

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Sommaire

LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE	4
- Un « PLU » c'est quoi ?	5
- Pourquoi réviser un PLU ?	5
- Que doit comporter le PLU ?	6
- Les étapes de la révision du PLU	7
LE DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE	8
- Besoin d'offres résidentielles pour rester attractif	9
- Un parc de logement équilibré	10
- Une consommation de l'espace faible	12
L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	14
- Les grandes unités paysagères	15
- Synthèse des enjeux paysagers et environnementaux	16
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	18
- 1 Valoriser l'identité et le cadre de vie Piscénois	19
- 2 Dynamiser et renforcer l'attractivité de Pézenas	20
- 3 Garantir la préservation du patrimoine naturel et environnemental du territoire Piscénois	21
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	22

LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

Un « PLU », c'est quoi ?

Le PLU, Plan Local d'Urbanisme, est un document d'urbanisme qui détermine :

- des zones constructibles et les façons d'y construire sa maison, ses dépendances ou ses locaux d'activités, en fonction des hauteurs ou de l'implantation sur le terrain ;
- des zones de protection et de mise en valeur des espaces naturels ou des surfaces destinées à l'agriculture.

De manière générale, il fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol : Où ? Quoi ? Comment construire ?

Par le PLU, la Ville de Pézenas porte un projet cohérent d'aménagement et de développement durable dans l'intérêt général.

Pourquoi réviser un PLU ?

Le Conseil Municipal de la Ville de Pézenas a engagé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), pour répondre aux exigences actuelles de son aménagement (cf. délibération du 9 novembre 2016). La collectivité souhaite notamment réviser son document afin de satisfaire plusieurs objectifs :

- Améliorer le document existant par une analyse plus fine du territoire ;
- Renforcer la traduction réglementaire des enjeux identifiés par la collectivité en matière de maîtrise de sa capacité d'accueil et de développement, avec prise en compte des récentes évolutions législatives (loi ALUR) ;
- Assurer la compatibilité le document d'urbanisme avec les documents définis à une échelle de territoire plus large : Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Biterrois et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglomération Hérault Méditerranée.

Que doit comporter le PLU ?

Le Rapport de présentation expose un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, une analyse de l'état initial de l'environnement et les enjeux de développement pour le territoire. Une fois le projet établi, il explique et justifie les choix opérés, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la ville pour les années à venir en matière de développement et d'aménagement (environnement, mise en valeur du patrimoine, développement urbain, économie, ...).

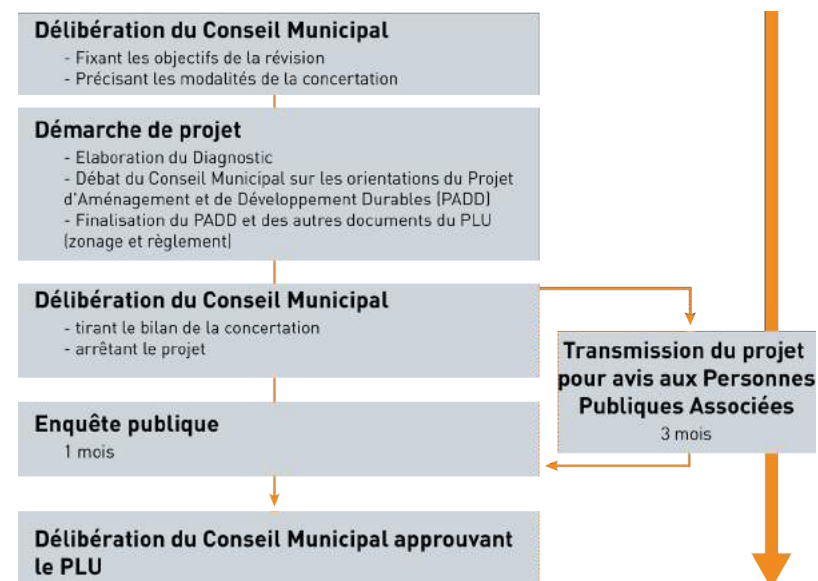
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager un quartier ou secteur.

