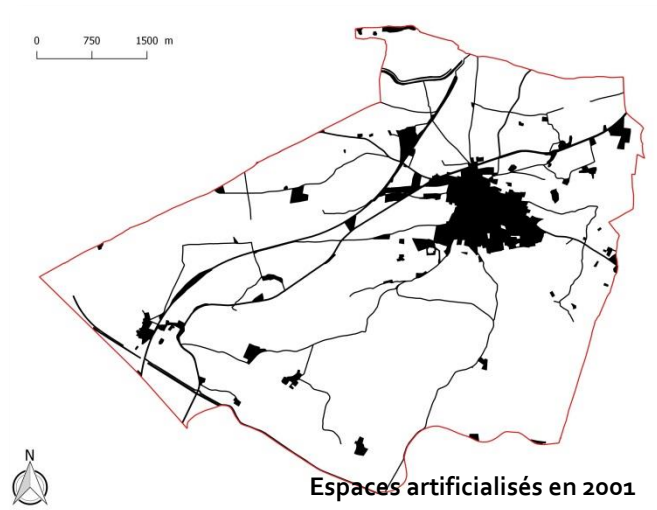
- réaliser et inscrire un **inventaire cartographié des potentialités d'urbanisation à l'intérieur des limites du tissu urbain construit de la tache urbaine existante, à horizon 10 ans**. Il s'agit d'identifier les « dents creuses », friches et espaces désaffectés ou tout autre espace pouvant faire l'objet d'une densification, notamment par opération de démolition/reconstruction ou restructuration, dans un délai de 10 ans. Les communes pourront exclure de cet inventaire les terrains faisant l'objet de procédures judiciaires qui bloquent leur évolution ;
- **laisser 50 % des superficies dédiées à l'urbanisation future à vocation majoritaire d'habitat, fermées à l'urbanisation tant que la moitié des potentialités d'urbanisation à l'intérieur des secteurs déjà urbanisés (dents creuses), n'a pas été consommée.**

« Le PLU devra réaliser et inscrire un inventaire cartographié des potentialités d'urbanisation à l'intérieur des limites du tissu urbain construit de la tâche urbaine existante à horizon 10 ans ».

Complément au diagnostic : Une consommation des espaces de 57 hectares au profit de l'urbanisation entre 2001 et 2015.

De plus, entre 2015 et 2020, ce sont 8,56 ha qui ont été consommés.



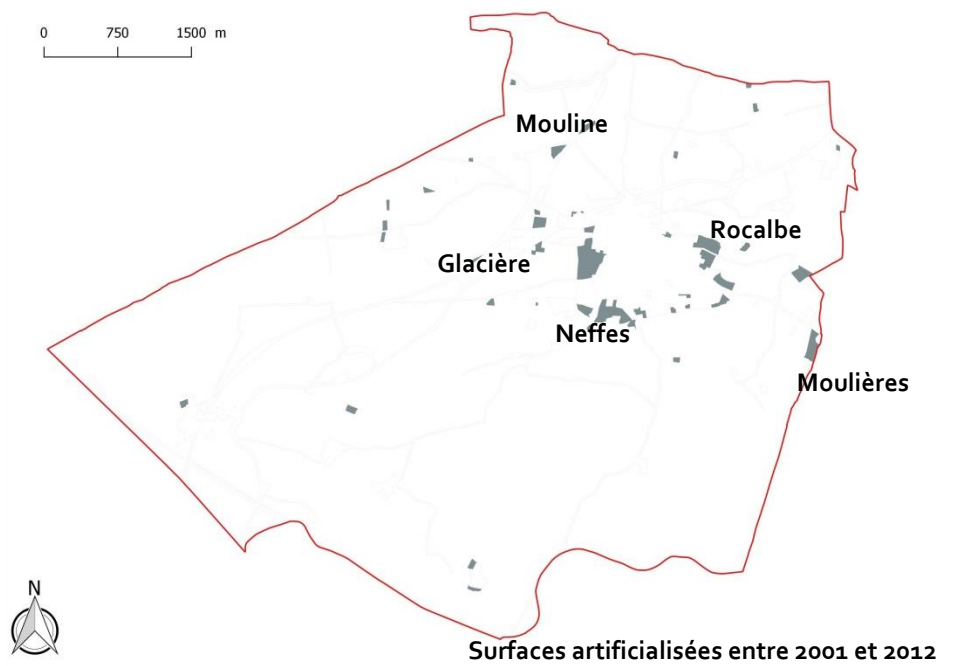


Entre 2001 et 2015, **57 hectares ont été consommés sur la commune de Nissan-Lez-Enserune**, ce qui représente un rythme annuel moyen de surfaces consommées de 4 hectares (soit +1,5% par an).

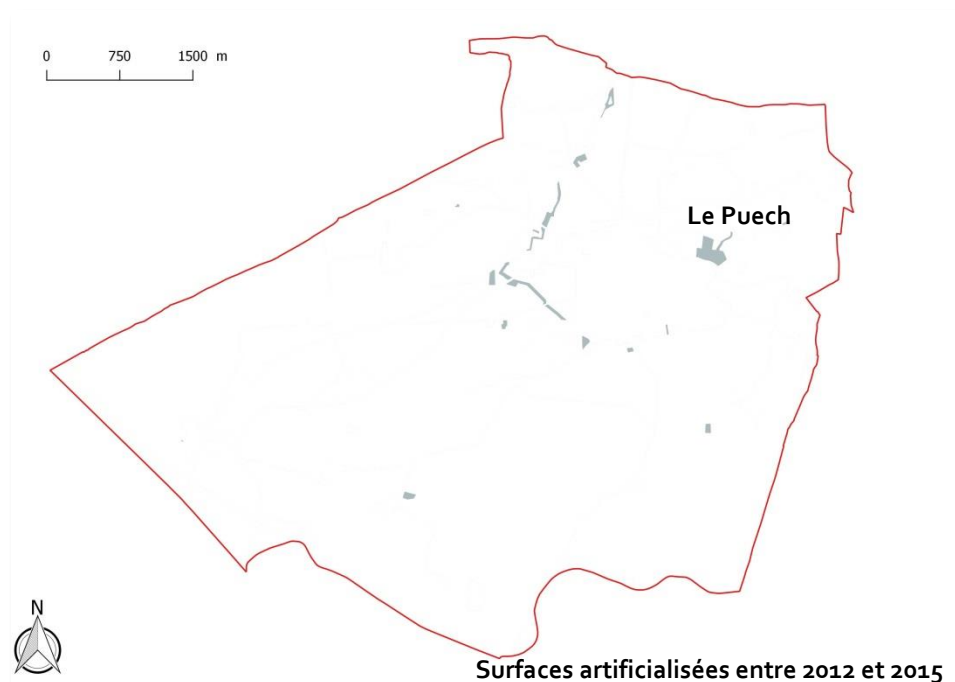
Entre 2015 et 2020, ce sont 8,56 ha qui ont été consommés, et cela principalement par l'aménagement du secteur de la Glacière et par la construction d'un centre équestre.

« Le PLU devra réaliser et inscrire un inventaire cartographié des potentialités d'urbanisation à l'intérieur des limites du tissu urbain construit de la tâche urbaine existante à horizon 10 ans ».

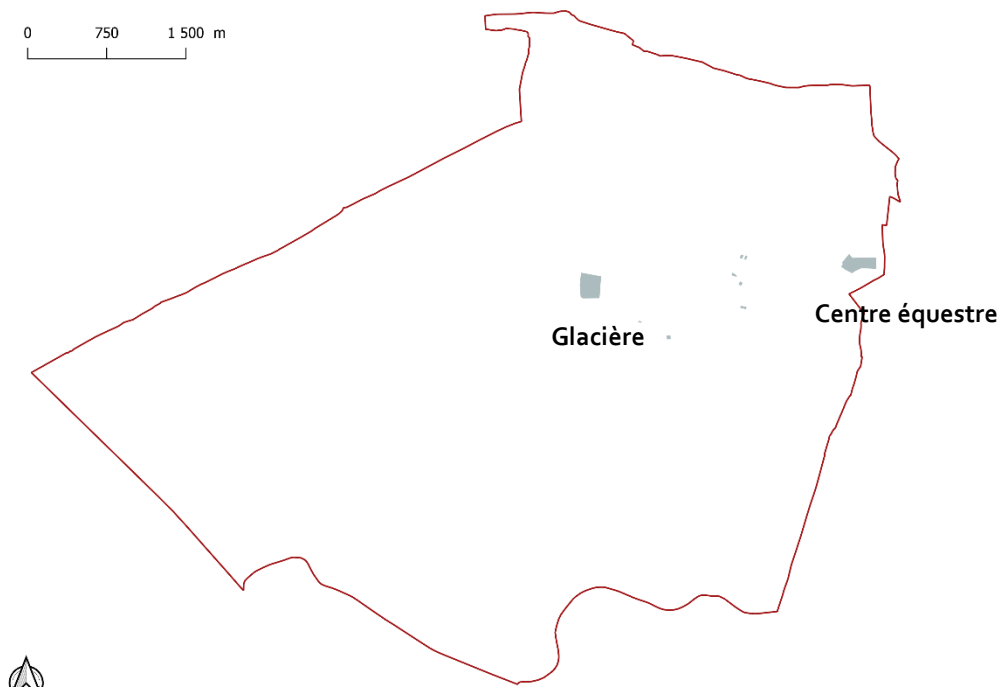
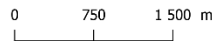
Au regard de l'évolution des espaces artificialisés, l'évolution de l'urbanisation s'est particulièrement portée en extension des espaces artificialisés existants :



Entre 2001 et 2012, on observe l'essor de quartiers résidentiels, en continuité de l'urbanisation existante. Les plus emblématiques sont le quartier de la Rocalbe et celui de la Glacière. Le secteur de l'étang de Neffes s'est également développé à cette même période. **38 hectares** d'espaces naturels, agricoles et non bâtis ont été consommés.



