DOSSIER D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

Extension du Parc d'Activités Économiques de la Mouline

PRÉVUE AU PLU ET AU SCHÉMA ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LA DOMITIENNE

Ville de Nissan-lez-Ensérune







Pièce 5 - Étude Paysagère

Maîtrise d'ouvrage

René Vaquer
555, allée de l'Outarde
34 410 SERIGNAN

Montage du dossier

BET URBANISME
Urbanisme & aménagement
58, allée John Boland
La Courondelle - 34500 Béziers

SOMMAIRE

LA SITUATION DU PROJET 3

Le projet dans le grand Paysage 4

Les protections patrimoniales existantes 5

LES VUES ÉLOIGNÉES 6

Les espaces de visibilité réciproque 6

Les vues vers le site 8

LES ENTITÉS PAYSAGÈRES AUTOUR DU SITE 9

L'occupation du sol : un paysage à dominante agricole 9

Les composantes du paysage proche 10

Le bâti 10
Les voies de déplacement 10
La végétation 10
Le réseau hydraulique 10

Les Vues du site 11

Les enjeux paysagers aux abords du canal du Midi 12

Le canal du Midi, un site à préserver 12
Un périmètre règlement aire lié au double classement du canal du Midi 12
Un outil de sensibilisation : la charte paysagère inter-services du canal du Midi 13
Les enjeux liés au Canal du Midi sur le secteur 14

LES MESURES COMPENSATOIRES PAYSAGÈRES 15

Les mesures retenue dans l'orientation d'aménagement de programmation de La Mouline 15

Les mesures complémentaires retenues dans l'aménagement 16

Préserver la végétation du ruisseau limitrophe 16
Gestion des limites et plantations 16
L'intégration architecturale 16

LA SITUATION DU PROJET



Occupation du sol :

- Espace urbain
- Espace agricole
- Espace forestier
- Espace végétalisé
- Espace aquatique

Périmètres :

- Parcs naturels régionaux
- Parcs naturels nationaux

N

0 10 000 20 000 m

Auteur : BETU

Sources : IGN/INSEE

Le projet se situe dans le Département de l'Hérault, à Nissan-lez-Ensérune, petite ville de la plaine languedocienne positionnée dans l'aire d'attraction de Béziers (à 12 km de ce pôle) et à 17 km de Narbonne, autre bassin de vie et d'emploi de l'arc méditerranéen.

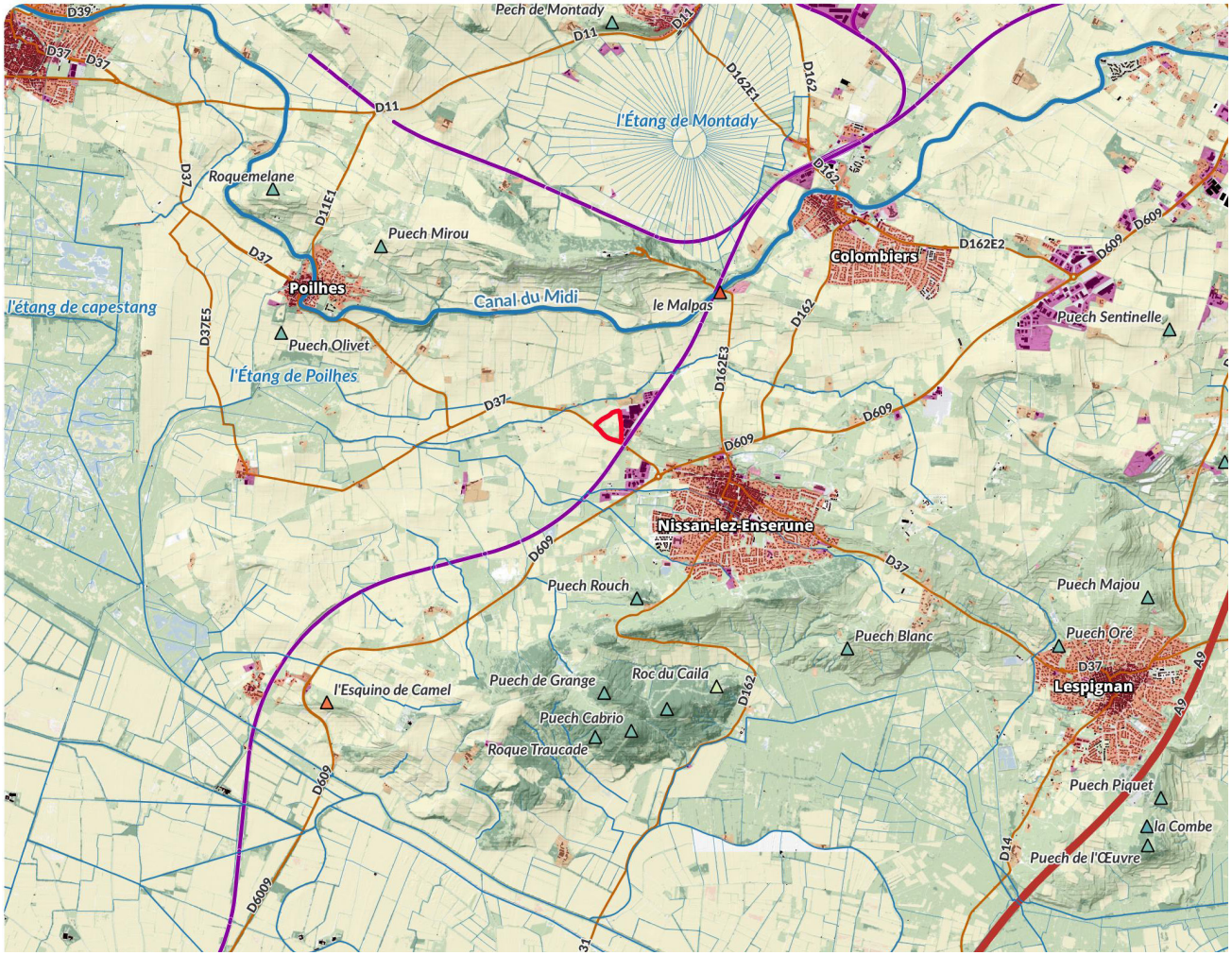
LE PROJET DANS LE GRAND PAYSAGE

La commune de Nissan-lès-Ensérune intègre l'unité paysagère «Plaine viticole du Languedoc», qui en retrait du littoral, s'enfonce au delà de Narbonne vers Carcassonne.