Le Règlement définit ce que chacun peut ou ne peut pas réaliser sur un terrain en fonction de la zone dans laquelle il est situé. Il se compose de pièces écrites, fixant les règles afférentes à chaque zone et de documents graphiques, qui délimitent les zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

Les Annexes comprennent des éléments d'information divers tels que la description des réseaux d'assainissement et d'eau potable, les servitudes d'utilités publiques ou encore les risques naturels qui font l'objet d'un Plan de Prévention



Les étapes de la révision du PLU



- Le Conseil Municipal prescrit la révision du PLU et fixe les modalités de concertation (réunion publique, information par le biais du bulletin municipal...).

- M. le Maire et ses services techniques organisent avec le bureau d'études et les Personnes Publiques Associées (notamment l'Etat) le travail de révision du PLU.

- Le Conseil Municipal débat des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables deux mois au minimum avant l'arrêt du projet du PLU.

- La concertation avec les habitants se déroule durant les différentes phases d'étude. Le PLU est arrêté par délibération du Conseil Municipal qui tire, en même temps, le bilan de la concertation.

- Le projet arrêté est soumis aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui ont trois mois pour émettre un avis sur le projet. Le projet tel qu'il a été arrêté, accompagné des avis rendus par les PPA, est ensuite soumis à enquête publique.

- Le dossier, éventuellement modifié au vu des avis des Personnes Publiques Associées et des observations émises dans le cadre de l'enquête publique, est ensuite approuvé par délibération du Conseil Municipal, puis transmis au contrôle de légalité.

LE DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

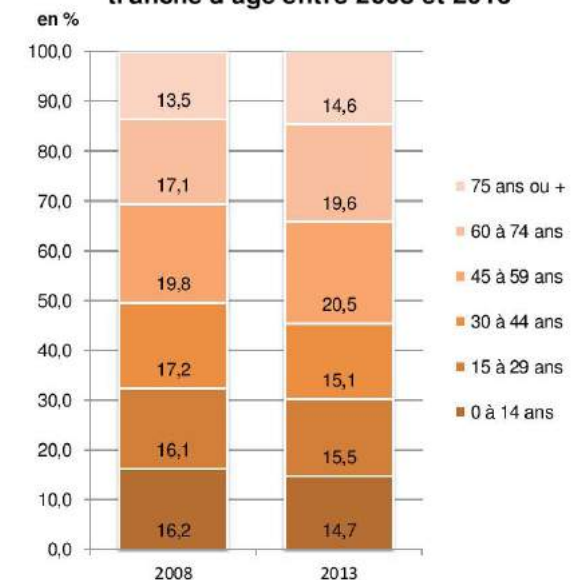
Besoin d'offres résidentielles pour rester attractif

La commune de Pézenas est confrontée à un déclin démographique prolongé. Depuis les années 1960, la commune peine à stabiliser sa population alors que dans un même temps, la CAHM connaît une croissance constante de sa population. Ce décalage avec l'intercommunalité s'explique par la perte d'attractivité résidentielle et au manque de renouvellement de population à Pézenas.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2014
Population municipale	9 103	7 707	7 519	7 613	7 443	8 439	8 200

Avec 8 200 habitants et 58% d'actifs, le territoire communal se trouve être la deuxième commune la plus peuplée de l'agglomération, ce qui lui confère un poids démographique et économique conséquent. Bien que la ville soit attractive, elle connaît un déclin démographique récent. Entre 2008 et 2013, la commune perd 239 habitants, en lien notamment avec le départ des familles et à un fort taux de chômage chez les jeunes.