Entre 2012 et 2015, en continuité du secteur résidentiel de la Rocalbe, on remarque l'extension du quartier vers le nord, au lieu-dit du Puech. Le secteur de la Mouline connaît également un développement marqué à l'image des infrastructures qui y sont liées. La consommation des espaces pour cette période s'élève à **18 hectares**.



Surfaces artificialisées entre 2015 et 2020

Entre 2015 et 2020, ce sont environ **8 ha qui ont été artificialisées**. Des petites parcelles ont été construites au sein de la trame urbaine, en densification.

Les secteurs construits en extension de la trame urbaine constituent le secteur de la Glacière et la construction d'un centre équestre.

Entre 2001 et 2012 :

- 65% (25 hectares) ont été dédiés au développement résidentiel
- 10% (4 hectares) des espaces non artificialisés ont été dédiés au développement de l'activité économique
- 17% ont été consommés pour le développement des équipements
- 8% ont été consommés pour le développement des infrastructures, principalement liées au développement résidentiel

Ainsi, la majorité des espaces consommés l'ont été pour le développement de l'habitat, principalement en **extension** de la tâche urbaine existante, à l'image de quartier des Moulières, de la Glacière et du secteur de Neffes. Au sein des espaces déjà urbanisés, on assiste à une **densification** des espaces auparavant dédiés à la nature en ville.

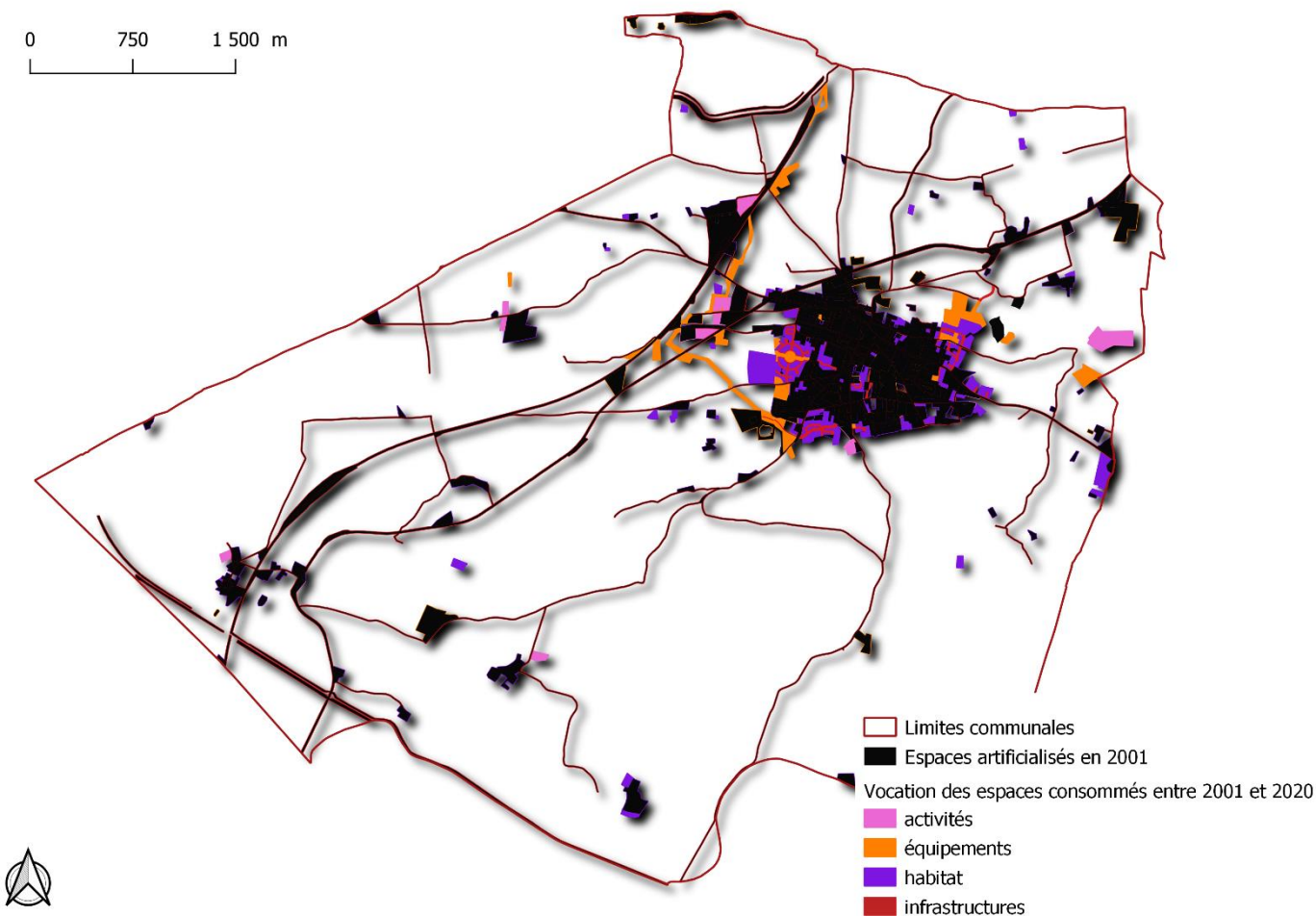
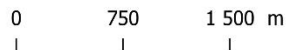
Entre 2012 et 2015 :

- Les équipements représentent la plus grande partie des espaces consommés (62%)
- L'habitat représente ¼ de l'enveloppe consommée (4 hectares)
- Le développement d'activités économiques représente 13% des espaces urbanisés (2,3 hectares)
- Les infrastructures représentent seulement 1% des espaces urbanisés.

Entre 2015 et 2020 :

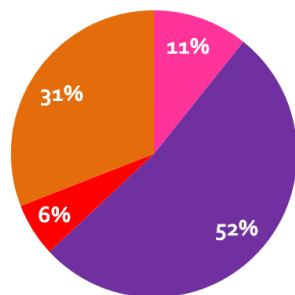
- L'habitat représente près de 5 ha.
- Le développement d'un centre équestre (activités) représente 3,6 ha.

Une urbanisation dédiée majoritairement au développement résidentiel et aux équipements.



Répartition des espaces consommés par type d'urbanisation

■ activités économiques ■ habitat ■ infrastructures ■ équipements



La reconquête des espaces déjà urbanisés :

La mise en compatibilité du PLU de Nissan-Lez-Enserune avec le SCOT nécessite l'analyse du potentiel de densification. Pour rappel, l'orientation 2.1.2 est rattachée à la prescription suivante :

« Les communes doivent dans leurs documents d'urbanisme :

- réaliser et inscrire un inventaire cartographié des potentialités d'urbanisation à l'intérieur des limites du tissu urbain construit de la tâche urbaine existante, à horizon 10 ans. Il s'agit d'identifier les dents creuses, les friches et espaces désaffectés ou tout autre espace pouvant faire l'objet d'une densification, notamment par opération de démolition/reconstruction ou restructuration, dans un délai de 10 ans. Les communes pourront exclure de cet inventaire les terrains faisant l'objet de procédures judiciaires qui bloquent leur évolution ;
- laisser 50% des superficies dédiées à l'urbanisation future à vocation majoritaire d'habitat, fermées à l'urbanisation tant que la moitié des potentialités d'urbanisation à l'intérieur des espaces déjà urbanisés n'a pas été consommée. »

« Le PLU devra réaliser et inscrire un inventaire cartographié des potentialités d'urbanisation à l'intérieur des limites du tissu urbain construit de la tâche urbaine existante, à horizon 10 ans. »

RAPPEL : L'analyse du potentiel de densification est une obligation du Code de l'Urbanisme (loi ALUR), qui s'inscrit dans la poursuite des objectifs de lutte contre l'étalement urbain et la modération de la consommation des espaces agricoles et naturels. L'analyse menée doit permettre d'évaluer quantitativement et qualitativement les potentialités de densification et de mutation des espaces bâtis existants. L'objectif est de mobiliser ce foncier en densification avant d'envisager toute extension nouvelle de l'urbanisation. En pratique, la surface mobilisable au sein des espaces urbanisés sera déduite de l'enveloppe foncière allouée au développement résidentiel, diminuant ainsi les surfaces de développement de l'urbanisation.