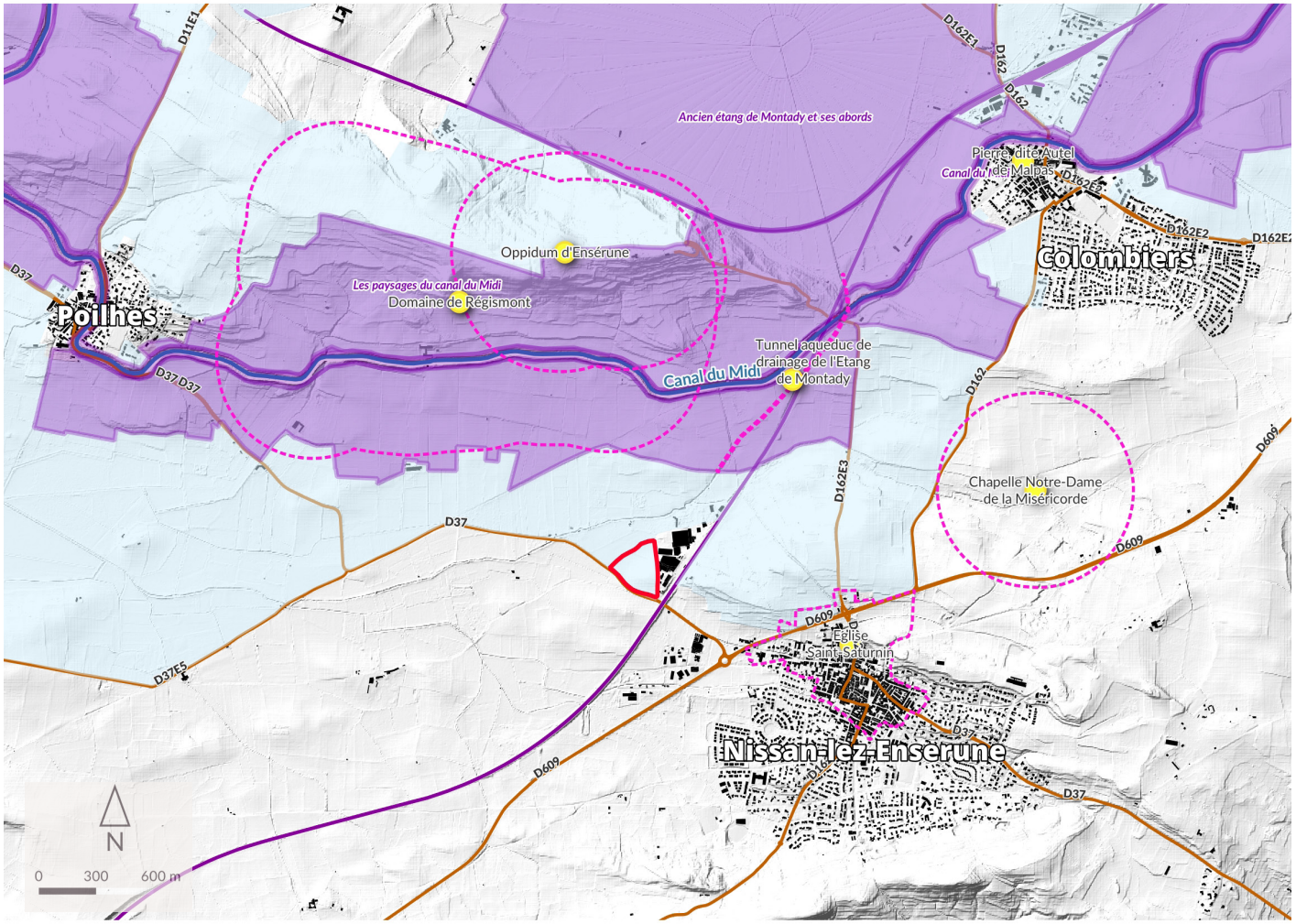
Sur le secteur d'étude élargie, cette unité paysagère se caractérise par un ensemble de vignobles épaulés de petits reliefs (Colline d'Ensérune et les pechs boisés de Nissan-lez-Ensérune) et ponctués de domaines, de villages et de zones humides (étangs de Capestang, de Montady et de Poilhès). elle est également animée et rythmée par de nombreuses structures arborées et composantes patrimoniales remarquables.

Positionné dans l'arc méditerranéen, dans un couloir de communication très ancien, ce paysage est au coeur d'une dynamique d'échanges et de commerce, impulsée dès l'Antiquité par la Via Domitia puis confortée par l'arrivée en 1681 du canal du Midi qui offre un nouvel essor au Biterrois. Ce sont ensuite les voies de chemins de fer, le réseau des routes départementales puis l'autoroute A9 qui ont complété ce tissu de mobilité.

Ainsi se côtoient au sein de ce paysage pluriel, axes de communication, surfaces agricoles, espaces naturels méditerranéens et villages languedociens.



LES PROTECTIONS PATRIMONIALES EXISTANTES



Le site est relativement proche du **Canal du Midi** (à 0,8 km à vol d'oiseau) et, dans une moindre mesure, du **Domaine de Régismont** (à 1,6 km), classé au titre des monuments historiques.

Les enjeux associés au canal du midi, doublement classé au titre des sites, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO et en cours de reconnaissance Grand site occitanie, sont présentés en pages suivantes.

En fond de scène septentrional apparaît **la colline d'Ensérune** (1,7 km) qui domine d'une centaine de mètres les plaines aux alentours. Ce petit relief partiellement **classé à l'inventaire du patrimoine naturel sous le nom «Colline et panorama de l'Oppidum d'Ensérune»,** héberge également les vestiges d'un village antique, **site archéologique dénommé «Oppidum d'Ensérune»** et classé au titre des monuments historiques.

Remarquables également **l'étang de Montady** et son **tunnel aqueduc de drainage.** Cette galerie d'évacuation existant depuis l'antiquité est composée d'un fossé circulaire central en partie couvert. Sa conception en tranchée et l'absence de co-visibilité justifient qu'aucun périmètre de protection des abords n'a été défini. Quant à l'ancien étang de Montady, également classé, il est unique par ses parcelles rayonnantes cultivées qui offre une mise en scène visible du ciel et des pechs voisins. Il n'est pas visible depuis le lieu du projet car occulté par le colline d'Ensérune.

Protections patrimoniales

- Immeubles classés ou inscrits
- Périmètres délimités des abords ou périmètres de protection de 500 m
- Site classé
- Zone sensible du Canal du midi

(La zone sensible est une délimitation à visée de sensibilisation sans portée réglementaire)

Périmètres :