Evolution de la population par tranche d'âge entre 2008 et 2013



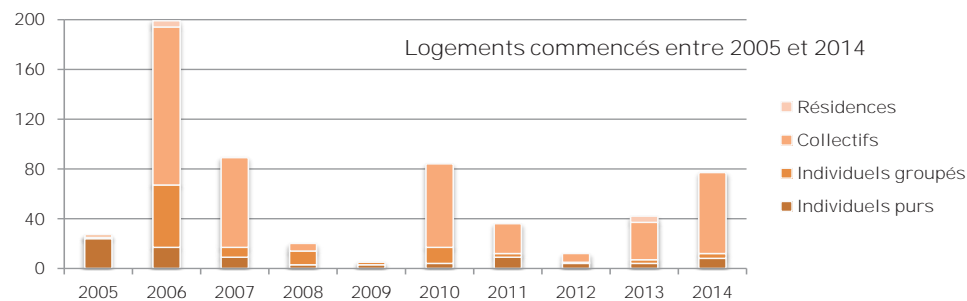
Cette tendance se distingue de la dynamique de croissance démographique qui se poursuit à l'échelle de la CAHM. De plus, la commune connaît un faible renouvellement de sa population lié à un solde migratoire et naturel pratiquement nuls. Pézenas accueille de moins en moins de naissances et peu de ménages viennent s'y installer. De fait, la commune rencontre des difficultés pour attirer de nouveaux ménages, en particulier des jeunes couples. En revanche, la commune semble attractive pour les retraités, en témoigne l'augmentation de la population de plus de 60 ans (34% de la population totale).

Ainsi, le profil de la commune est plutôt favorable à des populations âgées ou seules, lié notamment à l'offre en petits logements, et traduit une tendance au desserrement progressif de la taille des ménages.

La commune devra intégrer ces problématiques au sein du projet de territoire afin d'agir sur la résorption de la vacance, de mener une politique foncière et immobilière en adéquation avec de nouveaux besoins, ainsi qu'une politique d'équipements attractive, pour redevenir un territoire dynamique et attractif pour les jeunes ménages.

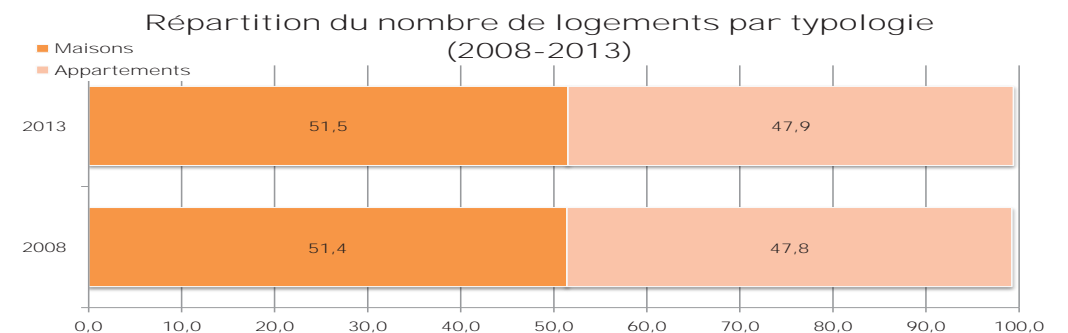
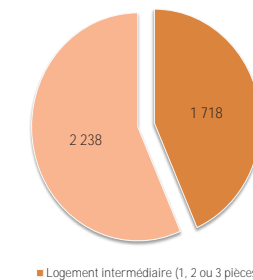
Un parc de logement équilibré

Le parc de logements connaît un accroissement important s'opérant notamment au tournant des années 2000 avec la réalisation de nombreuses résidences principales. En revanche, la progression des résidences secondaires est irrégulière alors même que le nombre de logements vacants diminue fortement. Le nombre de logements vacants est de 344 logements en 2017, soit 6,76% du parc de logements total.



Par ailleurs, le nombre de constructions nouvelles progresse particulièrement pour l'habitat collectif, ce dernier représentant 2/3 du parc de logements en 2013. Cette orientation du marché immobilier découle de plusieurs phénomènes conjoints : raréfaction des terrains à bâtir, évolution des besoins exprimés par la population, accès aux commerces et services présents dans le centre-ville et la concurrence avec les communes voisines présentant des prix fonciers et immobiliers plus accessibles.

