

Commune de NISSAN-LEZ-ENSERUNE

N° INSEE 34-183



Mise à jour du PLU avec le PPRI

Pièce 2.1 – « Projet d'Aménagement et de Développement Durables »

PLU approuvé par DCM le :

10 mai 2012

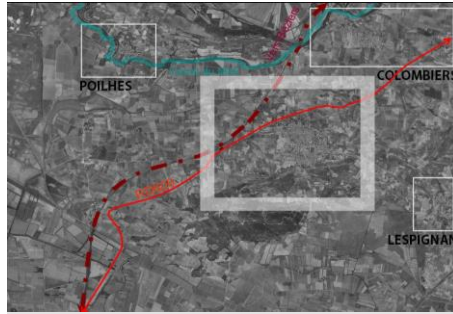
Prescription du PPRI par arrêté préfectoral du :

20 février 2012

Approbation du PPRI par arrêté préfectoral le :

17 avril 2013

INTRODUCTION



Sommaire du document

- Introduction
- Synthèse des enjeux
 - sur le village et sur le hameau de Périès
- Le PADD
 - grandes orientations d'aménagement et spatialisation
- Respect des principes règlementaires

Le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager. Il s'agit d'une pièce obligatoire du PLU.

Il expose les choix retenus de la commune pour son développement pour les 10-15 ans à venir, dans le respect des objectifs et des principes de base énoncés aux articles L.110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme :

- ♦ Le principe **d'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces paysagers**, naturels ou agricoles,
- ♦ Le principe **de diversité urbaine et de mixité sociale en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation** suffisantes pour satisfaire sans discrimination les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics,
- ♦ Le principe **de gestion économe de l'espace** en relation avec la maîtrise des déplacements, la préservation de la qualité de l'air et de l'eau, des écosystèmes, des milieux et sites naturels comme du patrimoine bâti remarquables, etc..

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

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

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

Article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme
Modifié par la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 – article 19.