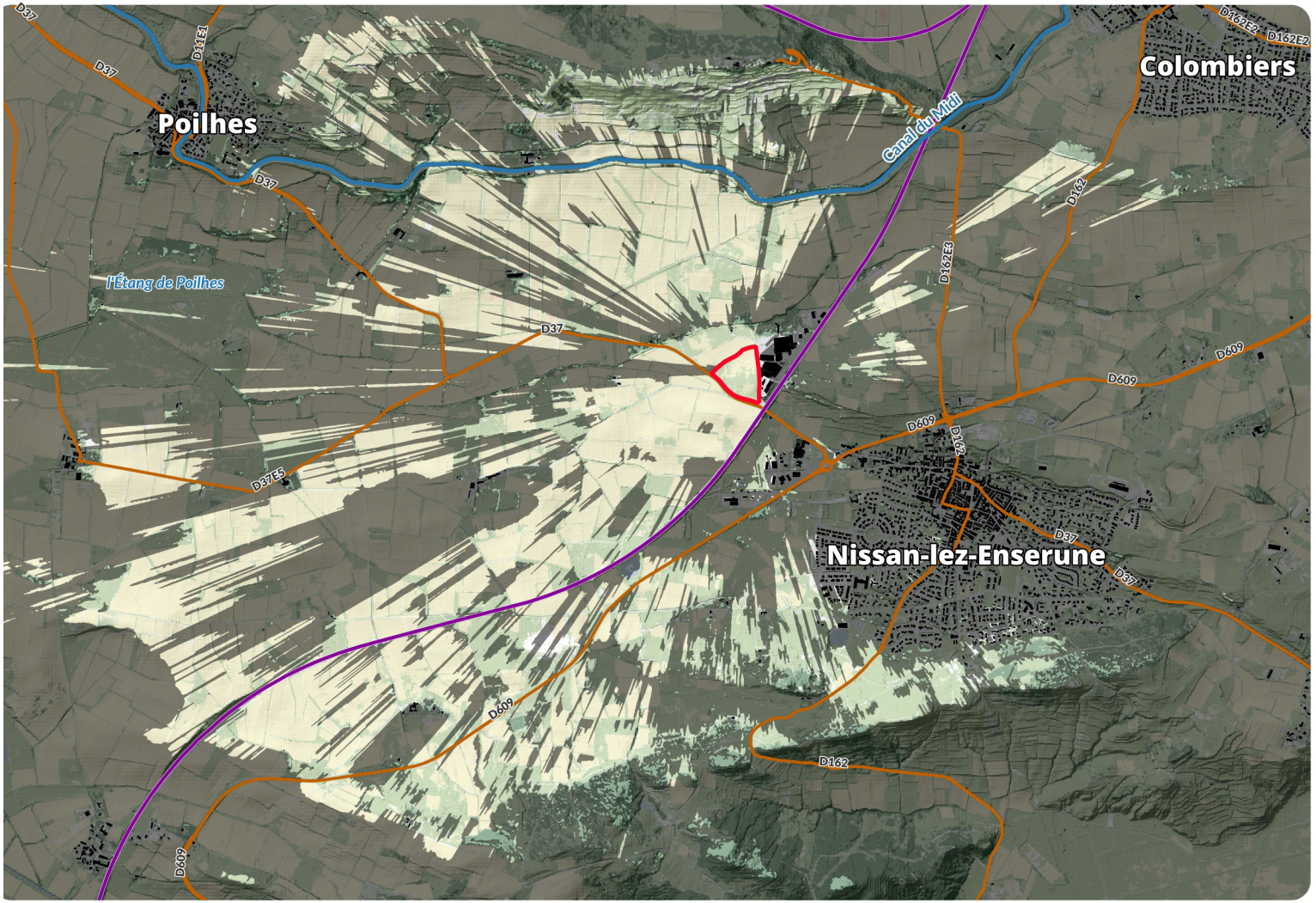
- Perimetre du projet

Réseau de transport

- Autoroute
- Départementale
- Voie ferrée

Bien que positionné au coeur d'un territoire à fort enjeu patrimonial, le lieu du projet n'est assujetti à aucune servitude liée à ses monuments historiques (périmètre des 500 m, périmètre de protection au titre des abords) et site remarquable car hors de ces périmètres. En effet, tous les monuments étant à plus de 500 m du site d'étude, la règle du champ de visibilité ne s'applique pas. Cependant, les relations de co-visibilité existent avec certaines partie des abords du canal du Midi, avec le Domaine de Régismont et avec l'Oppidum d'Ensérune ce qui justifie leur prise en compte.

LES ESPACES DE VISIBILITÉ RÉCIPROQUE



La cartographie ci-contre permet d'apprécier l'incidence visuelle du projet, une fois urbanisé mais sans mise en oeuvre de mesures d'insertion paysagère.

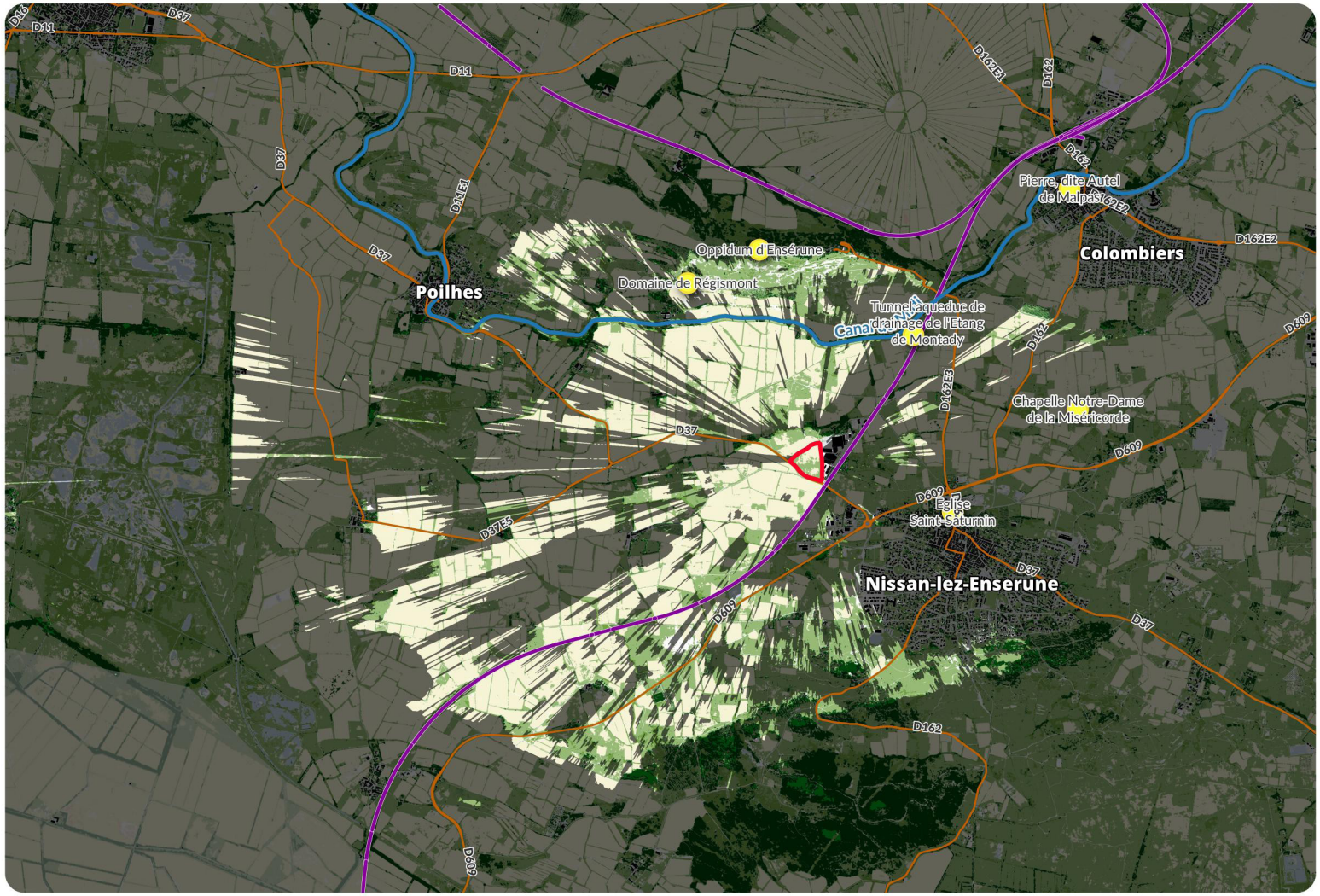
L'ensemble des obstacles physiques (topographie, bâti et végétation existants) réduisent significativement la perception du projet notamment depuis le bourg de Nissan-lez-Ensérune. Globalement les zones de visibilité réciproque depuis l'est du territoire et aucun site patrimonial remarquable n'est concerné sur ce secteur comme figuré sur la cartographie en page suivante.

Les enjeux de paysage se déploient au sud, à l'ouest et surtout au nord du projet où se concentrent les lieux patrimoniaux voire panoramiques fréquentés :

- **L'oppidum d'Ensérune,**
- **Le canal du midi,**
- **Et, dans une moindre mesure en terme de fréquentation, le Domaine de Régismont.**

Depuis le sud et l'ouest, les enjeux de visibilité sont essentiellement associés aux axes de circulation :

- La RD 37 reliant Nissan-lez-Ensérune à Capestang. Limitrophe du site, elle est peu passante,
- La RD 609 de Béziers à Narbonne est un axe de circulation principal.
- La voie ferré, ligne nationale «Bordeaux-Sète».



Bassin visuel du site dans un rayon de 5 km et pour une hypothèse de hauteur maximale du projet de 12 m

Zone d'invisibilité théorique du site en tenant compte de la topographie et des obstacles physiques (végétation, bâtiments,etc.)