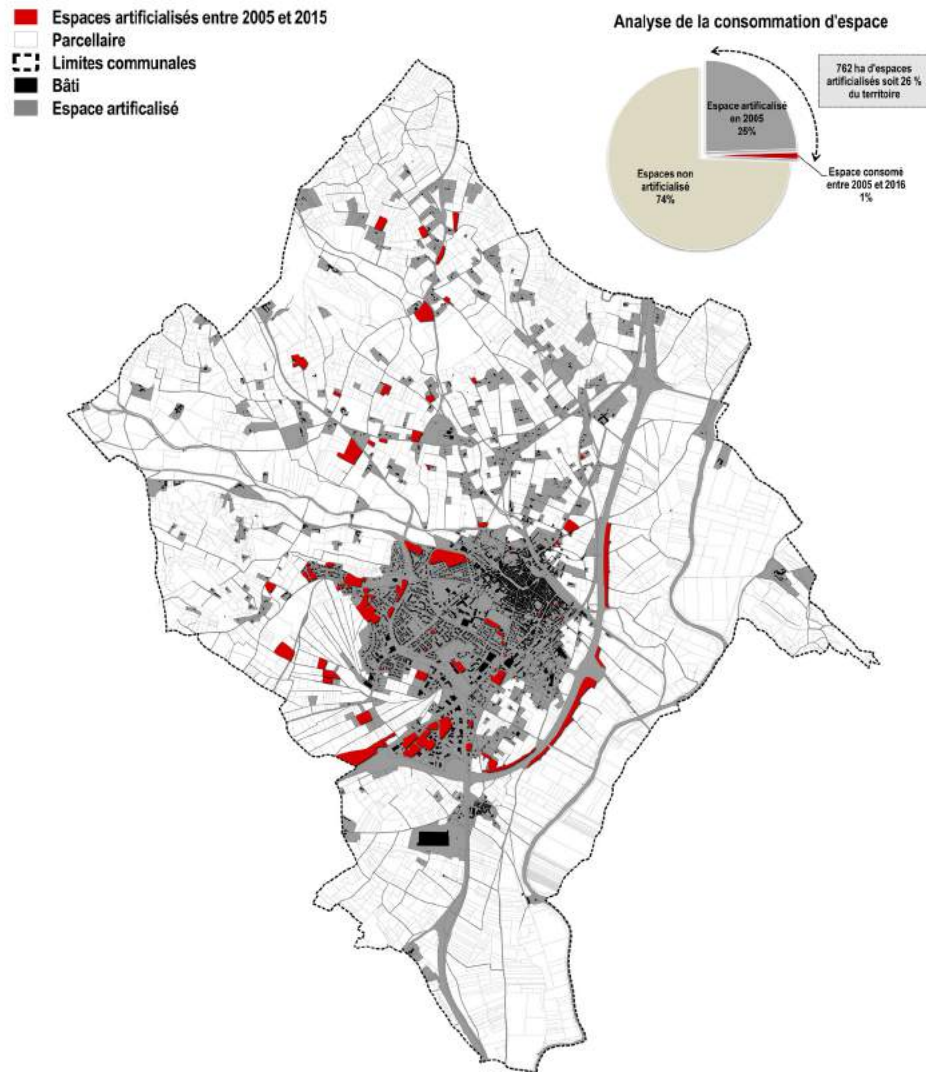
Répartition du nombre de pièces par résidence principale en 2013



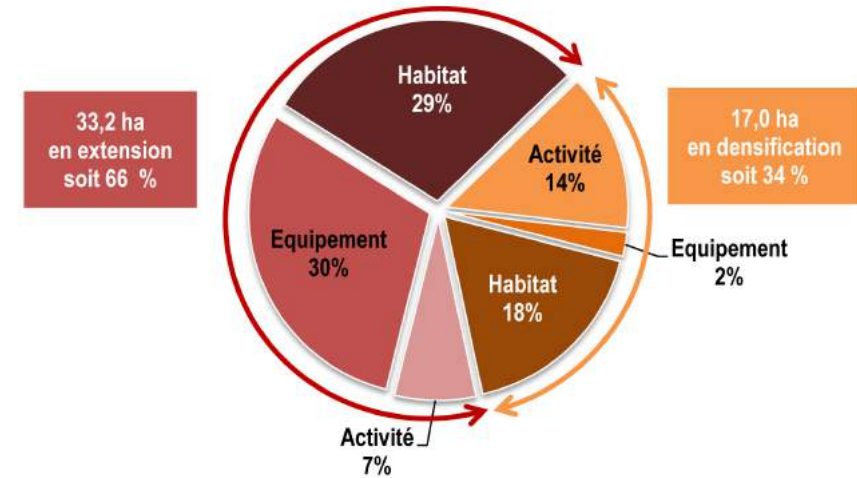
L'ensemble du parc de logements semble équilibré entre statuts d'occupation, typologie des formes bâties et taille des logements. Toutefois, cette offre permet de répondre seulement en partie à l'ensemble des besoins exprimés par la population. En effet, le vieillissement ainsi que le faible renouvellement de la population nécessite des typologies de logements adaptés, un accès privilégié aux commerces et services de proximité ainsi que l'ouverture du parc vers l'accession à la propriété. Les possibilités de soutenir l'effort de production de logements sont toutefois limitées en raison des contraintes du territoire : ampleur du périmètre de prévention de risques inondations (PPRi) et la topographie. Afin de prendre en compte l'ensemble de ces exigences, la commune de Pézenas devra mobiliser et optimiser les emprises foncières constructibles, à l'extérieur des périmètres de risque, tout en prévoyant des actions de résorption de la vacance, notamment en centre-ville.