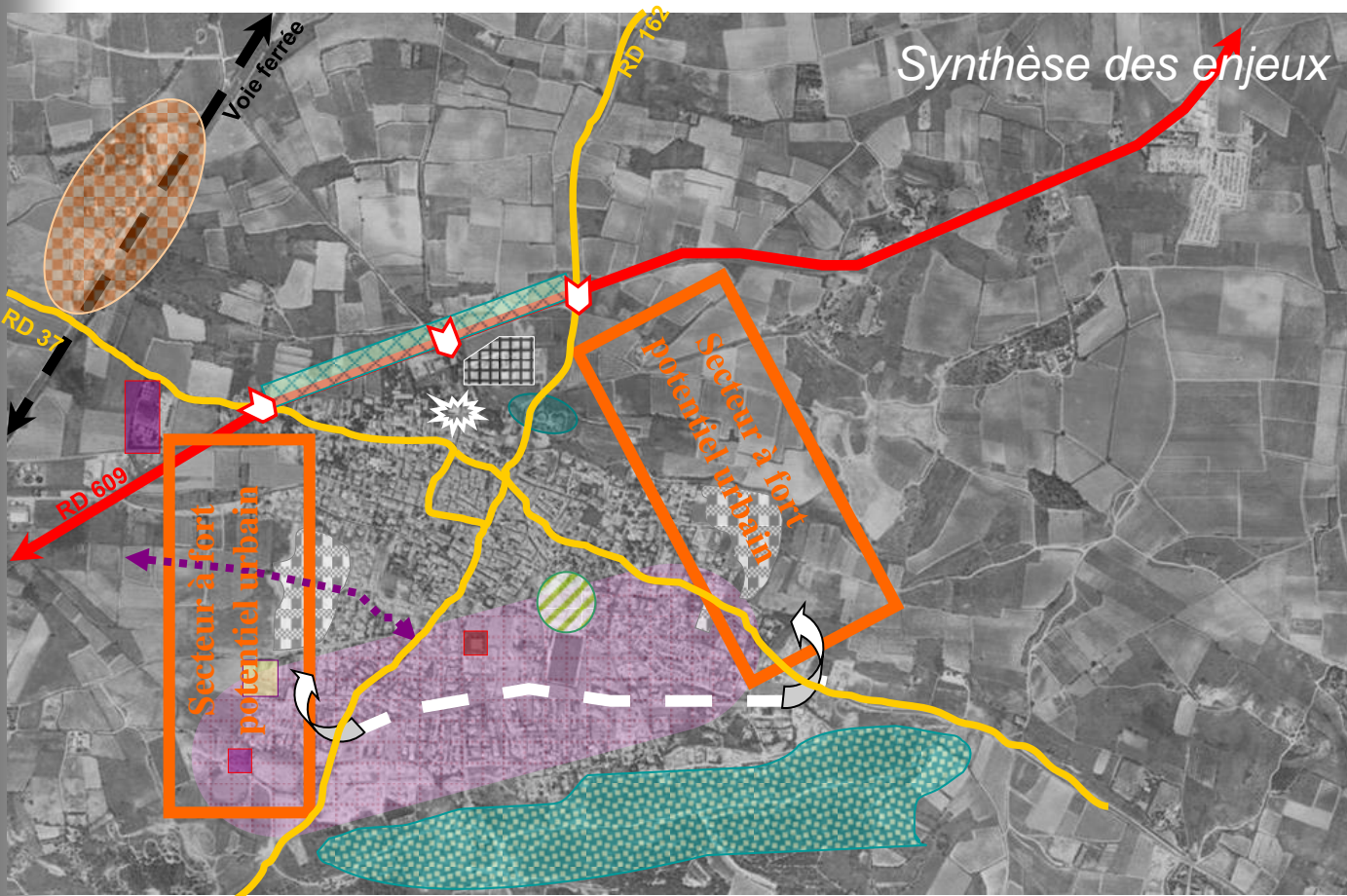
Sur le Village

PAYSAGE

L'essentiel du territoire est composé de vignes au Nord, à l'Est, à l'Ouest et, d'espaces boisés au Sud, qui créent un paysage vallonné varié.

Que ce soit depuis l'Oppidum d'Ensérune ou en provenance de Lespignan, le village se fond dans son environnement naturel.

Les nombreuses entrées se trouvant le long de la RD 609 seront déterminantes, des aménagements verts devront être travaillés, de même que l'effet vitrine des futurs bâtiments.



Synthèse des enjeux

DEVELOPPEMENT

Au vu des contraintes topographiques, d'inondabilité,

~ **le village** s'est développé essentiellement vers le Sud jusqu'à atteindre la ZNIEFF de type II des « Reliefs Sud ».

Si la **tendance** naturelle de l'urbanisation reste **concentrique**,

à l'ouest, très rapidement la zone inondable va limiter l'urbanisation.

Le village devra alors **s'étendre vers le nord est.**

EQUIPEMENTS STRUCTURANTS :

- | | | | |
|--|-------------------------------|--|-----------------------|
| | Bassins de rétention | | Équipement commercial |
| | Cave coopérative | | Groupe scolaire |
| | Cimetière | | Maison de retraite |
| | Concentration des équipements | | Salle polyvalente |

RESEAU VIAIRE :

- | | |
|--|------------------------------------|
| | Voie structurante existante |
| | Liaison douce amorcée |
| | Réorganisation des accès à prévoir |
| | Retour obligé vers le centre |

URBANISATION :

- | | |
|--|-----------------------|
| | Secteurs stratégiques |
| | Urbanisation en cours |
| | Zone d'activité |

PAYSAGE :

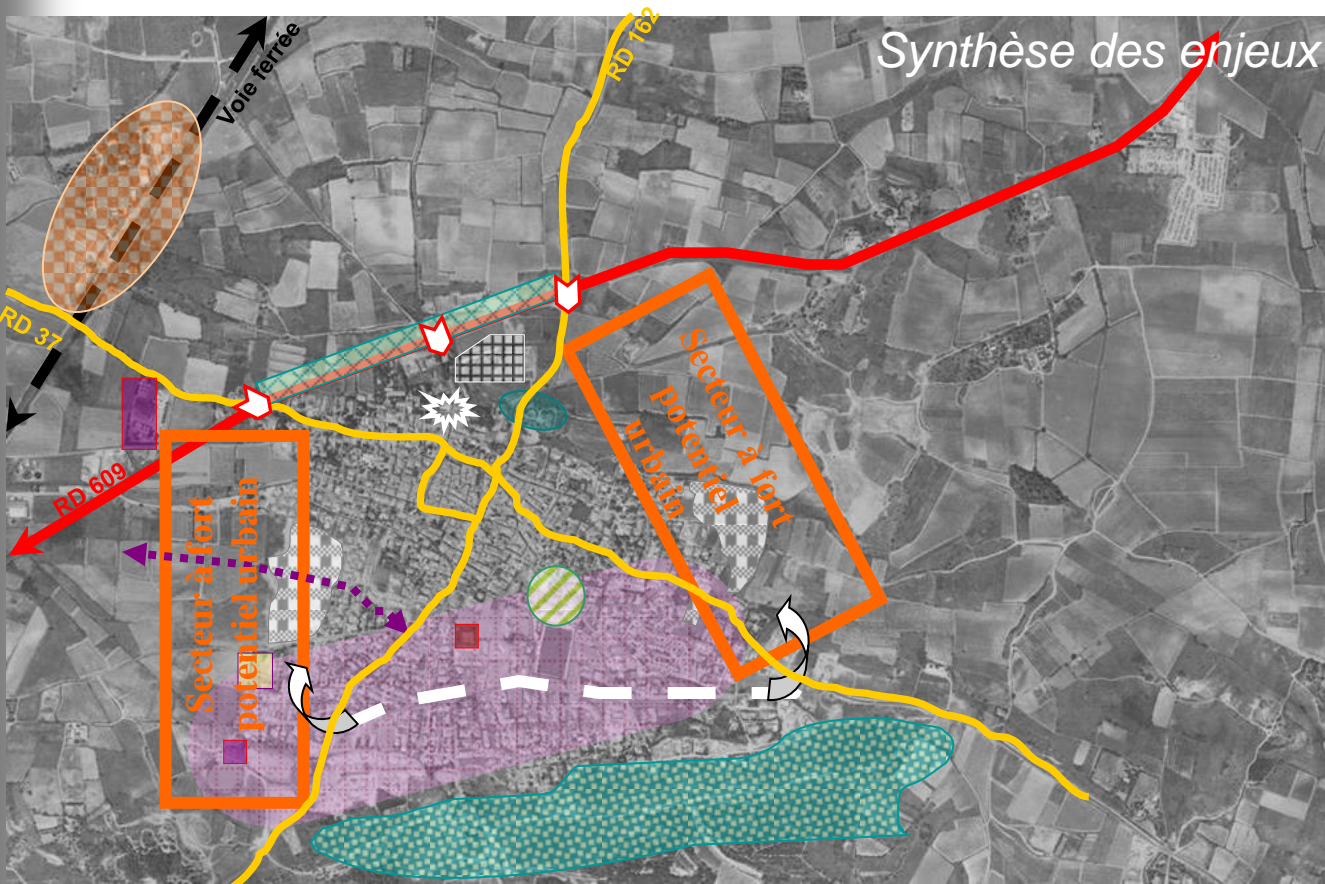
- | | |
|--|------------------------------|
| | Élément significatif |
| | Secteur sensible (ZNIEFF) |
| | Vitrine urbaine à travailler |