Périmètres :

Perimetre du projet

Réseau de transport

Autoroute

Départementale

Voie ferrée

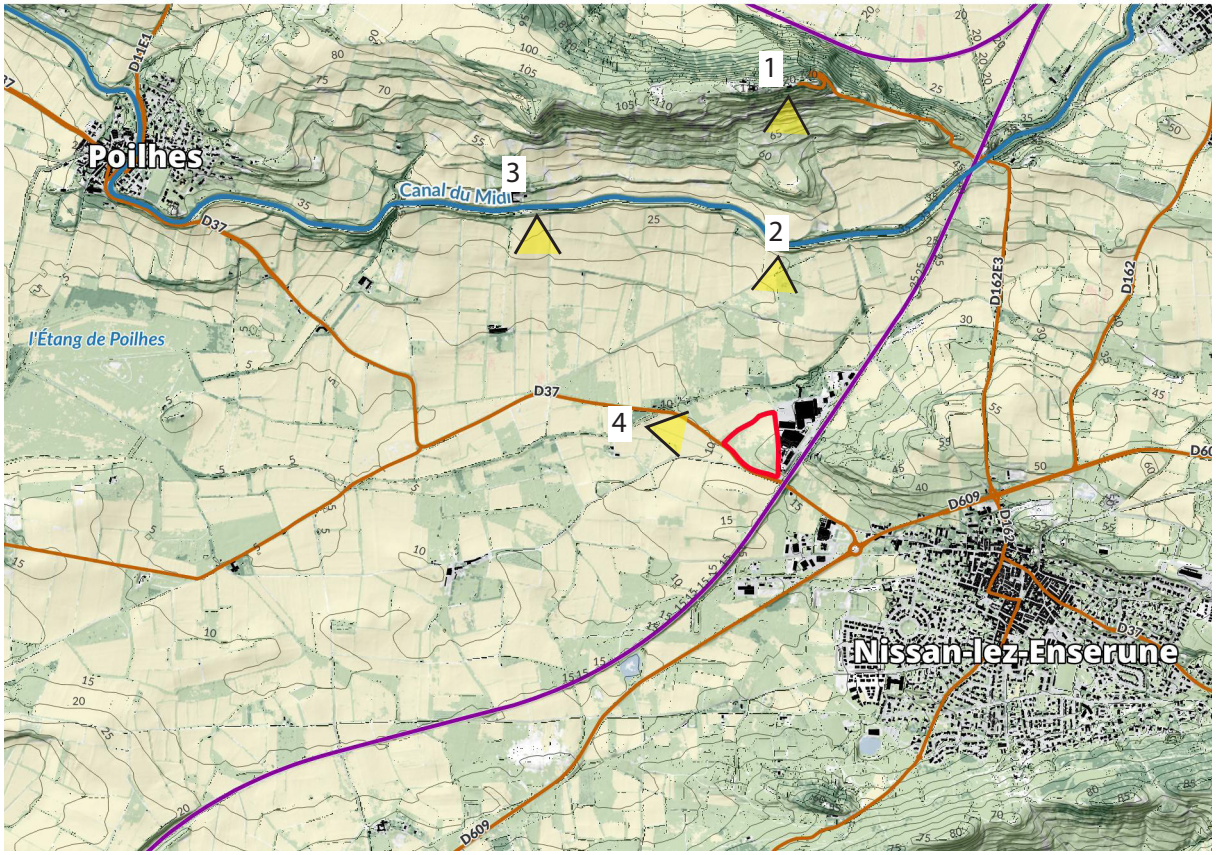
N

0 400 800 m

Auteur : BETU

Sources : IGN/INSEE

LES VUES VERS LE SITE





Vue depuis le point culminant de l'Oppidum d'Ensérune



Vue depuis le voie douce en surplomb du canal du Midi



Vue depuis la RD37 en provenance de Poilhes

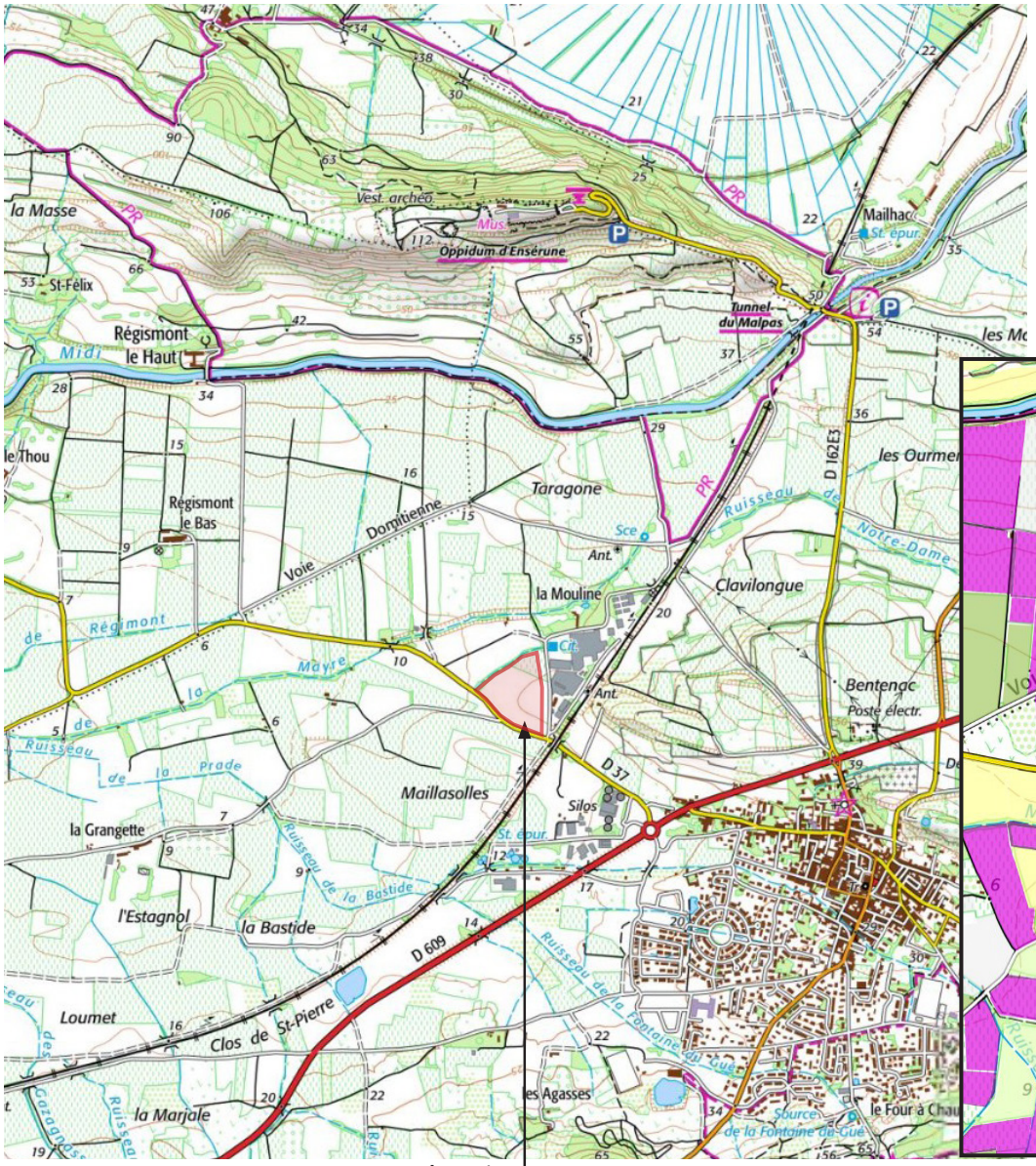


Vue depuis le pont enjambant le canal du Midi du domaine de Régismont

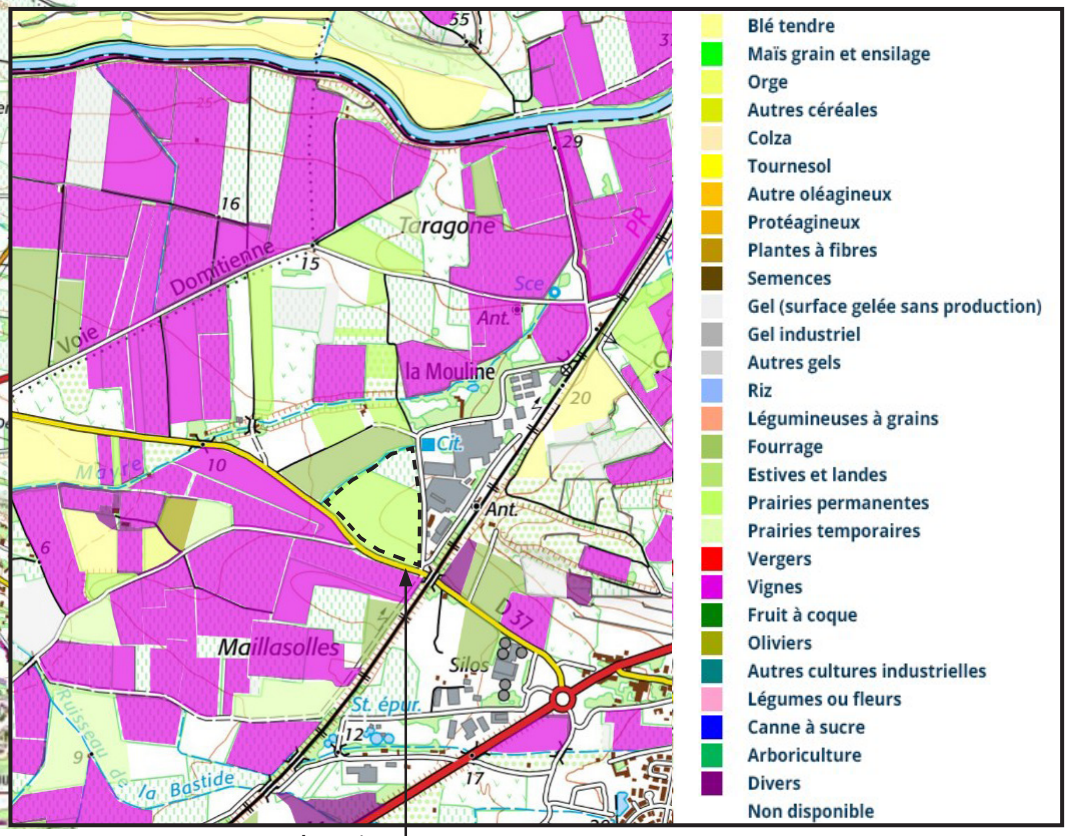
L'OCCUPATION DU SOL : UN PAYSAGE À DOMINANTE AGRICOLE

Proche de l'entrée de ville de Nissan-lez-Ensérune depuis la RD37 reliant Poilhes, le projet d'aménagement se situe sur un secteur de plaine.