Une consommation de l'espace faible

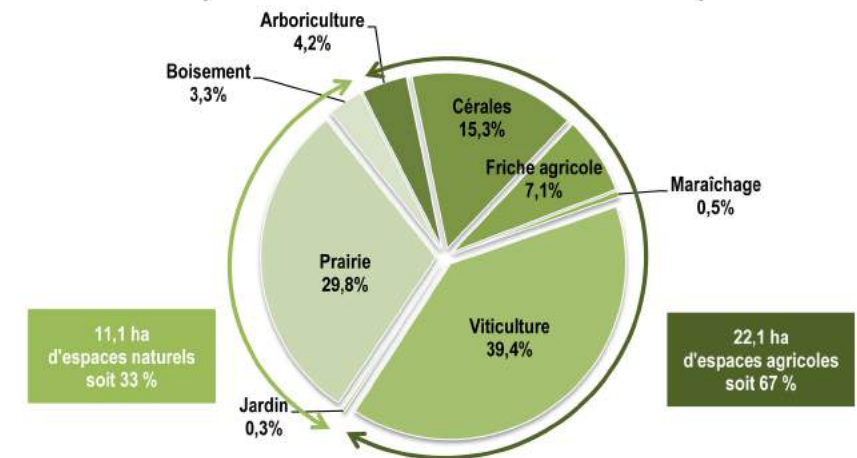
En dix ans, 50,2 hectares ont été artificialisés en extension et en densification du tissu urbain existant. La ville de Pézenas a connu une évolution de son parc de logements par la construction de 23,5 hectares destinés à l'habitat. En extension, ce sont 14,2 hectares d'espaces agricoles (67%) et d'espaces naturels (33%) qui ont été consommés au profit principalement de l'habitat et d'équipements.

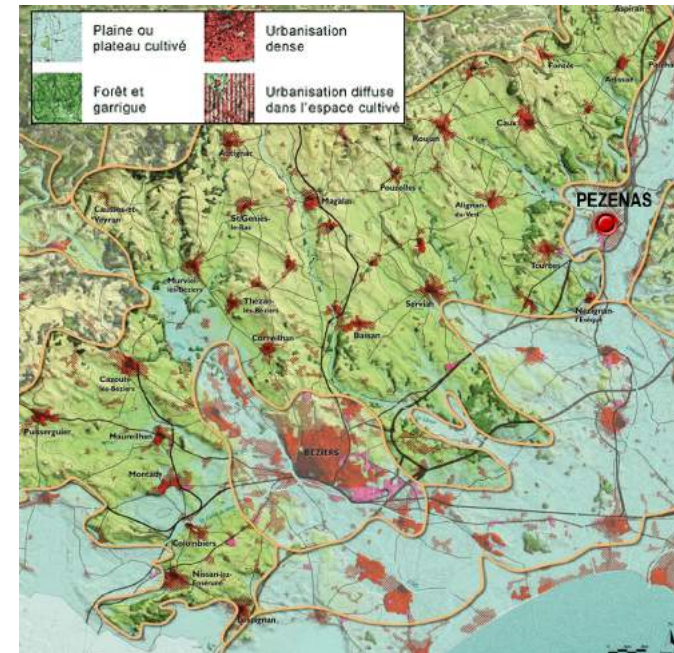


Destination des nouvelles constructions



Occupation du sol de la consommation d'espace





Pézenas appartient à deux unités paysagères selon l'Atlas des Paysages (DREAL).