DEPLACEMENTS

Les déplacements sont problématiques, notamment au cœur du centre village. **L'aménagement du quartier du PIô** au travers de placettes (stationnement et square) **permet de garder un espace aéré. Mais** au vu de l'étroitesse de certaines voies, **il serait préférable de revoir le sens de circulation afin de désengorger le centre.**

L'accès aux zones résidentielles du Sud se fait obligatoirement par une traversée du centre, ce qui confère au quartier du PIô un caractère de « zone de transit ».

D'où la nécessité d'une boucle viaire autour du village, reliant les divers quartiers entre eux et permettant d'éviter le centre ville.



EQUIPEMENTS STRUCTURANTS :

- | | | | |
|--|-------------------------------|--|-----------------------|
| | Bassins de rétention | | Équipement commercial |
| | Cave coopérative | | Groupe scolaire |
| | Cimetière | | Maison de retraite |
| | Concentration des équipements | | Salle polyvalente |

RESEAU VIAIRE :

- | | |
|--|------------------------------------|
| | Voie structurante existante |
| | Liaison douce amorcée |
| | Réorganisation des accès à prévoir |
| | Retour obligé vers le centre |

URBANISATION :

- | | |
|--|-----------------------|
| | Secteurs stratégiques |
| | Urbanisation en cours |
| | Zone d'activité |

PAYSAGE :

- | | |
|--|------------------------------|
| | Élément significatif |
| | Secteur sensible (ZNIEFF) |
| | Vitrine urbaine à travailler |

DYNAMIQUE VILLAGEOISE

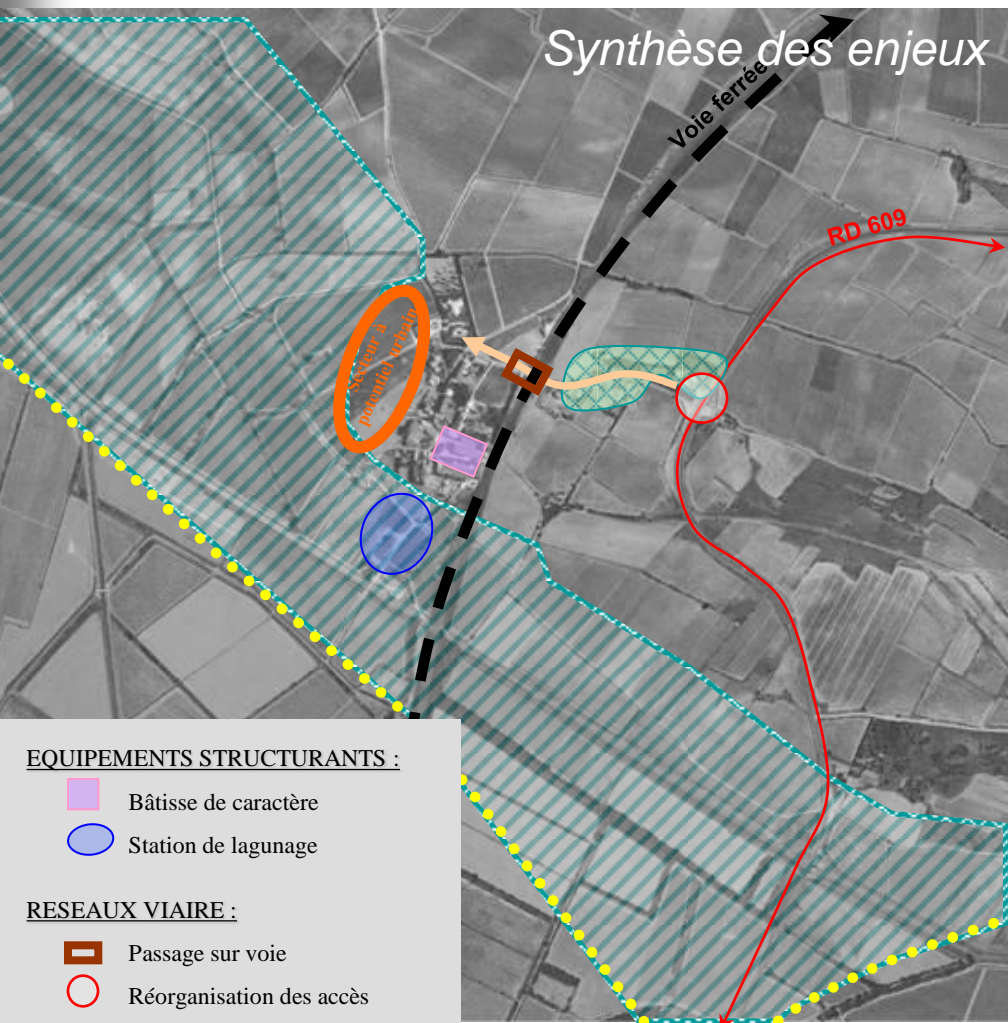
Le centre est ancien mais **régulièrement requalifié** grâce à de petits aménagements d'espaces publics (places, square...).