La topographie est peu marquée. Le point haut du site, en limite est, culmine à 19 m NGF alors que le point bas, en pointe ouest, se positionne à 11 m NGF. La pente globale est de 4%. il est principalement entouré de parcelles agricoles, essentiellement de la vigne mais aussi des prairies et cultures de céréales.

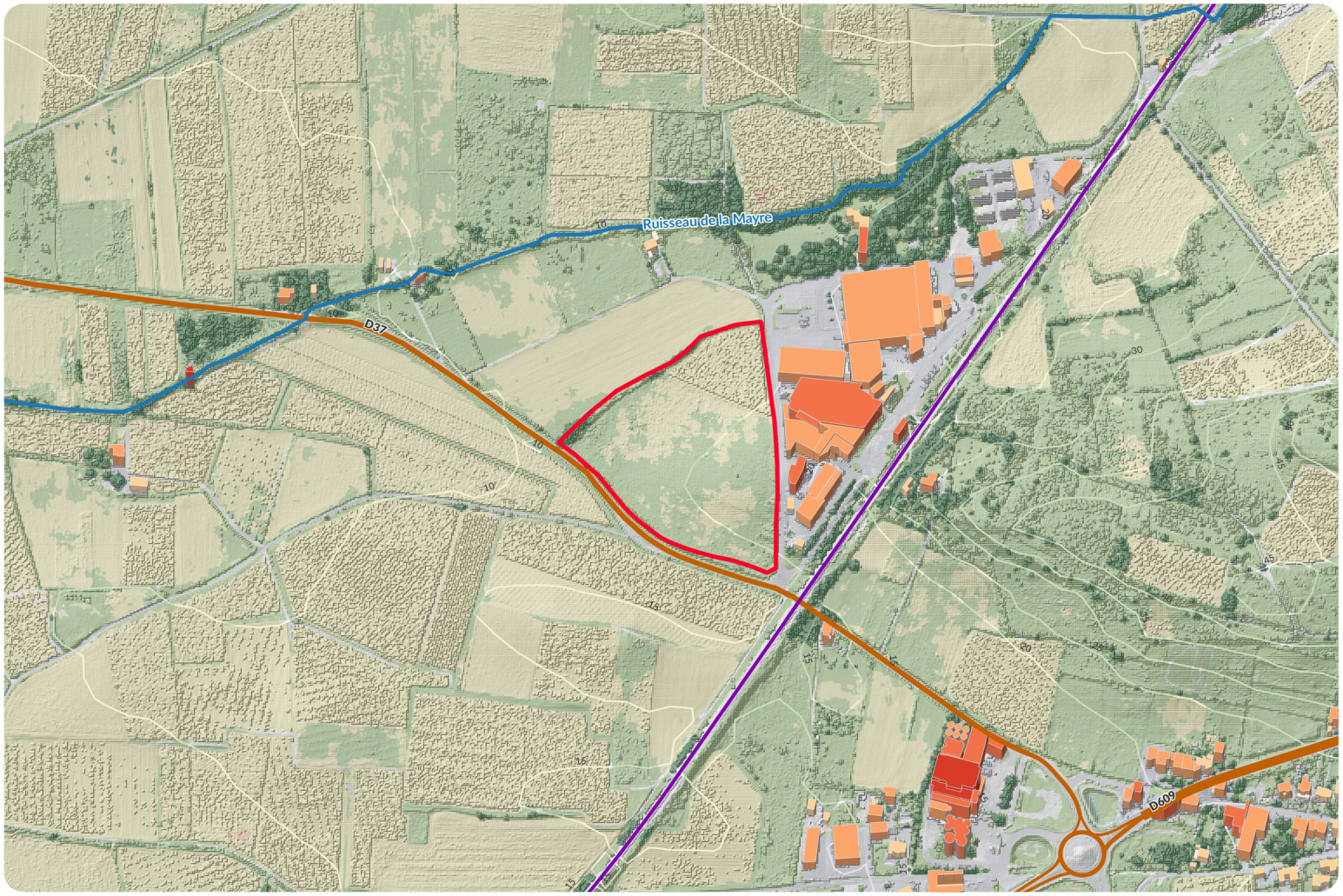


secteur du projet



secteur du projet

LES COMPOSANTES DU PAYSAGE PROCHE



Le bâti

Le projet d'aménagement se situe en continuité de la zone d'activités économiques existante «La Mouline» qui s'est développée aux abords de la gare de Nissan permettant aux entreprises d'artisanat et d'industrie de profiter du fret ferroviaire.

Les voies de déplacement

Le lieu du projet est donc voisin de la ligne ferrée «Bordeaux-Sète», en surplomb de la RD 37 limitrophe. Le chemin de la Mouline qui dessert la zone existante longe le lieu du projet à l'Est.