L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La vallée de l'Hérault de Canet à Pézenas

La plaine qui accompagne l'Hérault apparaît parfaitement aplanie. Ce sont ses horizons qui accrochent le regard, formés par des coteaux irréguliers. Elle est dominée par la vigne, qui ne laisse que peu de prise aux formations boisées ou arborées. Seule une mince ripisylve résiduelle accompagne l'Hérault. Trois typologies de sites bâtis se rencontrent : les villages accrochés sur les reliefs qui bordent la plaine, les villages coiffant de légers reliefs ou croupes dans la plaine même et les bourgs de piémont. Par sa richesse architecturale et patrimoniale, Pézenas (bourg de piémont) se distingue radicalement des autres bourgs de la région, qui gardent un caractère plus agricole qu'urbain. La présence de l'A75 et la proximité de l'A9 concourent à augmenter la pression d'urbanisation sur son secteur.

Les collines viticoles

L'arrière-pays de Béziers et de Pézenas se présente comme une succession de plaines animées par des puechs. Les plaines, constituées par les dépôts argileux et sableux des mers du Miocène, ont été creusées au Quaternaire par les ruisseaux qui descendent des avant-monts vers la mer. Les vents du Quaternaire, entre 25 000 et 20 000 ans, ont accentué les reliefs, formant des successions de dépressions éoliennes, dont la plus célèbre est celle de Montady. Ce paysage est composé d'une multitude complexe de collines, aplani par endroits en petites plaines, agité en d'autres en une succession plus serrée de puechs, doucement incliné vers le sud et la mer.

Synthèse des enjeux paysagers et environnementaux

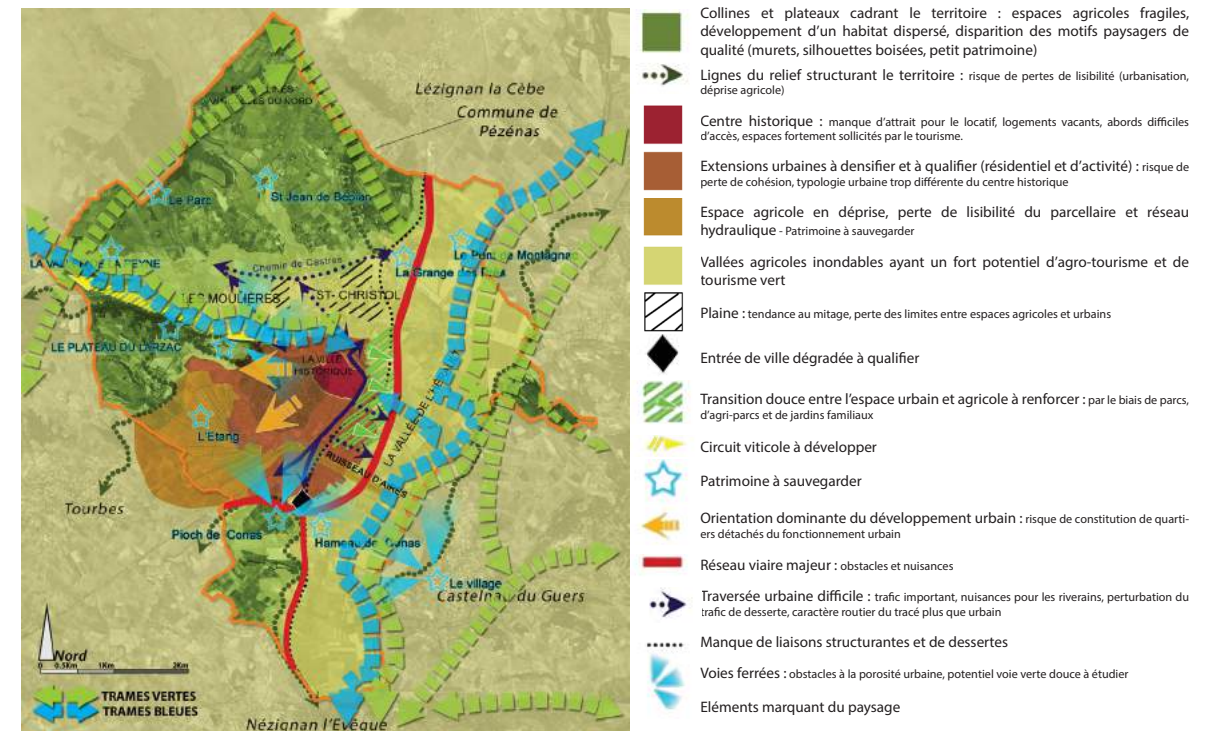
Le paysage du territoire piscénois est principalement constitué de vallées agricoles ainsi que de coteaux cultivés (majoritairement plantés de vignes), découpés par les cours d’eaux nécessaires à la culture, entraînant des phénomènes d’inondations de l’Hérault et de ses affluents. Ils peuvent être perspectibles par la ripisylve, finement boisée, qui les accompagne.