Compte tenu que les équipements structurants (groupe scolaire, équipements sportifs, salle polyvalente, maison de retraite) sont localisés au Sud du village, il sera nécessaire de **dynamiser le Sud villageois et d'améliorer l'accessibilité des équipements.** Cela **en complément d'une future voie structurante périphérique.**

L'on veillera cependant à ne pas tout regrouper au sud, faute d'y amener trop de population. En terme de qualité de vie, l'on y gagnerait **en répartissant les équipements en périphérie du village, mais de façon plus étalée, sur des secteurs facilement accessibles,** soit depuis la RD 609, soit depuis la nouvelle boucle structurante à créer.

A l'inverse, les équipements scolaires sont aujourd'hui éclatés à l'intérieur du village, sur des quartiers en périphérie immédiate du centre ancien, peu accessibles. **Maternelle, primaire, pourraient être regroupés en un seul groupe scolaire favorisant ainsi la gestion du quotidien.**

Afin de répartir les équipements villageois, **une réserve foncière** pour un tel groupe scolaire **a été faite au nord-est** (dans le cadre d'une ZAD) **de façon à profiter des zones d'emplois** le long de la RD 609.



Synthèse des enjeux

PAYSAGE

Le hameau s'intègre dans son environnement et l'on peut apercevoir le village de Capestang et l'Oppidum d'Ensérune en arrière plan.

L'entrée unique du hameau se fait depuis un carrefour à sécuriser.

Arrivant de Nissan, des haies de persistants permettent de dissimuler les habitations. La topologie des lieux permet également d'occulter le hameau depuis la RD609.

Depuis la plaine agricole, le hameau est nettement plus visible notamment depuis l'Ouest.

DEVELOPPEMENT

Le hameau de Péries s'est développé aux abords de la voie ferrée puis entre celle-ci et la RD 609.

Une volonté d'apporter des équipements sur le hameau permettrait de **redynamiser ce secteur**.

DEPLACEMENTS

Le hameau a franchi les limites de la voie ferrée pour s'étendre. Il se trouve aujourd'hui enclavé entre la RD 609 et la voie ferrée.



Le traitement des entrées du hameau, notamment depuis la RD 609, **est à réfléchir**.

DYNAMIQUE VILLAGEOISE




Le centre ancien du hameau fait l'objet de restaurations des bâtis qui permettent de « **redonner une jeunesse** » aux lieux. On y voit également une certaine dynamique de constructions neuves aux abords des bâtisses les plus anciennes.

Mais un important problème persiste, à savoir **la station de lagunage qui ne permet pas l'accueil de nouveaux arrivants** et devra faire l'objet de remise à niveau.

EQUIPEMENTS STRUCTURANTS :

-  Bâtisse de caractère
-  Station de lagunage



RESEAUX VIAIRE :

-  Passage sur voie
-  Réorganisation des accès
-  Voie d'accès

URBANISATION :

-  Secteur stratégique

PAYSAGE :

-  Vitrine à travailler
-  Zone inondable

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, soit :

**-LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME
SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**

**-SPATIALISATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE**
Sur le village et sur le hameau de Péries

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE MAJEUR : Travailler à une cohérence d'ensemble

Objectifs de la commune

Il s'agira également de **soutenir l'activité commerciale présente au cœur du village.**

Conclusions du Diagnostic

Un futur centre d'affaires est à l'étude au niveau du carrefour Marengo au niveau de la cave coopérative.