Afin d'analyser le potentiel de densification existant, la méthodologie suivante a été mise en place :

1) Délimitation des espaces urbanisés existants :

Il s'agit de délimiter la tâche urbaine existante et les limites actuelles de l'urbanisation, indépendamment des zones du PLU en vigueur.

Sont considérés comme espaces urbanisés un agglomérat de 10 constructions, distancées de 50 mètres ou moins. La base de données OCSOL 2015 permet de qualifier le tissu urbanisé et aide à la définition de la tâche urbaine.

2) Repérage du potentiel de densification :

- o par photo interprétation (SPOT 6 – Géoportail/ Google Maps – données cartographiques 2018)
- o par vérification sur le terrain
- o par analyse de la base de données OCSOL2015, qui définit la vocation des secteurs, inspiré du référentiel européen Corine Land Cover.
- o

3) Elaboration d'une grille de critères permettant d'affiner le premier repérage du potentiel de densification

- o Un terrain identifié comme potentiel de densification peut être retiré au regard d'un seul ou de plusieurs critères.
- o Attention à la cohérence dans les choix et prises de position. Appliquer un choix de retrait ou conservation d'un terrain au sein du potentiel sans faire le même choix pour un terrain ayant la même configuration devra être dûment justifié (au regard des Personnes Publiques Associées, mais également face à des propriétaires se sentant lésés injustement par rapport à d'autres).





MOTIFS DE RETRAIT DU POTENTIEL	CRITERES
1- Préservation des espaces naturels, des ressources et de la biodiversité	Des espaces naturels ayant une qualité remarquable en termes de biodiversité Espace abritant des éléments de biodiversité remarquables et/ou sensibles, comme par exemple une zone humide
	Des espaces dont l'urbanisation induit un impact connu et non négligeable sur les ressources naturelles (type eaux souterraines, captage d'eau potable...)
2- Préservation au titre du paysage et de l'environnement	Jardins de qualité (essences, arbres remarquables, aménagements...) participant à la qualité du paysage urbain et du cadre de vie local Espace assurant une ouverture paysagère de qualité ou un point de vue remarquable
	Dents creuse ou terrain vaste dont l'urbanisation ou la division parcellaire pourrait être évitée afin par exemple de lutter contre les îlots de chaleur urbains dans les tissus denses, ou dans le but de préserver des espaces de respiration et de végétation.
3- Configuration du terrain	Accessibilité du terrain difficile (arrière de parcelle, butte...)
	Topographie rendant la construction difficile
4- Réseaux	Desserte par les réseaux difficile (topographie, capacité du réseau...)
5- Usages	Jardins potagers ou espaces libres mais sur lesquels un usage formel ou informel existe et que l'on souhaite favoriser (exemple : lieux de rencontre et d'échanges entre des habitants par l'appropriation d'une dent creuse...)
	Usage agricole intra-urbain
6- Risques et Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)	Connaissance d'un risque ponctuel (hors PPRN ou PPRT) Défense incendie insuffisante
	Connaissance d'une SUP (PPR) rendant la construction impossible
7- Taille des terrains	Une taille de terrain considérée comme trop faible pour être construite/urbanisable

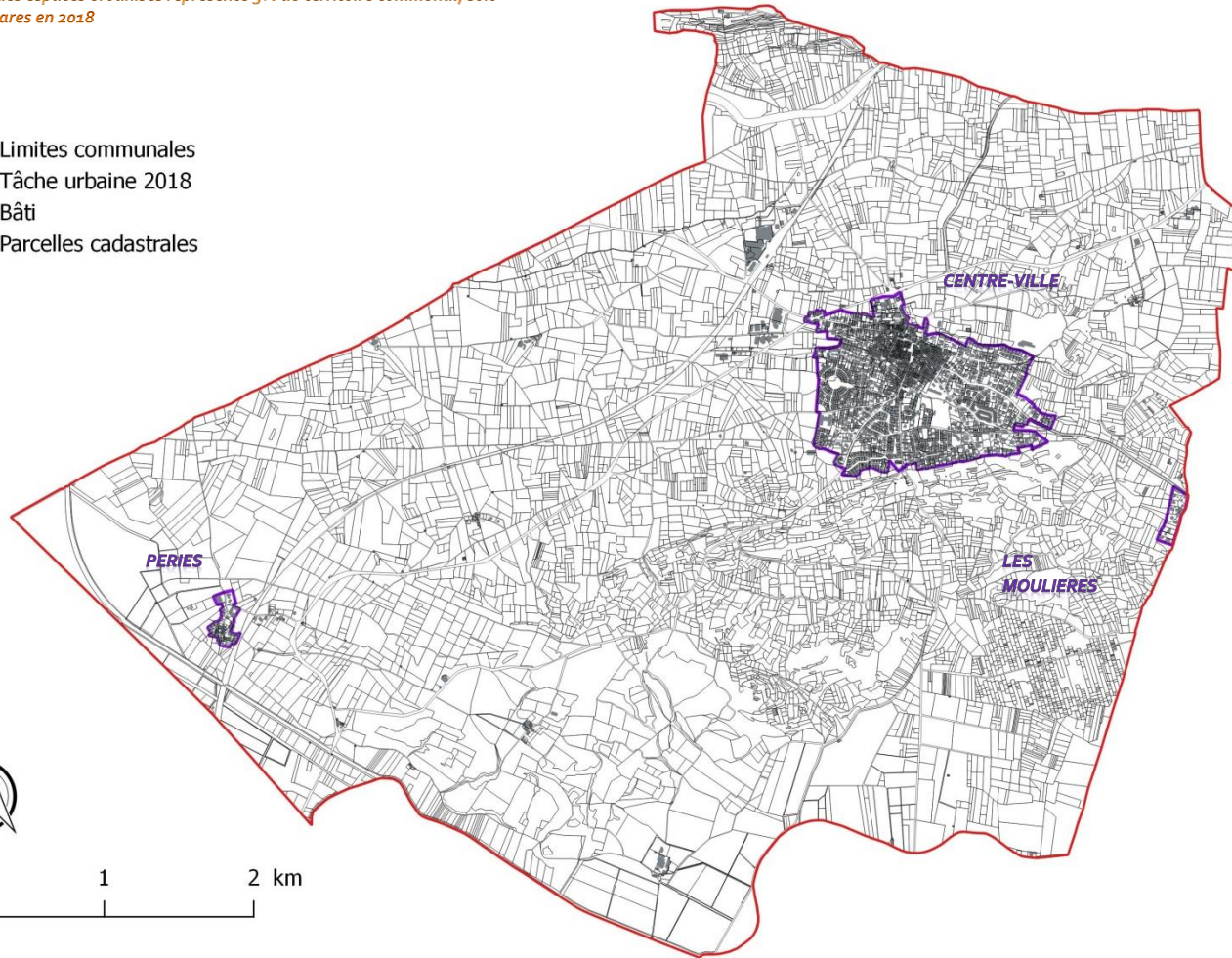
MOTIFS DE RETRAIT DU POTENTIEL	CRITERES	ENJEUX POUR LE RESTE DU PLU
Préservation des espaces naturels, des ressources et de la biodiversité	Des espaces naturels ayant une qualité remarquable en termes de biodiversité	Préservation de ces espaces par des éléments prescriptifs au plan de zonage au titre de la biodiversité, engendrant leur inconstructibilité.
	Espace abritant des éléments de biodiversité remarquables et/ou sensibles, comme par exemple une zone humide	Préservation de ces espaces par des éléments prescriptifs au plan de zonage au titre de la préservation des espaces naturels sensibles et de la trame verte et bleue, engendrant leur inconstructibilité
	Des espaces dont l'urbanisation induit un impact connu et non négligeable sur les ressources naturelles (type eaux souterraines, captage d'eau potable...)	Préservation de ces espaces par des éléments prescriptifs au plan de zonage, au titre de la préservation des ressources naturelles, engendrant leur inconstructibilité, sauf si son inconstructibilité est officielle (arrêtés municipaux, préfectoraux...)
Préservation au titre du paysage et de l'environnement	Jardins de qualité (essences, arbres remarquables, aménagements...) participant à la qualité du paysage urbain et du cadre de vie local	Préservation de ces espaces par des éléments prescriptifs au plan de zonage, au titre de la préservation des jardins remarquables (article L.151-23), engendrant leur inconstructibilité.
	Espace assurant une ouverture paysagère de qualité ou un point de vue remarquable	Préservation de ces espaces par des éléments prescriptifs au plan de zonage, au titre de la préservation des éléments de paysage (article L.151-23), engendrant leur inconstructibilité.
	Dents creuse ou terrain vaste dont l'urbanisation ou la division parcellaire pourrait être évitée afin par exemple de lutter contre les îlots de chaleur urbains dans les tissus denses, ou dans le but de préserver des espaces de respiration et de végétation.	Préservation de ces espaces par des éléments prescriptifs au plan de zonage (article L.151-23), engendrant leur inconstructibilité.
Configuration du terrain	Accessibilité du terrain difficile (arrière de parcelle, butte...)	Plus délicat à justifier : lors de divisions parcellaires les accès sont souvent réalisés même s'il était difficile de les anticiper. La justification se fera alors au cas par cas.
	Topographie rendant la construction difficile	Justification à réaliser au cas par cas, pas de traduction réglementaire possible dans le PLU si on est en cœur de zones urbaines. Si cela correspond à une pente forte avec des risques localisés de mouvements de terrain engendrés par la construction, il est possible de mettre des éléments prescriptifs engendrant l'inconstructibilité du terrain