De son passé prestigieux, la ville a hérité d’un patrimoine bâti tout à fait remarquable : le château de la Grange des Prés, le centre-ville historique ou le pont de Montagnac. Les reliefs marquants offrent aussi des points de vue exceptionnels, notamment le Pioch de Conas ou le plateau du Larzac.

La prise en compte par la ville de la trame verte et bleue comme support de circulation des espèces, de reproduction des populations faunistique et floristique, vise à promouvoir un développement économique de la commune compatible avec la préservation de l’environnement et d’un cadre de vie de qualité.

Sur le territoire communal, on identifie 5 trames majeures à préserver dans les années à venir :

- l’Hérault, sa vallée et ses abords boisés et agricoles,
- la vallée de la Peyne, sa ripisylve et les zones humides agricoles limitrophes,
- les coteaux Est, ses boisements et prairies,
- les coteaux Ouest,
- les affluents de la Peyne.



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

1. Valoriser l'identité et le cadre de vie Piscénois

Assurer la mise en valeur du patrimoine du centre-ville

- Un secteur patrimonial élargi intégrant le coeur de ville et les faubourgs
- Une vitalité commerciale renforcée
- Des logements à réinvestir
- Des espaces publics confortables invitant à la découverte du coeur de ville
- Des espaces de respiration végétale en coeur de ville

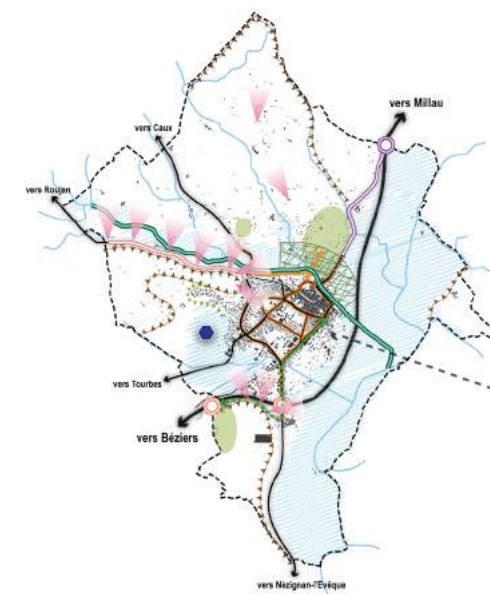
Favoriser les déplacements doux

- Des solutions de stationnement favorisant la fréquentation piétonne du centre-ville
- Des itinéraires de voies douces sécurisées recouvrant l'ensemble de la ville
- Une ville ouverte sur ses espaces de nature et ses paysages viticoles

Renforcer la présence de la nature en ville

- Une vue sur les vignes et les boisements en arrière-plan des panoramas urbains
- Des espaces verts et une présence végétale renforcée dans les quartiers
- Des lisières supports d'usages tenant compte de la sensibilité à l'inondation

AXE 1 - VALORISER L'IDENTITE ET LE CADRE DE VIE PISCENOIS



Renforcer l'identité patrimoniale de la commune

- Valoriser le patrimoine du centre historique de Pézérans
- Mettre en oeuvre un projet de préservation à l'échelle du centre-ville
- Préserver les crêtes de toute urbanisation
- Protéger les vues sur le paysage
- Améliorer la qualité des entrées de ville et des axes menant au centre-ville
- Maintenir la qualité de l'entrée de ville et de l'axe menant au centre-ville