On dénombre 101 entreprises sur la commune de Nissan réparties sur 3 secteurs : le centre bourg, la zone d'activité en entrée ouest et la zone de la gare.

Orientations d'aménagement

Réfléchir à long terme sur un lien futur entre les zones d'activités de la gare et la cave coopérative.

Accompagner un développement touristique et culturel : mise en valeur du site de l'Oppidum d'Ensérune, développer des circulations douces.

Favoriser le maintien de **la viticulture.**

EQUILIBRE SOCIAL et URBANISATION : Conforter l'objectif de mixité sociale

Objectifs de la commune

Commune très présente sur le domaine du logement social avec le taux le plus important à l'Ouest du biterrois depuis 2001.

Une volonté de pérenniser la jeunesse de la population par **une politique foncière diversifiée.**

Conclusions du Diagnostic

Valoriser une ambiance urbaine de qualité afin de renforcer la qualité de vie à Nissan.

Cette même qualité de vie est susceptible **d'attirer une nouvelle population de résidents.**

Mettre en valeur les espaces publics sur lesquels se fonde l'identité de la commune.

Orientations d'aménagement

Conforter la politique « sociale » de la commune dans les années à venir à travers des projets tant privés que publics.

Sur les extensions urbaines, **prévoir des opérations apportant une grande mixité.**

Prévoir dans le cadre des nouvelles opérations, **des réserves pour de futurs équipements publics.**

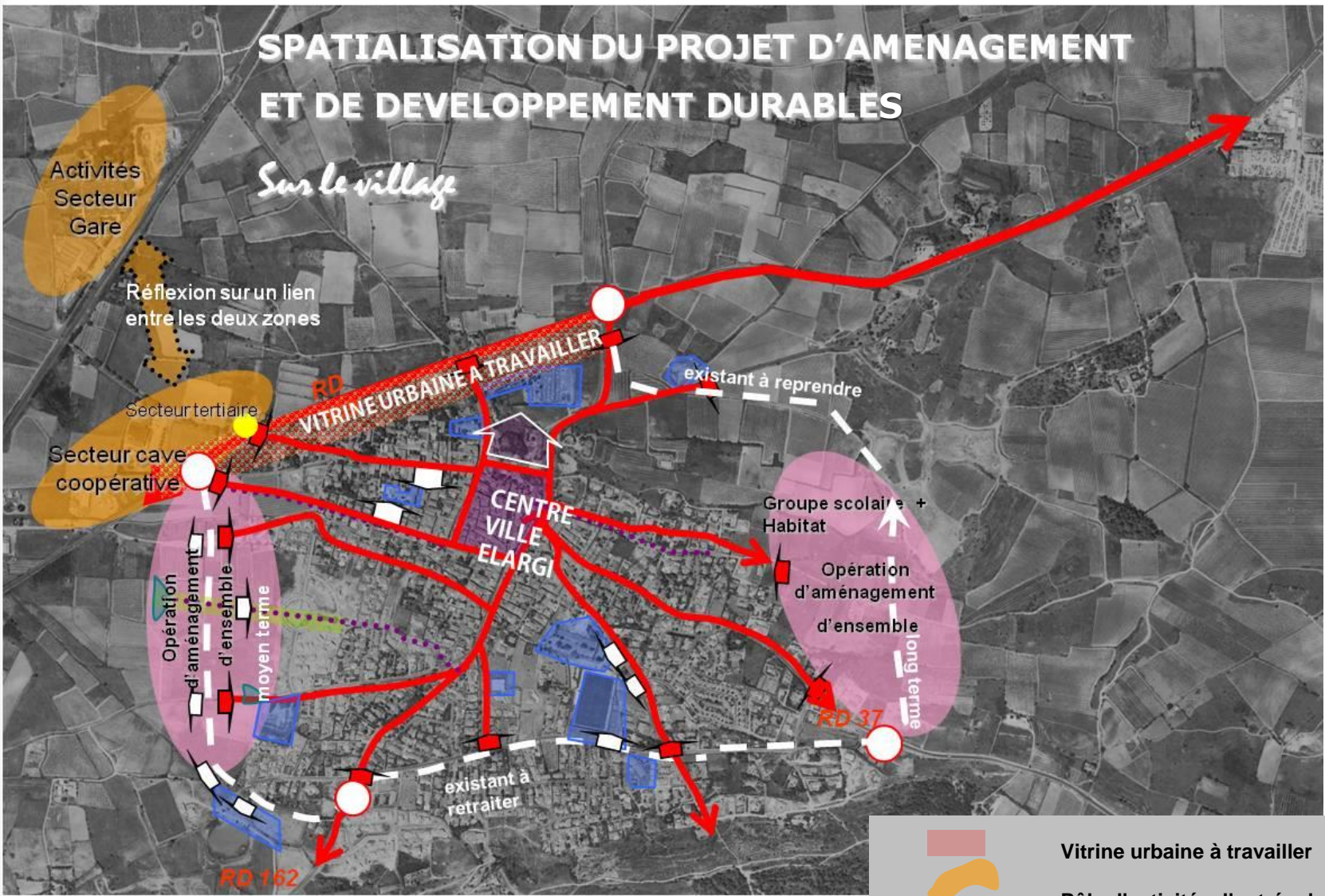
LES DEPLACEMENTS : une croissance urbaine organisée autour d'une nouvelle voie structurante