Réseaux	Desserte par les réseaux difficile (topographie, capacité du réseau...)	<p>Justification à réaliser au cas par cas. En zone urbaine desservie normalement par un réseau d'assainissement collectif par exemple, imposer le raccordement au réseau pour toute nouvelle construction permettra d'assurer l'inconstructibilité de la parcelle concernée.</p> <p>A noter qu'il peut être établi un choix : ne pas comptabiliser le potentiel de densification pour tous les terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif. Pour autant un tel choix devra être assumé jusqu'à la traduction réglementaire : inconstructibilité stricte (hors extensions des constructions existantes ou annexes) dans les secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées. A nuancer : il est possible d'y déroger pour certains secteurs déjà fortement urbanisés et pour lesquels un développement modéré est envisageable. Dans ce cas le potentiel de densification existant sur le secteur devra être comptabilisé.</p>
Usages	Jardins potagers ou espaces libres mais sur lesquels un usage formel ou informel existe et que l'on souhaite favoriser (exemple : lieux de rencontre et d'échanges entre des habitants par l'appropriation d'une dent creuse...)	Préservation de ces espaces par des éléments prescriptifs au plan de zonage, engendrant leur inconstructibilité.
	Usage agricole intra-urbain	Préservation de ces terrains par un zonage adapté les préservant de toute constructibilité (hors éventuellement des abris légers...). Attention néanmoins à la cohérence : il faut pouvoir justifier si on fait le choix de préserver l'usage agricole d'une dent creuse à un endroit et pas à un autre.
Risques et Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)	Connaissance d'un risque ponctuel (hors PPRN ou PPRT)	Inconstructibilité devant être assurée par un zonage particulier sauf si son inconstructibilité est officielle (arrêtés municipaux, préfectoraux...).
	Défense incendie insuffisante	Espace non classé en zone urbaine ou à urbaniser au plan de zonage. De manière générique, si la défense incendie sur un secteur urbain est non satisfaisante, l'urbanisation du secteur (densification ou extension) est en ce sens inenvisageable : l'ensemble du potentiel du secteur ne peut être comptabilisé (en ce sens, ce critère ne peut être utilisé pour retirer une parcelle du potentiel tout en gardant une parcelle qui se situerait de l'autre côté de la route par exemple).
	Connaissance d'une SUP rendant la construction impossible	Justification à réaliser au cas par cas par rapports aux servitudes.
Taille des terrains	Une taille de terrain considérée comme trop faible pour être construite/urbanisable	Précaution à prendre. S'il est facile de considérer un seuil minimal, celui-ci varie fortement en fonction du tissu urbain. Il faudra donc justifier des tailles minimales par quartiers au regard de la densité environnante.

1) La tâche urbaine : les principaux espaces urbanisés

La part des espaces urbanisés représente 5% du territoire communal, soit 137 hectares en 2018

-  Limites communales
-  Tâche urbaine 2018
-  Bâti
-  Parcelles cadastrales



LES MOULIERES

0,12% du territoire communal



PERIES

0,15 % du territoire communal

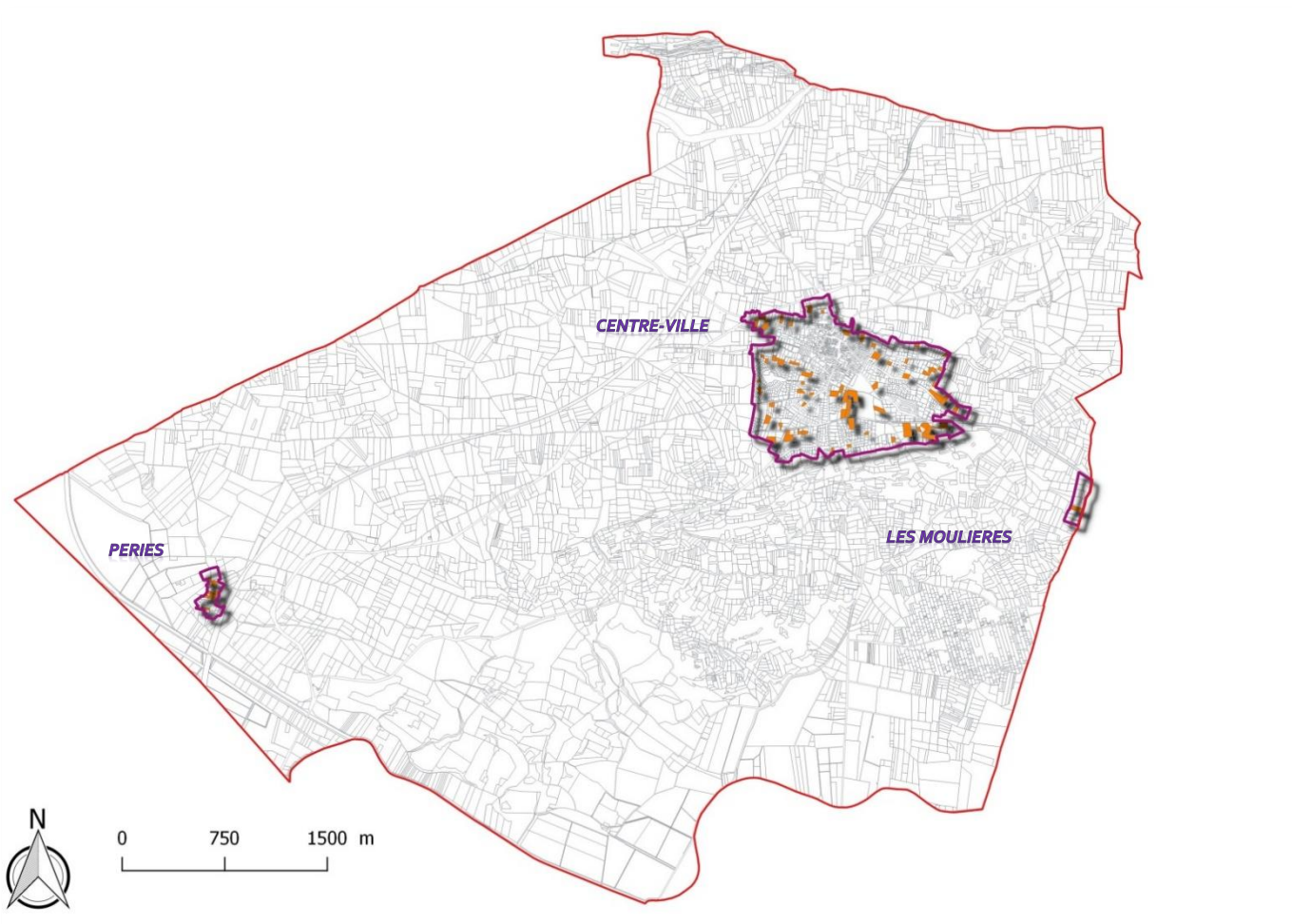




2) Identification du potentiel de densification au sein de la tâche urbaine

Sur l'ensemble de la commune :

- un potentiel de densification de **10,4 hectares**, dents creuses et parcelles divisibles confondues.
- un potentiel en dents creuses majoritaires, qui s'élève à **8,06 hectares**, soit près de 80% du potentiel
- un potentiel concentré en centre-ville : 10 hectares (soit 93% du potentiel constructible total)



CENTRE VILLE



Dans un premier temps, le potentiel constructible dans le centre-ville s'élève à 9,62 hectares.

Potentiel de densification : critères

- Potentiel de densification réel
- 1 - biodiversité
- 2 - arbre à valoriser
- 2 - ensemble boisé
- 2 - jardin de qualité
- 2 - nature en ville
- 2 - ouverture paysagère
- 3 - accès difficile
- 5 - usage agricole intra-urbain
- 5 - autres usages



0 100 200 m

Après le retrait des parcelles selon les critères déterminés avant, le potentiel réel en centre-ville est de 3 hectares.