La végétation

Si les abords du projet reste marqués par la viticulture, les parcelles du projet ne sont plus exploitées.

Le réseau hydraulique

Le site est voisin en limite nord ouest d'un petit cours d'eau temporaire couvert de haies d'arbustes feuillus et de ronciers. C'est cette végétation qui signale sa présence dans le paysage.

L'emprise du ruisseau sera préservée en l'état dans l'aménagement.

Au nord, le ruisseau de la Mayre, plus important, est aussi visuellement plus marquant.

LES VUES DU SITE

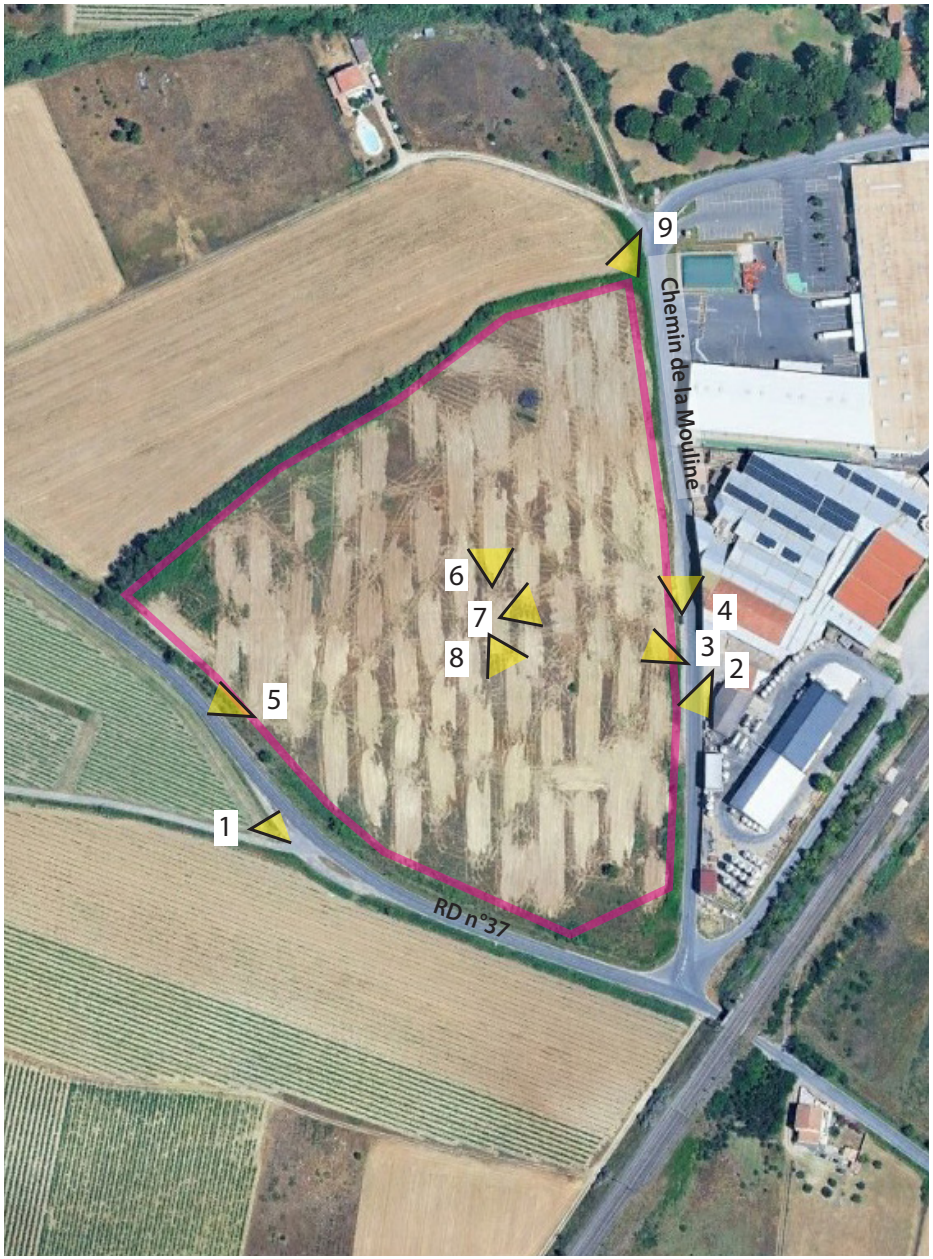


Photo aérienne : juin 2024



Vue depuis la voie départementale n°37



Vue depuis le chemin de la Mouline



Vue depuis la limite sud du projet limitrophe à la voie départementale n°37



Vue depuis le centre du projet



Vue depuis le chemin de la Mouline



Vue depuis le chemin de la Mouline



Vue depuis le centre du projet



Vue depuis le centre du projet



Vue depuis le chemin de la Mouline

LES ENJEUX PAYSAGERS AUX ABORDS DU CANAL DU MIDI

Élément structurant du paysage et ouvrage patrimonial d'envergure, le canal du Midi contourne Colombiers par le nord.

Le canal du Midi, un site à préserver

Le canal du Midi façonne le paysage qu'il traverse tout autant que son identité est façonnée par les paysages traversés. Ainsi son intérêt patrimonial dépend aussi des paysages, bâtis ou non bâtis, qui l'entourent.

Cependant le canal du Midi s'inscrit dans un territoire vivant qui évolue en permanence. Sous l'effet de pressions urbaines non maîtrisées, la co-visibilité de certains projets avec le canal peuvent quelquefois banaliser ses abords et à terme pourrait compromettre sa valeur universelle. C'est cet équilibre fragile entre les deux dynamiques de protection et de développement qu'il s'agit de préserver pour le transmettre aux générations futures:

• Le canal est un patrimoine unanimement reconnu qui s'insère dans un territoire dynamique et habité, l'évolution de ses abords ne peut être figée dans le temps.

• Les projets portés par les territoires traversés doivent intégrer cette dimension patrimoniale et être compatibles avec le maintien de l'intégrité et de l'authenticité de l'ouvrage et de ses abords.