Objectifs de la commune	Conclusions du Diagnostic	Orientations d'aménagement
<p>Améliorer les conditions de déplacements à l'intérieur du village.</p> <p>Relier centre ville, quartiers et équipements structurants par des liaisons douces.</p> <p>Réaliser rapidement une nouvelle boucle structurante permettant de contourner le village afin d'améliorer la qualité de vie.</p>	<p>Valoriser une ambiance urbaine de qualité.</p> <p>Des conditions de stationnement satisfaisantes en centre ville permet de découvrir la richesse patrimoniale à pieds. Conditions à conforter aux travers de cheminements doux.</p> <p>Dans le cadre des futures opérations, créer des cheminements « doux » (piétons, cycles...) entre les nouveaux quartiers et le centre.</p> <p>Une future voie structurante de contournement permettrait de relier les quartiers résidentiels et les équipements structurants du Sud sans passer par le centre. Cela permettra de délester le centre du village d'une partie du trafic actuel et de faciliter le stationnement automobile à proximité des commerces.</p>	<p>Créer un espace de stationnement convenable aux abords de l'école maternelle.</p> <p>La végétalisation des futures voiries est à prévoir afin de donner un aspect plus « vert » et moins « cloisonné ».</p> <p>Compte tenu des contraintes environnementales (ZNIEFF et zone inondable), il serait opportun de prendre en considération la qualité paysagère dans le développement de la future voie structurante.</p>

UN AMENAGEMENT DE L'ESPACE et DE L'ENVIRONNEMENT : Structurer la trame végétale

Objectifs de la commune	Conclusions du Diagnostic	Orientations d'aménagement
<p>La commune dispose d'un mail de végétation essentiellement en alignement ou aux abords des voiries.</p> <p>Puechs et collines structurent le sud du territoire. Ils sont à préserver.</p>	<p>Les quelques places du village sont aménagées sobrement en alliant arbres et places de stationnement.</p> <p>Trame végétale essentiellement répartie au Nord et au Sud du territoire communal.</p> <p>Préserver la vue sur l'Oppidum au nord et sur les puechs environnants au sud.</p>	<p>Du fait des nombreuses contraintes territoriales ou potentiels urbains, les extensions en terme d'habitat se développeraient à l'Ouest puis à l'Est.</p> <p>La préoccupation urbaine rejoint l'impératif environnemental de ne pas toucher aux ZNIEFF et patrimoine remarquable que recèle la commune spécifiquement au Sud.</p> <p>A l'Est, des aménagements paysagers devront être travaillés dans le cadre des nouvelles opérations, le site situé en crête étant très présent notamment depuis le nord et la RD609. Un soin particulier en matière d'architecture et d'intégration paysagère devra également être apporté dans le cadre des équipements publics programmés du fait de leur situation de bâtiments vitrine.</p> <p>A l'ouest, la constructibilité sera conditionnée par la mise en œuvre de solutions appropriées dans les zones inondables bleues. Parc et noue de rétention paysagers seront privilégiés.</p>

SPATIALISATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



-  Vitrine urbaine à travailler
-  Pôle d'activités d'entrée de ville
-  Secteurs d'habitat
-  Réorganisation des accès
-  Bouclage viaire à créer
-  Projet centre d'affaires

En terme d'habitat, **un nouveau quartier sera développé à l'ouest**, dans les limites de la zone inondable, sur environ 13 hectares, ce qui permettra **à l'horizon 2012, d'accueillir environ 500 résidents. Ce rythme paraît cohérent avec l'attractivité importante** de Nissan.