Les Moulières :

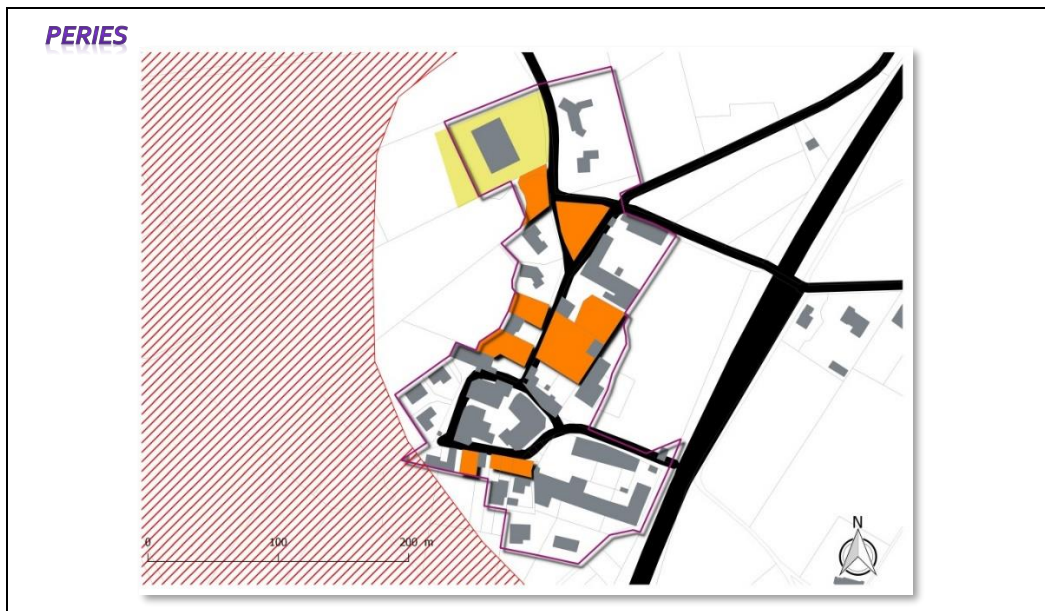
LES MOULIERES



Sur le secteur des Moulières, une parcelle est comprise dans le potentiel de densification. Celle-ci est d'une superficie de 2419 m².

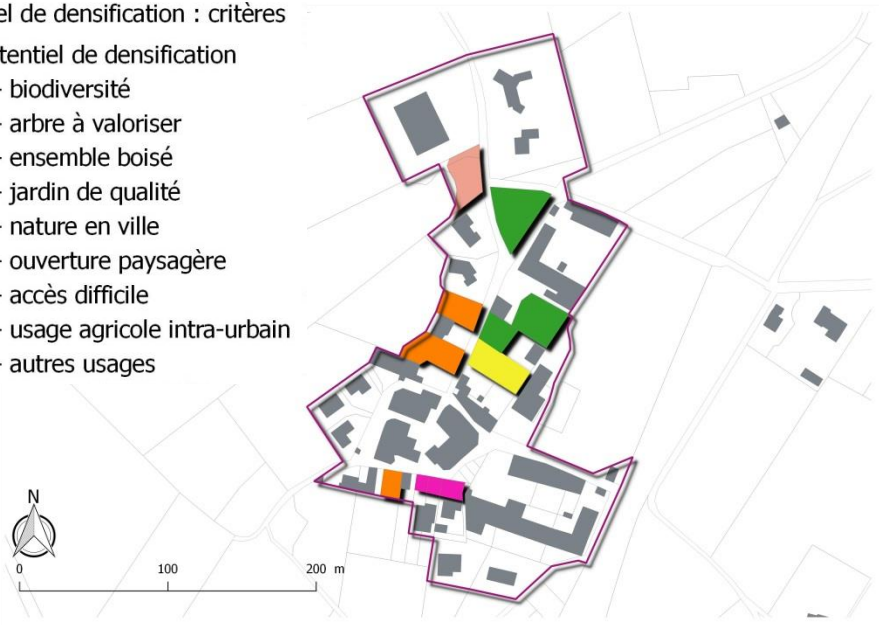


Périès :



Potentiel de densification : critères

- Potentiel de densification
- 1 - biodiversité
- 2 - arbre à valoriser
- 2 - ensemble boisé
- 2 - jardin de qualité
- 2 - nature en ville
- 2 - ouverture paysagère
- 3 - accès difficile
- 5 - usage agricole intra-urbain
- 5 - autres usages



Sur le secteur Périès, en comprenant toutes les parcelles libres, le potentiel de densification est de 5 348 m² dans un premier temps. En étudiant plus précisément les parcelles libres, certaines peuvent être retirées de ce potentiel car elles sont à dominante végétales. Après le retrait de certaines parcelles à dominante naturelles, **le potentiel de densification sur ce secteur est de 1 405 m².**

Secteurs	Potentiel réel	Potentiel réel avec taux de rétention	Densité bâtie	Nombre de logements		Taille des ménages	Nombre d'habitants
				Densité du secteur	27,5/ha (SCOT)		
CENTRE-VILLE	3 hectares	1,2 hectare	30/ha	90	33	2,1	71 habitants
PERIES	1405 m ²	702,5 m ²	13/ha	2	2		4 habitants
MOULIERES	2419 m ²	1209 m ²	11/ha	3	3		6 habitants
TOTAL	3,4 hectares	1,39 hectare		38			81 habitants supplémentaires

Le taux de rétention est fixé à 50% pour les dents creuses et à 85% pour les parcelles en division parcellaire. Un taux de rétention est mis en place afin de prendre en compte la surabondance de l'offre en raison de la création des deux ZAC.

Réévaluation des capacités d'accueil

« En tant que centralité de bassin, le SCOT opposable indique que Nissan doit respecter voire être supérieure à l'hypothèse de taux de croissance annuel moyen du bassin de proximité : 2.2% ».

Population en 2012	Population en 2015	Apport de population prévu	Population supplémentaire estimée	Population estimée en 2030	Taux de croissance
3844	3947	Lié aux extensions : ZAC	+ 1050	5009	1,85% par an
		Lié au potentiel en densification et aux extensions	+ 81 (densification en 2018) + 1006 (soit 479 logements neufs prévus dans les ZAC x 2,1) = 1087 habitants supplémentaires	5034	1,89% par an

Le potentiel en densification identifié en 2018 permettrait d'accueillir 81 habitants supplémentaires à horizon 10 ans.

En extension dans les ZAC, environ 1006 habitants supplémentaires sont attendus.

A partir de 2015 jusqu'en 2030 (via du SCOT), le taux de croissance de la population estimé est de 1,89%/an.

Le résultat des nouvelles projections démographiques et de production de logement amènent à un TCAM de 1,89%, cohérent avec le PLHI et les travaux de la révision générale du SCOT du Biterrois.

3) Critères de tri et opportunité de conservation des espaces libres au sein des espaces urbanisés

Le tissu urbain des espaces urbanisés présente une taille moyenne des parcelles de 480 m² environ. 50% des parcelles au sein de ces espaces ont une taille supérieure à 300 m², 50% des parcelles se situent en dessous de cette surface.

Méthodologie :

Dans un premier temps, un bilan exhaustif d'identification du potentiel en division parcellaire et en dents creuses a été réalisé.

Un premier travail a été réalisé par le bureau d'études dans l'identification des dents creuses et du potentiel en division parcellaire.

La suite du travail consiste à vérifier ces dents creuses et divisions parcellaires afin de retirer celles qui ne seront finalement pas considérées comme du potentiel pour plusieurs motifs.

4) Potentiel de densification réel et type de potentiel

On dénombre deux types de potentiel de densification sur les espaces non bâtis :

- les dents creuses, qui sont des terrains non bâtis au sein du tissu urbain existant
- les divisions parcellaires, qui sont des terrains suffisamment vastes pouvant faire l'objet d'une division parcellaire à l'initiative privée

1.4. Mise en compatibilité avec l'axe 3 : Se loger, se déplacer et vivre au quotidien

Objectif 3.1 : Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins

Orientation 3.1.1 Objectifs généraux de répartition de la population sur le territoire

Prescriptions

Les hypothèses de projection démographique retenues dans les divers documents de programmation et de planification doivent être compatibles avec les principes de répartition de la population affirmés dans le PADD et notamment l'objectif de renforcement du poids démographique relatif des centralités dans le territoire.