Un périmètre règlement aire lié au double classement du canal du Midi

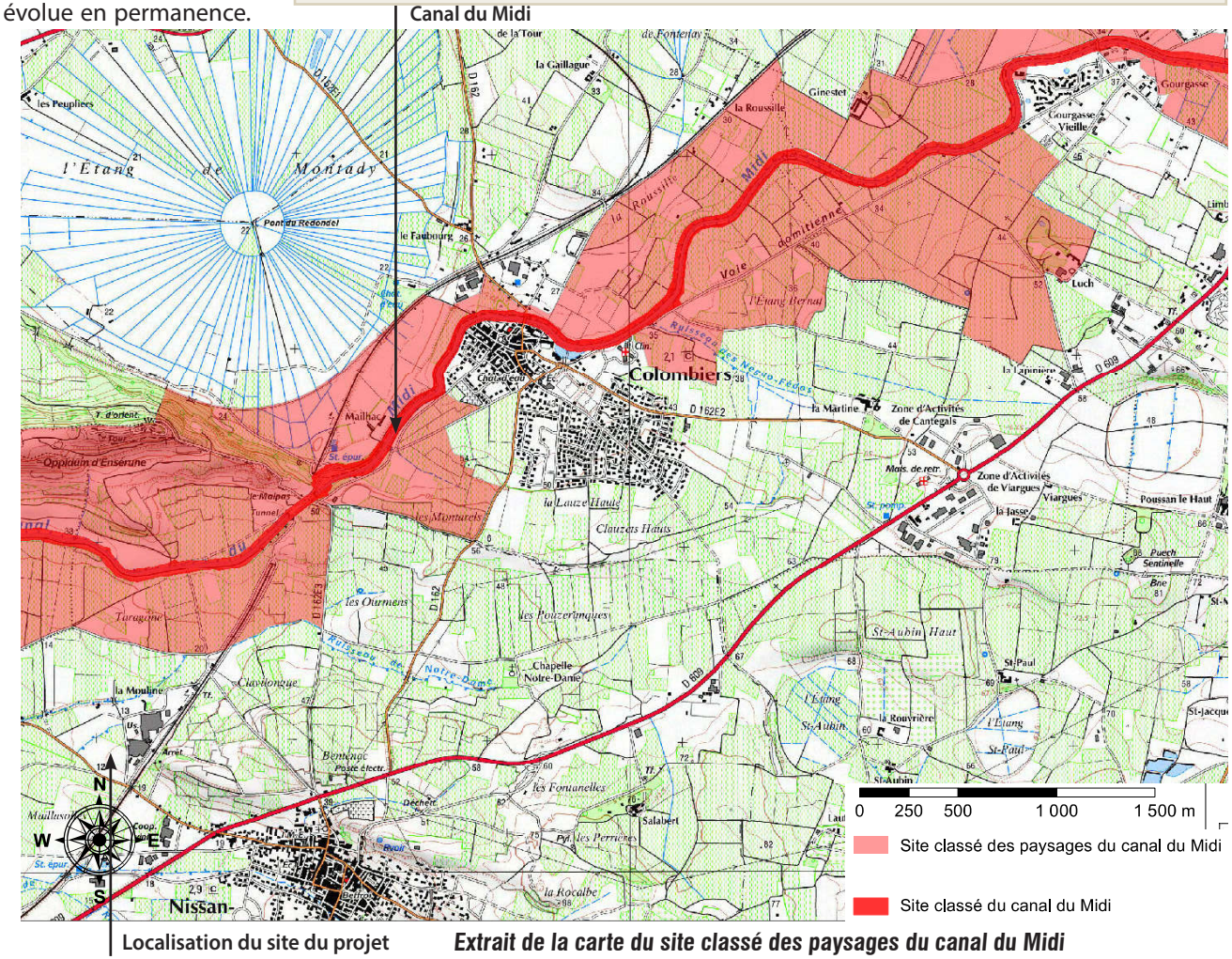
Élément paysager remarquable, le canal du Midi est un bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO pour plusieurs aspects patrimoniaux : culturel, paysager et historique.

Depuis le 4 avril 1997, le domaine public fluvial du canal du Midi et son système d'alimentation sont classés au titre des «sites», et ses ouvrages les plus remarquables au titre des «monuments historiques».

Un second classement, le «site classé des paysages du Canal du Midi» instauré par décret du 25 septembre 2017, protège de façon stricte et forte les abords non urbanisés à enjeux forts du canal du Midi.

La loi indique que les sites classés ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou leur aspect, sauf autorisation spéciale. Ce classement vaut servitude d'utilité publique.

Le projet «La Mouline» évite strictement les terrains intégrant le «site classé des paysages du canal du Midi» et le «site classé du canal du Midi».



Extrait de la carte du site classé des paysages du canal du Midi

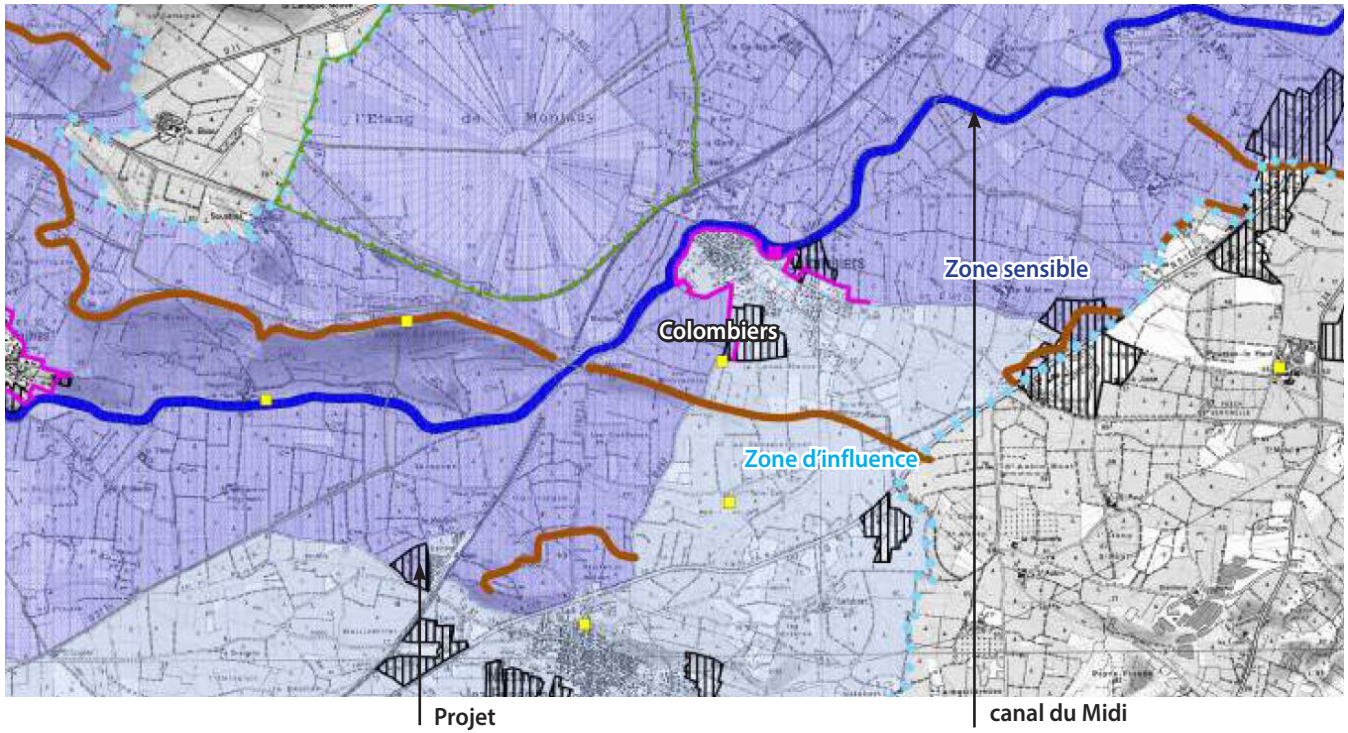
Un outil de sensibilisation : la charte paysagère inter-services du canal du Midi

Un document pour la préservation de la qualité paysagère et architecturale du canal du Midi

Les paysages, bâtis ou non bâtis, contribuant à l'intérêt patrimonial du canal du Midi, des mesures doivent être prises pour les valoriser au travers des nouveaux projets. **Instauré en 2007 avant le classement des paysages du canal, la « charte inter-services du canal du Midi » constitue un document de sensibilisation pour les projets et aménagements positionnés dans un espace tampon**, la zone géographique en interaction avec le canal du Midi.

Cet espace tampon, définie dans la charte inter-services sur la base d'études techniques, vise la bonne gestion des abords du canal et la valorisation de ses paysages naturels et urbains.

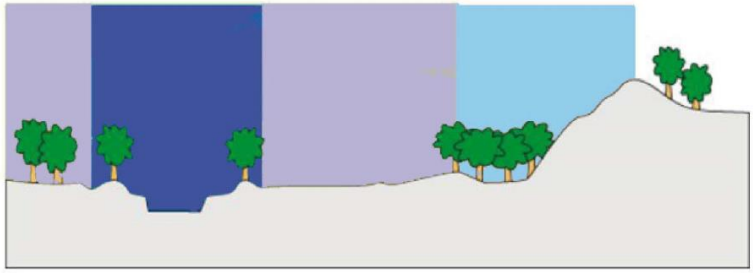
Zones sensibles et d'influence du Canal du Midi - Source: charte intercommunale



Domaine Public Fluvial : propriété de l'Etat géré par VNF/SNSO, labellisé par l'Unesco, site classé dont "l'authenticité et l'intégrité" ne doivent pas être remises en cause.