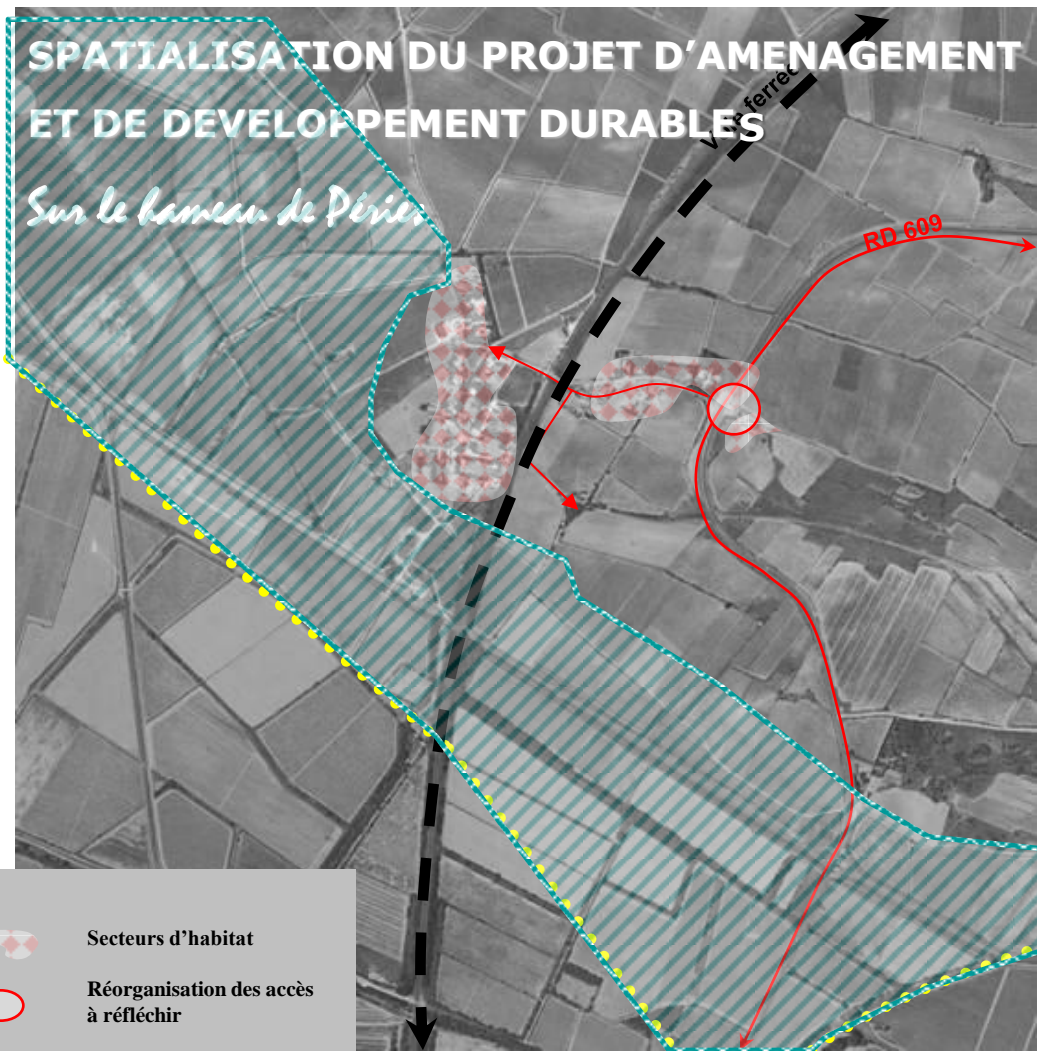
Cette opération sur le quartier de La Glacière permettra de parfaire les ambitions développées sur le quartier du Soleil, notamment au niveau d'un mail vert piétonnier inter quartiers. **Cette opération d'ensemble permettra de** poursuivre le boulevard de Cantaussils et ainsi **réaliser la majeure partie de la boucle périphérique** prévue sur le long terme.

A plus long terme, l'extension villageoise se fera sur le secteur nord-est, tant en ce qui concerne le développement de l'habitat que la construction de nouveaux équipements publics, comme un groupe scolaire, un centre de secours (pompiers), d'autres équipements d'intérêt général de type gendarmerie.

Les quartiers existants ne seront pas oubliés. L'ambition est d'améliorer les conditions de déplacements à l'intérieur du village, en y travaillant un plan de circulation. En complément à la réalisation de la nouvelle boucle structurante permettant de contourner le village, les nissanais devraient gagner en qualité de vie. Il s'agira également de **relier** centre ville, quartiers et équipements structurants **par des liaisons douces, spécialement dans le cadre des nouveaux quartiers.**

Les vues sur le hameau depuis le Sud et le Nord sont importantes.

Traitement paysager, bonne intégration du bâti dans le paysage doivent être au cœur des réflexions en cas de restauration et extension de bâtiment existants.



Compte tenu de la proximité de la zone inondable (principe de précaution) et surtout des conditions d'assainissement et d'alimentation en eau potable non satisfaisantes, **il n'est pas souhaitable d'étendre le hameau.**

Il n'y aura aucune ouverture à l'urbanisation à l'horizon du présent PLU.

LE RESPECT DES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Les principes de développement durable prévus par les articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme sont respectés et ce en matière :

. DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE:

Une révision simplifiée menée en 2009 permettra la **réalisation rapide d'un centre d'affaires de façon à** répondre à une attente pressante de la part d'investisseurs locaux. **Dans le prolongement de cette opération, la municipalité souhaite ouvrir à l'urbanisation un secteur économique** pour répondre aux besoins d'implantations des entrepreneurs locaux. Une extension économique sera également autorisée aux environs de la gare.