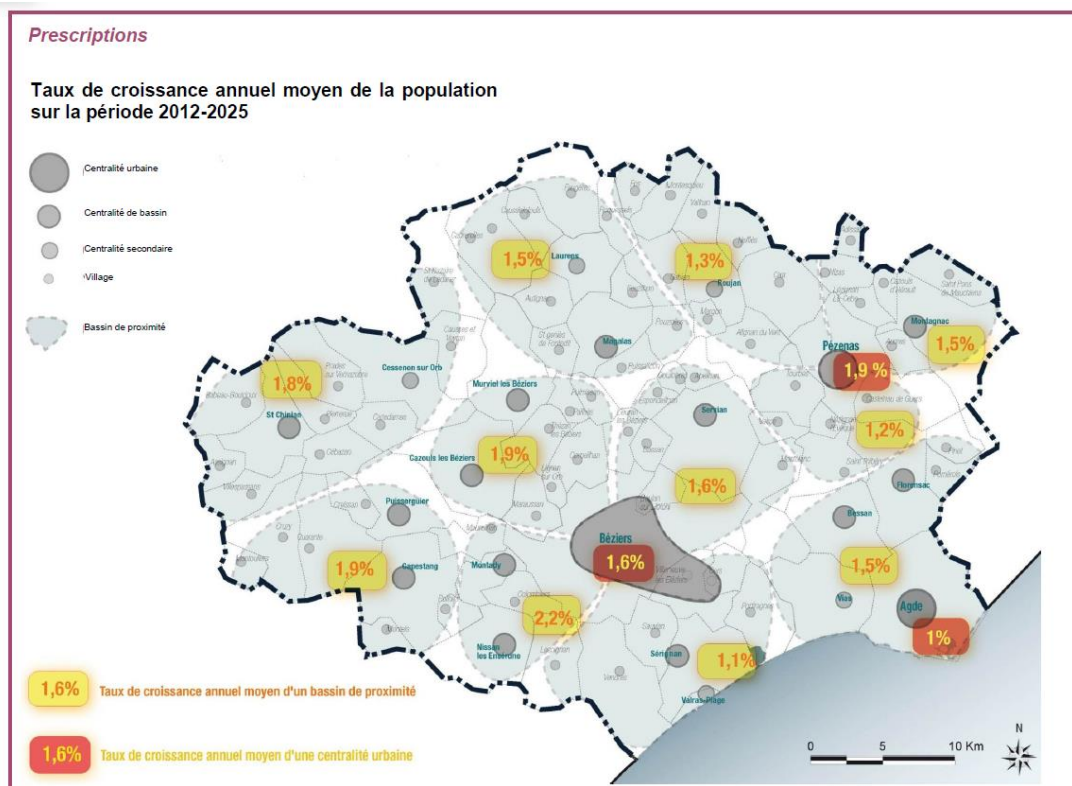
Ainsi, les centralités urbaines devront respecter le taux de croissance annuel moyen (TCAM) affecté à leur commune. **Les hypothèses de taux de croissance des centralités de bassins et, dans une moindre mesure, des centralités secondaires devront être supérieures au taux de croissance moyen admis pour leur bassin de proximité** sauf à justifier de l'impossibilité matérielle de la commune à absorber une telle croissance.

De la même façon, **les villages** (communes non repérées comme centralité) **devront faire des hypothèses de croissance démographique tempérée, avec un taux inférieur au taux de croissance moyen admis pour leur bassin de proximité**, sauf si un document de planification à l'échelle du bassin de proximité au minimum justifie de l'intérêt de déroger à cette règle.

Toutefois, certains TCAM pourront être adaptés, sous réserves du respect des orientations du DOG et de la hiérarchisation des centralités, en fonction :

- des éventuelles « coup-partis » (Cf. Orientation 2.2.2 : zones AU ou NA ouvertes et entrées en phase opérationnelle) ;
- d'une densification conséquente (Cf. Orientation 2.1.1).

Cf. carte prescriptive ci-après.



« En tant que centralité de bassin, le SCOT opposable indique que Nissan doit respecter voire être supérieure à l'hypothèse de taux de croissance annuel moyen du bassin de proximité : 2.2% ».

« Le PLU devra intégrer les évolutions démographiques depuis 2012 et estimer les apports de population liés aux projets de réinvestissement urbain et aux potentialités de requalification et de densification en centre-ancien »

Récapitulatif des tendances passées (concernant la démographie et le logement) :

Le taux de croissance est plutôt dynamique, en étant de +1% par an et cela en continu sur une période longue, entre 1968 et 2015.

Durant cette période, le solde naturel était négatif.

La commune de Nissan connaît une forte attractivité dont la croissance a été portée par le solde migratoire.

Evolutions à apporter :

- Une « centralité de bassin » et un rôle d'accueil à conforter
- Le respect d'un taux de croissance annuel qui tend vers 2,2%.

Estimation de la population à horizon 2030 :

- Population en 2010 : 3652 habitants
- Population en 2015 : 3947 habitants

Le rythme de la construction neuve entre 2012 et 2016 est de 19,4 logements construits par an. Sur la période 2010-2015, ce sont 97 logements qui ont été construits. La croissance de la population sur cette période est de + 1,1% par an.

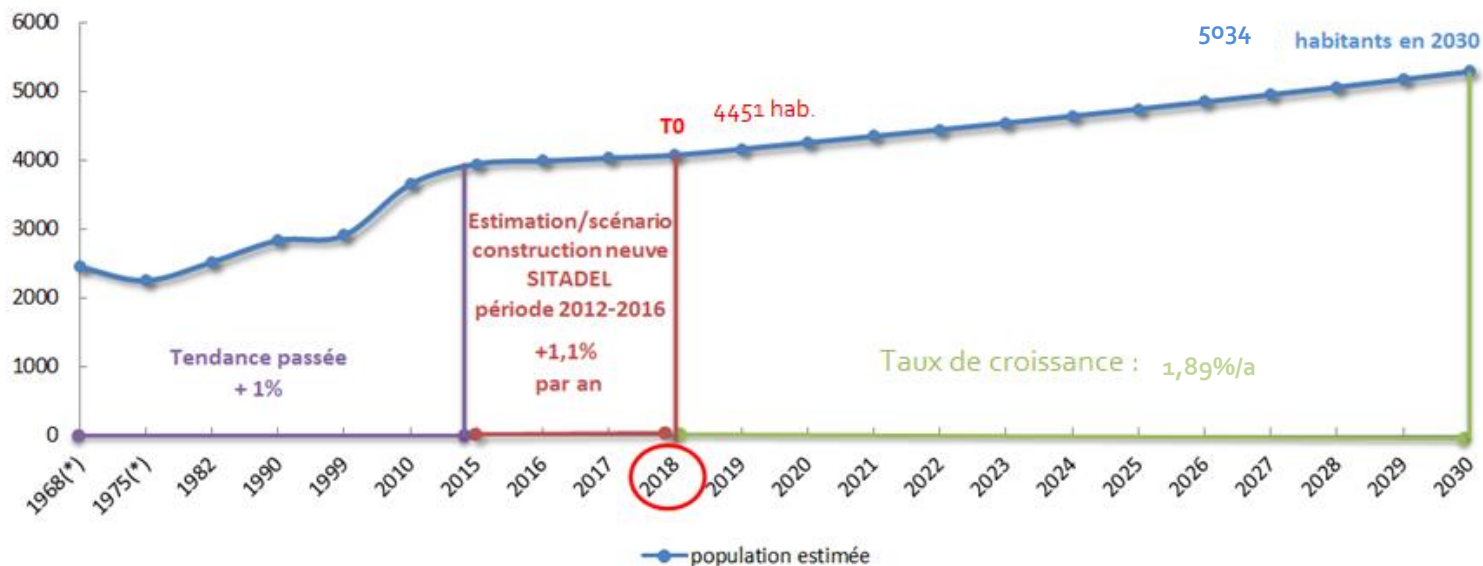
Entre 2010 et 2015, la croissance démographique était de 1,6%/an.

La population en 2018 est de 4007 habitants.

La population estimée en 2030 (à l'horizon du nouveau PLU) est de **5034 habitants, soit +1087 habitants (72 habitants à accueillir annuellement) entre 2015 et 2030.**

Afin d'accueillir cette nouvelle population et pour respecter le nombre de logements prévus dans en extension (dans les ZAC) et en densification, le taux de croissance sur la commune à l'horizon 2030 est de 1,89%/an.

Ce taux de croissance permet de respecter les tendances passées sur la commune.



Estimation des besoins de la population à horizon 2030 :

	Scénario 1 SCOT – vers une croissance de 2,2%/an Scénario volontariste	Scénario 2 SCOT – vers une croissance de 2,2%/an Scénario intermédiaire	Scénario 3 PLHI – vers une croissance de 1,89%/an Scénario au fil de l'eau
Taille des ménages	2	2,1	2,1
Population estimée en 2030	5238	5238	5034
Besoins liés à l'effet démographique	645	615	518
Besoins liés aux 3 phénomènes : variation du parc, renouvellement et desserrement	88	-14	-14
Besoins liés aux 3 phénomènes en enlevant les logements construits entre 2015 et 2018 soit 9 logements	79	-23	-23
Besoin total en logement	724 logements à produire à horizon 2030 (60/an)	601 logements à produire à horizon 2030 (50/an)	495 logements à produire à l'horizon 2030 (41/an)

- 3 scénarii sont proposés : un scénario au fil de l'eau, un scénario intermédiaire et un scénario volontariste.
- Deux scénarii sont basés sur les attentes du SCoT, fixant un taux de croissance à 2,2%/an.
- Le scénario 3 propose une croissance moins importante, mais en lien avec les tendances passées observées sur la commune et avec les attentes du PLHI de la Domitienne (besoin attendus autour de 41 logements par an). Le taux de croissance est fixé à 1,89%/an.
- Le scénario 3 est retenu puisqu'il atteint les objectifs de la commune, du SCoT et du PLHI.