Zone sensible : elle représente la visibilité réciproque avec le Canal du Midi et devra bénéficier d'outils de protection et de gestion adaptés.

Zone d'influence : elle correspond à une perception éloignée qui devra être prise en compte dans la gestion de ses territoires.



Canal du Midi. Domaine Public Fluvial. Site Classé

Zone sensible en visibilité réciproque avec le Canal du Midi ou ses ouvrages.

Zone d'influence au delà de la zone sensible perception éloignée du Canal du Midi.

Secteur Sauvegardé

Relief

Point d'appel, silhouette bâtie, village

Façade urbaine

Point noir

Ouvrage Classé-Inscrit MH

Les zones de l'espace tampon du canal du Midi

L'espace tampon compte trois types de délimitations :

1- la zone exceptionnelle constituée par le domaine public fluvial, qui correspond globalement au linéaire du canal du Midi, à ses berges, ouvrages et chemins de halage.

2- la zone sensible en visibilité réciproque avec le canal du Midi et ses ouvrages. Elle a pour fonction de définir l'espace nécessaire pour protéger, sauvegarder et mettre en valeur les abords immédiats du canal et de ses ouvrages pour laquelle des outils de protection et de gestion adaptés sont proposés.

3- la zone d'influence est une zone de perception éloignée du canal du Midi. Elle englobe les espaces pour lesquels il peut exister une notion de perceptions lointaines depuis le canal.

Les recommandations sur les méthodes de prise en compte et de gestion ultérieure de ces zones sensibles et zones d'influence, entre en compte pour l'élaboration des documents de planification et des projets de d'aménagement.

La zone d'influence reste à affiner et retranscrire, par les communes concernées par la zone sensible, qui doivent s'interroger sur les espaces au-delà de la zone sensible dans leurs documents d'urbanisme et dans l'élaboration de projet industriel ou d'équipement structurant pouvant entraîner des visibilités avec le canal.

Traditionnellement,

- **En zones de délimitation 1 et 2, les projets sont présentés au Pôle canal et à la DDTM.**
- **En zone 3, dans la zone d'influence du canal du Midi, un passage devant le Pôle canal n'est pas requis.**

Le Pôle Canal regroupe des représentants de plusieurs organismes d'état (DDT, DREAL, DRAC, SDAP, VNF). Il a pour mission d'accompagner et de conseiller les porteurs de projets entraînant une modification de l'aspect extérieur des lieux situés dans le site classé des paysages du canal du Midi ou situés dans les zones sensibles ou d'influence du canal. L'avis émis participe à la bonne insertion du projet dans le site.

Les enjeux liés au Canal du Midi sur le secteur

Les sites classés du Canal du Midi

Le projet ne se positionne pas sur des terrains intégrant le «site classé des paysages du Canal du Midi» ou le «site classé du Canal du Midi».

La zone tampon délimitée par la charte inter-services sur le secteur

Les trois types de délimitations sont présents sur la commune de Nissan-lez-Ensérune. La cartographie présentée précédemment montre les périmètres de la zone sensible et de la zone d'influence. La zone sensible se déploie de part et d'autre du canal du Midi avec une prédominance vers le nord. C'est également et exclusivement vers le sud que se déroule la zone d'influence.

Co-visibilité ponctuelle du projet avec le Canal du Midi

Le projet se positionne en bordure de la zone sensible qui se définit comme l'espace en visibilité réciproque avec le Canal du Midi. Cela correspond au paysage qui constitue les premiers plans visuels perçus depuis les abords du Canal.

Les enjeux d'intégration paysagère sont donc réels sur ce secteur perceptible depuis le Canal du Midi. Aussi le projet d'aménagement fait l'objet d'une étude paysagère définissant des mesures en faveur du paysage. Ces mesures ont été intégrées dans le PLU dans une OAP spécifiquement réalisée pour la zone et au travers du règlement du PLU.

LES MESURES RETENUE DANS L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE PROGRAMMATION DE LA MOULINE



OAP DE LA MOULINE

L'OAP prévoit :

«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 MESURES COMPLÉMENTAIRES RETENUES DANS L'AMÉNAGEMENT

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global, il est crucial de tenir compte des enjeux paysagers et de mettre en oeuvre des stratégies pour atténuer les impacts visuels tant à l'échelle du grand paysage que du site immédiat.

Aussi les mesures suivantes seront mises en oeuvre soit au stade du plan d'aménagement et de la viabilisation de la zone, soit au stade du permis de construire puis de l'aménagement des lots par les entreprises, elles seront alors strictement encadrées par le règlement du lotissement et les fiches de lot.

Préserver la végétation du ruisseau limitrophe

Cela inclut la préservation de la végétation existante du cours d'eau en la protégeant durant les travaux de construction.

Gestion des limites et plantations

Des écrans visuels constitués de végétaux permettront de dissimuler les bâtiments depuis l'Oppidum d'Ensérune et depuis le canal du Midi.

Les limites du site seront traitées par une frange végétale dense, notamment sur les côtés Nord Ouest et Sud ouest où l'exposition visuelle est directe.

Constituer un rideau végétal en limite nord Ouest

C'est la limite la plus visible depuis l'Oppidum d'Ensérune et depuis le canal du Midi.

C'est donc la frange la plus sensible. le rideau végétal sera réalisé sur une base d'arbustes à fort développement, des haies d'arbres de première grandeur seront installés. Il y aura 2/3 de végétaux persistants. L'ensemble devra constituer à terme une véritable masse boisée.

La ripisylve du cours complétera cet ensemble végétal.

Constituer un écran visuel en limite sud ouest le long de la RD37

Cet écran, moins large que le rideau végétal retiendra toutefois les mêmes principes de plantation avec l'objectif évident de créer une lisière végétale occultante.

En limite est, réaliser une haie le long du chemin de la Mouline

Ces haies seront composées de différentes strates de végétation, incluant des arbres, arbustes et plantes herbacées hypoallergiques.

L'écran végétal en limite de Rd et les haies le long du chemin de la Mouline seront rélisés dans les lots. ces obligations de planter seront inscrite dans le règlement du lotissement et dans les fiches de lot.

Pour l'ensemble de la zone, les plantes seront sélectionnées pour leur adaptation au climat méditerranéen et leur faible consommation en eau. Elles seront définies en adéquation avec les prescriptions des écologues.

Aménager et végétaliser les aires de stationnement

Elles seront ombragées et faiblement imperméabilisées afin de favoriser l'infiltration de l'eau de pluie.

L'intégration architecturale

Le projet retient dans l'emprise de la zone :

- **De proscrire l'usage de matériaux réfléchissants,**
- **D'utiliser pour les façades nord, ouest et sud des bardages métalliques mats de couleurs sombres de préférence en retenant les teintes suivantes : RAl 7002 ou RAL 7003. Les bardages bois naturel non traité pour les bâtiments d'activité dans la zone sont également autorisés.**
- **De traiter les toitures comme une 5ième façade, végétalisation ou teintes**

L'adoption de l'ensemble de ces mesures complémentaires aux dispositions du PLU, permet de répondre aux enjeux d'intégration paysagère lié à la position de la zone en entrée de ville et surtout de s'assurer de l'absence d'incidence notable sur les perceptions paysagères depuis l'Oppidum d'Ensérune et depuis le Canal du Midi.