En terme de développement de l'habitat, **Comme il n'est pas souhaitable d'étendre le hameau de Péries, notamment pour des raisons sanitaires, aucune ouverture à l'urbanisation n'y est opérée.** Sur le village, la création de la **ZAC de la Glacière, sur environ 13 ha, est l'objectif prioritaire** de la commune. **Cette première opération permettra l'accueil d'environ 500 personnes d'ici 2012.** **Dans une seconde étape, un développement Nord-Est** en direction de la RD 609, permettra en complément à **des opérations de logements, l'implantation de nouveaux équipements, notamment un groupe scolaire.** **Puisque le foncier communal utile arrive à saturation, un secteur important sera destiné à l'implantation d'équipements futurs et zadé à cette intention.**

Les zones d'urbanisation futures choisies de façon à restaurer une urbanisation concentrique, **permettent de couvrir les besoins générés par l'accueil des nouvelles populations jusqu'en 2015.**

La réalisation de la Glacière sera l'occasion de doter Nissan d'une nouvelle entrée de ville, de revoir les accès routiers comme les liaisons douces entre le secteur d'activités de la cave coopérative et le centre ancien. De plus, elle conduit à **amorcer** la réalisation sur le long terme d'**une boucle structurante** périphérique qui **permette de soulager le centre ville d'une partie du trafic** intercommunal (RD609/Salles d'Aude) comme local inter quartiers.

. D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE :

Un souci d'économie de l'espace a prévalu au PADD.

La Municipalité a choisi de **développer le village de façon concentrique, de limiter l'urbanisation au nord de la RD 609 à la densification des activités existantes.**

Elle **initie** grâce à la ZAC de la Glacière **une politique de maîtrise de son développement urbain.** Elle choisit **d'avoir recours à la procédure de ZAC** qui permettra de travailler tant la forme urbaine que l'intégration paysagère des extensions.

La politique de requalification du centre ancien déjà largement amorcée (programmes de logements sociaux, requalification d'espaces publics) sera poursuivie.

. D'ENVIRONNEMENT :

La Municipalité souhaitant préserver son capital paysager, a pris plusieurs décisions.

Elle entend **préserver le territoire sud, constitués de puechs largement boisés** participant de l'intégration paysagère du village.

Elle souhaite également préserver le territoire viticole et agricole, notamment au nord de la voie ferrée et du nord-ouest au sud-est du territoire communal.

Les vues sur le village devront être travaillées dans le cadre des futures extensions. **A l'ouest, sur la Glacière, les limites avec la zone agricoles** seront traitées, de même que **l'intégration de la voie structurante et du bâti. L'entrée du village sera requalifiée.** **A l'est,** l'urbanisation du **secteur, très visible** depuis la RD 609, depuis l'Oppidum, devra être réfléchi. Cette extension sera la vitrine de Nissan. **L'inscription architecturale des équipements publics** sera étudiée.

Les risques bleus sur le secteur de la Glacière ont été pris en compte. Des mesures et préconisations particulières seront intégrées dans le règlement du PLU.

Plutôt que de recourir à des dispositifs purement techniques d'assainissement pluvial comme le busage ou les bassins clos, **les espaces de rétention participeront du paysage urbain. Noues et parcs paysagers** seront privilégiés, ce **d'autant plus sur le secteur Ouest qui s'inscrira en plaine, en limite agricole.**

. D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT :

Les nouveaux quartiers Est et Ouest répondront aux impératifs de mixité sociale et d'offre diversifiée en matière de logements.

Il s'agira d'opérations d'ensemble dans lesquelles les interrelations avec le centre ville, les équipements, les autres quartiers seront travaillées.

. DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS :

L'ambition de créer une grande boucle structurante périphérique est inscrite au PADD.

Les extensions urbaines devront s'organiser à partir de cette nouvelle desserte viaire réalisée au fil des opérations. Outre son rôle de desserte de quartier, cette voie offrira une possibilité d'évitement du centre pour les déplacements entre les différents quartiers et pour les déplacements Salles d'Aude/RD609.

Libéré d'une partie du trafic, le centre du village gagnera en qualité fonctionnelle et urbaine. **Un nouveau schéma de circulation pourra être mis en place, du stationnement sur voirie pourra probablement être créé. Un traitement plus urbain sera donné à la traverse et aux carrefours.** Les déplacements doux sur les futurs quartiers permettront d'initier une réflexion.

. D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES :

Une **réflexion sur la modernisation des équipements, notamment centre de secours et pôles scolaires est amorcée.** **La création d'un nouveau groupe** réunissant les écoles maternelles et primaires aujourd'hui éclatées, permettant la création d'une cantine, d'un centre aéré **serait un atout pour le dynamisme de Nissan.** **L'implantation d'un tel groupe sur le secteur Nord-Est pourrait ainsi profiter de la proximité via la RD609 des pôles d'emploi, des villages environnants, Colombiers et Lespignan.**

D'autres équipements sont susceptibles d'être accueillis (par exemple une gendarmerie). Puisque le foncier communal utile est saturé, ces équipements sont prévus sur un périmètre nord-est zadé.