Orientation 3.1.2 Cadrage de la production globale de logements

Prescriptions

« Sur ces bases, le SCoT définit les objectifs de production de logements à atteindre dans le Biterrois à l'horizon 2025 par centralité urbaine et bassin de proximité.

Des documents intercommunaux (PLU intercommunal, PLHI, ou tout autre document de programmation ayant fait l'objet d'une approbation par les communes ou EPCI concernés) peuvent organiser la déclinaison de ces objectifs sur tout ou partie des communes d'un bassin de proximité, à condition :

- o de respecter l'objectif global du bassin de proximité ;
- o de respecter la part minimale réservée aux centralités dans chaque bassin de proximité.

Par ailleurs, dans une logique de redynamisation des centres anciens et de maîtrise du développement urbain, le SCoT précise également des objectifs minimums de renouvellement des logements anciens et de production de logements neufs dans le tissu urbain existant, décliné par centralité urbaine et bassins de proximité. Ces objectifs peuvent être atteints à travers des opérations de réhabilitation de logements insalubres, des démolitions / reconstructions et des opérations de densification en secteur déjà construit.

Ces objectifs minimums peuvent être déclinés au niveau communal au prorata des objectifs communaux de production de logements.

Toutefois, certains objectifs chiffrés pourront être adaptés, sous réserves du respect des orientations du DOG et de la hiérarchisation des centralités, en fonction :

- o des éventuels « coup-partis » (Cf. Orientation 2.2.2 : zones AU ou NA ouvertes et entrées en phase opérationnelle) ;
- o d'une densification conséquente (Cf. Orientation 2.1.1).»

Production de logements en renouvellement urbain:

« La compatibilité est à démontrer en étudiant le potentiel de logements réalisables en densification et en urbanisation des dents creuses dans son tissu urbain ».

Production de logements en extensions urbaines:

Le PLU est compatible avec le SCoT sur ce point puisque le nombre de logements à produire en extensions urbaines est inférieurs aux objectifs de production maximal de 758 défini par le SCoT.

A horizon 2030 :

Ce sont **479 logements neufs** qui sont prévus en extension dont 260 logements dans la ZAC La Glacière et 219 logements dans la ZAC Enjalbert.

En densification, les études et les observations en 2018 ont permis d'identifier un **potentiel de 38 logements**.

Cela représente un besoin en logement à l'horizon 2030 **de 517 logements**.

En enlevant les logements déjà construits, **le besoin final en logement est de 495 logements à l'horizon 2030**.

Pour les logements situés en tant que potentiel en densification, ceux-ci peuvent être plus élevés.

Ainsi, les formes urbaines peuvent être modifiées afin d'implanter des logements collectifs et des logements groupés. Les parcelles peuvent être resserrées et deux logements peuvent être implantés sur une même parcelle. La densité moyenne sur chaque parcelle serait d'environ 1,125 logement.

Ainsi, environ 40 logements peuvent être implantés en densification.

Objectif 3.3 : Mettre à niveau l'infrastructure de transport et développer l'offre de mobilité alternative

3.3.1 Incitation au report modal

Evolution à apporter :

- « En tant que centralité, le village doit prévoir des points d'intermodalité de rabattement ».
- « Le PLU devra présenter les pôles d'intermodalité de son territoire et éventuellement réserver des emprises foncières si nécessaire pour implanter de nouveaux pôles ».

Le PLU devra présenter des pôles d'intermodalité et des emprises foncières éventuelles permettant l'implantation de nouveaux pôles.

Dans les différentes extensions de la commune, que sont la ZAC Enjalbert et la Glacière, plusieurs aspects sont mis en évidence :

- Des cheminements doux et des pistes cyclables sont insérés dans les aménagements.
- Les dessertes routières seront améliorées afin de favoriser la desserte en transport collectif.
- Une diversité des modes de transports est proposée avec une mise en avant des transports collectifs et doux.

Aujourd'hui aucun projet urbain n'est programmé sur la gare. Celle-ci est traversée par un train à destination de Béziers chaque jour. La gare n'est donc pas incluse dans les projets d'aménagements et par la modification du PLU.

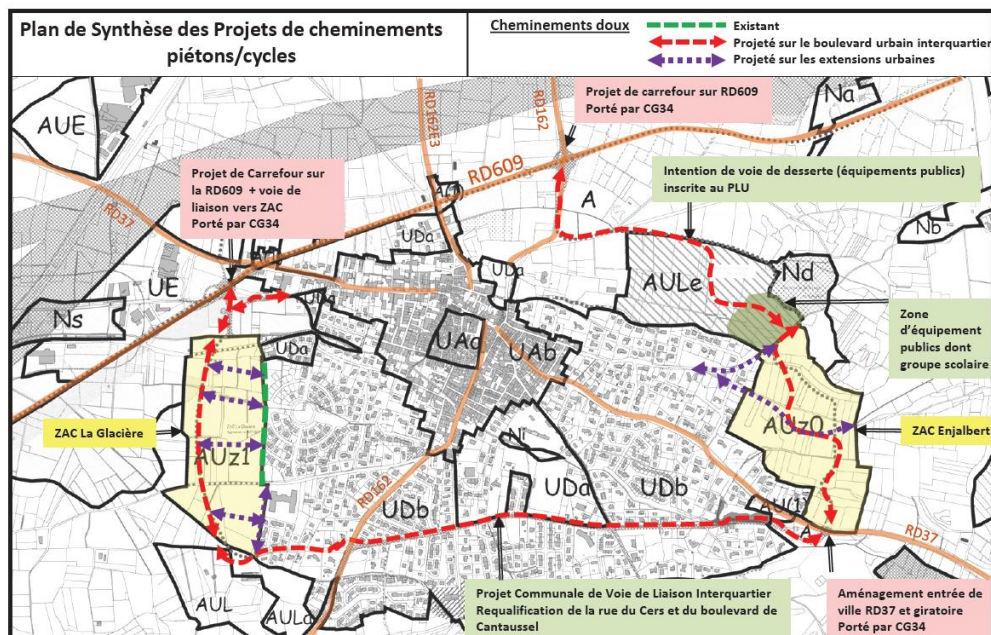


Illustration 7. Circulations piétonnes et cheminements doux

3.3.2 Développement de l'offre de transports en commun

« Le règlement du PLU pourrait imposer la création d'arrêt de bus sur les zones d'extension en concertation avec les gestionnaires de ces transports ».

Evolutions à apporter :

- Création d'arrêt de bus sur les zones d'extension. Sur la ZAC Enjalbert le règlement sera modifié afin de rajouter la mention : « Le dimensionnement des voies et la conception générale du projet permettront d'intégrer un arrêt de bus sécurisé ».
- Modification de la réglementation de la zone AUZ2 afin de favoriser les aménagements pour le réseau de transport en commun.
- Multi modalité et desserte des transports en communs.

Le complément de la réglementation de la zone AUz2, situé sur la ZAC Enjalbert, permet de mettre en place une logique de contournement du cœur de ville et de maillage entre les différents quartiers et lieux de vie.

Modification du règlement de la zone AUZ2 :

Modification des articles de la zone AUz2	
Avant	Après
Reprise de l'article AU3 – Accès et voirie	
<p>ACCES Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p><u>Zone AUz1 :</u> L'accès au quartier : L'ensemble du quartier de la Glacière sera desservi par une voie nouvelle voirie structurante longitudinale. En termes d'accès privatif : Les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès « particuliers » sur cette voie structurante.</p> <p>VOIRIE Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p>	<p>ACCES Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p><u>Zone AUz1 :</u> L'accès au quartier : L'ensemble du quartier de la Glacière sera desservi par une voie nouvelle voirie structurante longitudinale. En termes d'accès privatif : Les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès « particuliers » sur cette voie structurante.</p> <p><u>Zone AUz2 :</u> L'aménagement de la zone AUz2 est conditionné par la réalisation du boulevard urbain interquartier. L'aménagement devra positionner la multimodalité au cœur de la zone. La zone sera desservie par une voie structurante qui devra intégrer la desserte par les transports en commun. Elle sera doublée de cheminements doux.</p>

Parallèlement à l'aménagement de la zone, des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux devront être réalisés en cohérence avec les besoins du projet.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Zone AUz2 :

Dans l'aménagement de la ZAC Enjalbert, le dimensionnement des voies et la conception générale du projet permettront d'intégrer un arrêt de bus sécurisé.

1.5. Mise en compatibilité de l'axe 4 : Renforcer l'attractivité économique du territoire

Objectif 4.1 : Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins

Objectif 4.2 : Structurer l'offre commerciale

Objectif 4.3 : Redéployer l'activité touristique

La commune de Nissan-lez-Enserune comprend plusieurs espaces économiques.

Les zones à urbaniser à vocation économique sont :

- Plusieurs poches AUE, au nord-ouest du territoire, destinées à l'implantation d'activités économiques de type commercial, artisanal et/ou industriel.
- Une zone AUE(2), destinée à l'implantation d'activités économiques de type commercial, artisanal et/ou industriel et située en zone d'assainissement non collectif.
- Une poche AUEa, au nord-est, le long de la RD 609, destinée à l'accueil d'installations classées pour l'environnement, située en zone d'assainissement non collectif.

Les zones à vocation économique sont principalement situées le long de la RD 609 et au niveau de la Gare et sont densifiées, dans les limites des voies structurantes et du positionnement de la future ligne TGV.

Au regard des diverses ambitions de développement économique sur les communes de La Domitienne, Nissan apparaît plutôt comme un pôle d'activités local, à tendance artisanale et tertiaire.

Au niveau du patrimoine bâti, la cave coopérative est, du fait de son rôle économique et historique, un élément majeur de l'identité nissanaise. D'autre part, par sa localisation aux abords de la départementale, elle est une « vitrine communale ».

Le développement économique projeté au nord-ouest, et la mise en œuvre d'ouvrages importants, comme le futur giratoire étudié au niveau du carrefour Marengo et la réalisation possible d'un caveau de vente par la Cave coopérative, permettra de dynamiser le pôle d'activités existant tout en modernisant l'image aujourd'hui désuète de cette entrée de ville.

En termes de développement économique, le PADD donne plusieurs objectifs.

Il s'agirait de conforter les pôles économiques existants, à la fois :

- De poursuivre un développement tertiaire autour du centre d'affaires projeté.
- De favoriser le dynamisme de la cave coopérative.
- De soutenir l'activité commerciale présente au cœur du village.

Le PLU de Nissan-lez-Enserune est déjà compatible avec les dispositions de l'axe 4, Renforcer l'attractivité économique du territoire, du SCOT du Biterrois.

1.6. Mise en compatibilité de l'axe 5 : Développer un urbanisme durable

Objectif 5.2 : Améliorer l'interface entre espaces urbain et espace naturel et agricole

5.2.4. Amélioration de la qualité des entrées de ville

Prescriptions

Le SCoT prescrit une **démarche de requalification et de valorisation des entrées de ville** les plus stratégiques du territoire.

A cet effet, la cartographie suivante repère :

- **les itinéraires routiers sur lesquels le traitement qualitatif des entrées de ville s'impose ;**
- **les communes à enjeux paysagers où toutes les entrées de ville doivent être traitées qualitativement.**

Pour tous ces itinéraires et communes stratégiques, les entrées de ville et de village feront l'objet des prescriptions ci-après.

La commune de Nissan-lez-Enserune fait partie des communes identifiées par le SCoT devant améliorer la qualité de ses entrées de ville.

Une OAP stratégique sur les entrées de ville, en lien avec les deux ZAC et la RD609 est effectué.

Les entrées de ville constituent la première impression que l'on a de la ville. La qualité urbaine et paysagère de ces espaces est un élément important dans l'identité de la ville et dans l'image que celle-ci renvoie. L'objectif de la présente OAP est de donner des prescriptions qui permettent la mise en valeur de ces entrées de ville.

le SCoT impose :

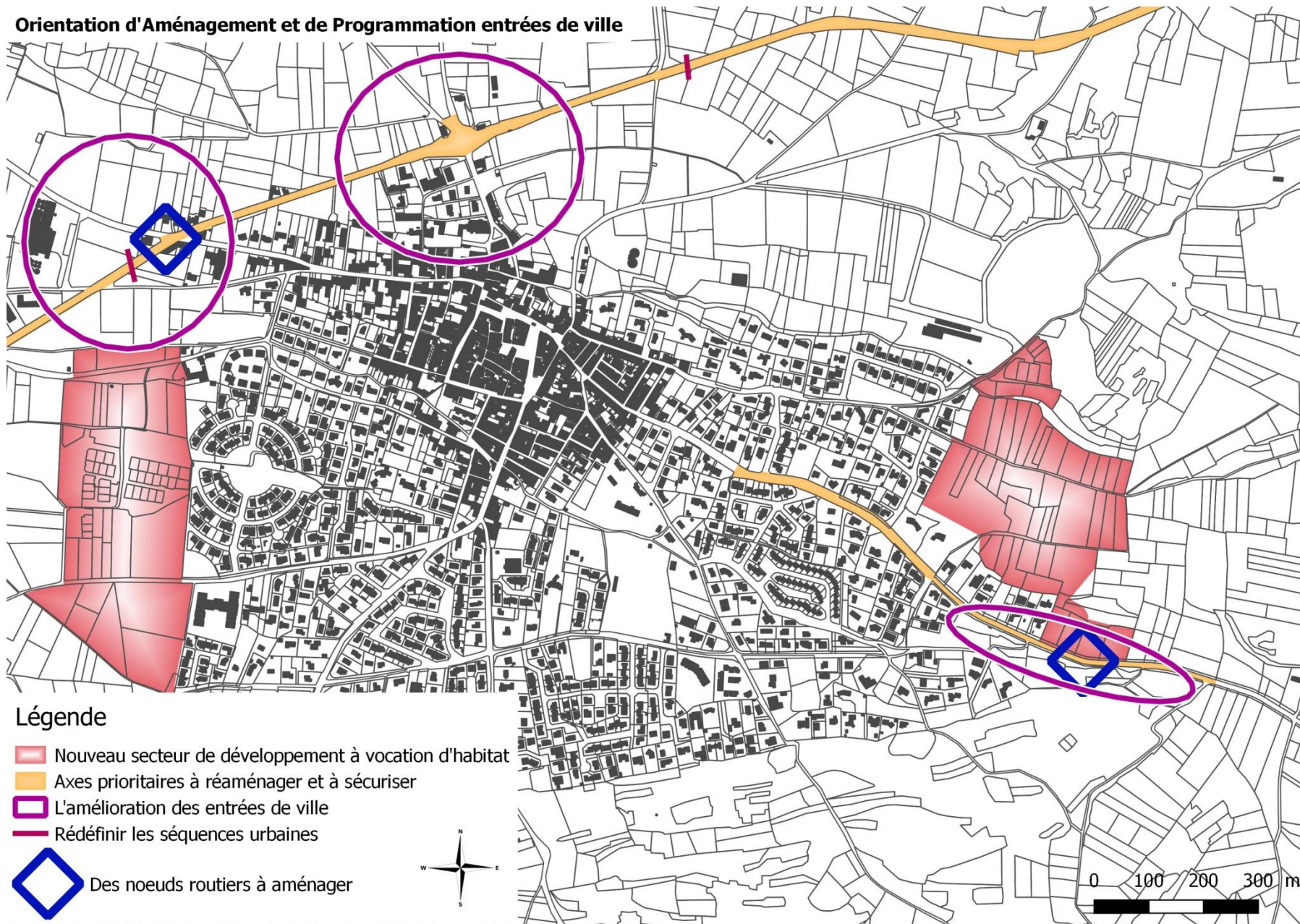
- **le traitement de l'espace public, l'insertion des bâtiments situés en bordure de route mais aussi le contrôle des publicités, enseignes et pré-enseignes, notamment par la mise en place d'un règlement local de publicité, permettant la création de zones de réglementation spéciale afin de contrôler l'affichage ;**
- **que les futures extensions urbaines situées en entrée de ville fassent l'objet d'opération d'ensemble** afin d'apporter un **soin particulier aux formes urbaines** mises en œuvre et d'assurer leur **intégration paysagère ;**
- afin d'assurer l'intégration paysagère des zones d'activités situées en entrée de ville, **aux documents locaux d'urbanisme et aux règlements de lotissements de zones d'activités concernés :**
 - **de soigner leur traitement paysager ;**
 - **l'instauration de marges de recul suffisantes ;**
 - **l'organisation des espaces de stockage et de stationnement ;**
 - **la maîtrise de l'effet vitrine.**

Recommandations

Les collectivités, à travers leurs documents d'urbanisme, veilleront à :

- **valoriser, dans les secteurs urbanisés, les abords des axes de circulation structurants** afin qu'ils bénéficient d'aménagements paysagers visant à valoriser les espaces traversés, à offrir une plus grande qualité paysagère, à minimiser l'impact visuel des infrastructures et à réduire les nuisances générées par le trafic automobile ;
- **prioriser un aménagement des axes de circulation structurants**, favorisant un partage modal de la voirie pour contribuer au développement des transports collectifs et des modes doux.

Orientation d'Aménagement et de Programmation entrées de ville



Dans cette proposition d'orientation d'aménagement, l'entrée de ville est (avenue de Lespignan) est réaménagée en favorisant le végétal.

Un rond-point est créé afin de desservir la future opération d'urbanisation à destination d'habitat. L'objectif est de créer une véritable entrée de ville en termes qualitatif et paysager, en réaménageant l'avenue de Lespignan.

Les trottoirs sont agrandis pour laisser place à une zone piétonne et à une piste cyclable. Les modes doux sont alors favorisés dans cette entrée de ville. Cet ensemble paysager forme un axe végétal qui modifie l'image de l'entrée de ville de Nissan-lez-Enserune.