Favoriser les déplacements doux

- Connecter le secteur Saint-Martin au coeur de ville
- Renforcer et sécuriser le réseau piétonnier
- Créer une promenade le long de la vallée de la Peyne

Renforcer la présence de la nature en ville

- Réaliser l'intégration paysagère des nouveaux projets d'aménagement
- Réaliser une ceinture verte entre la ville historique et le quartier de St Christol
- Concourir au traitement harmonieux des franges urbaines
- Mettre en valeur les zones inondables inconstructibles
- Préserver et conforter les espaces de respiration
- Préserver l'ancien étang de Pézérans



2. Dynamiser et renforcer l'attractivité de Pézenas

Offrir des solutions en logements pour de meilleurs parcours résidentiels

- Une mixité sociale affirmée dans l'ensemble des quartiers de la ville
- Un quartier aménagé dans une recherche de durabilité au lieu-dit Saint Christol

Faire du patrimoine de la ville un levier de l'attractivité économique et touristique

- Une ville à l'image séduisante, invitant à la découverte de son patrimoine
- Une fréquentation touristique consolidée avec une offre d'activités diversifiée
- Une offre en hébergement adaptée

Renforcer l'attractivité et le rayonnement de Pézenas

- Un pôle d'équilibre doté de fonctions répondant aux besoins du bassin de vie
- Une entrée de ville économique et marchande requalifiée

3. Garantir la préservation du patrimoine naturel et environnemental du territoire Piscénois

Améliorer la trame verte et bleue du territoire

- Des réservoirs de biodiversité protégés et mis en valeur
- Des corridors écologiques maintenus et renforcés

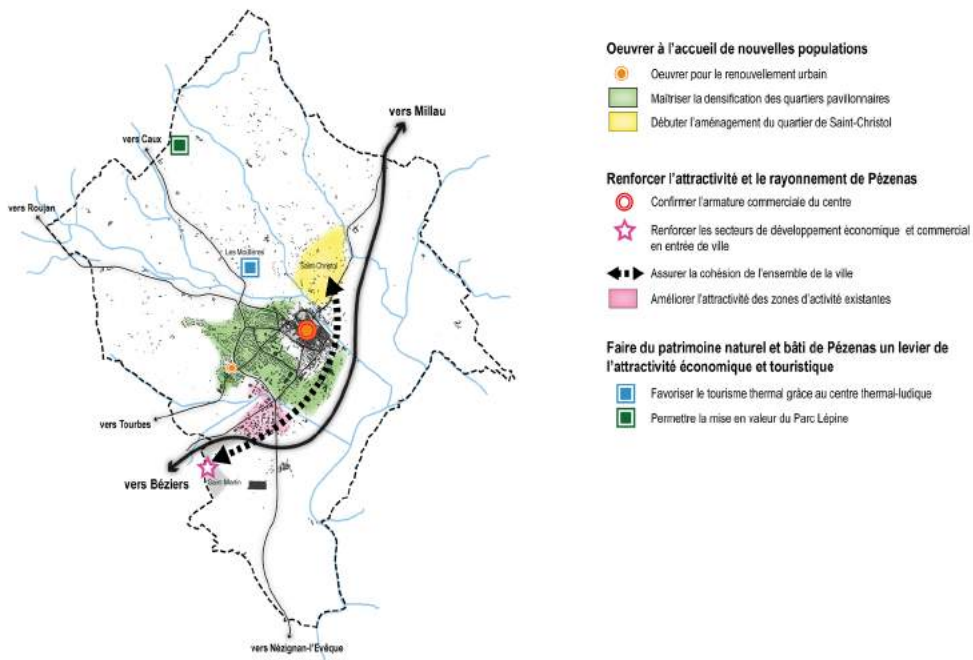
Adopter une approche économe et durable de la consommation de ressources

- Une consommation d'espaces modérée répondant strictement aux besoins identifiés
- Un approvisionnement en énergie exploitant des ressources renouvelables

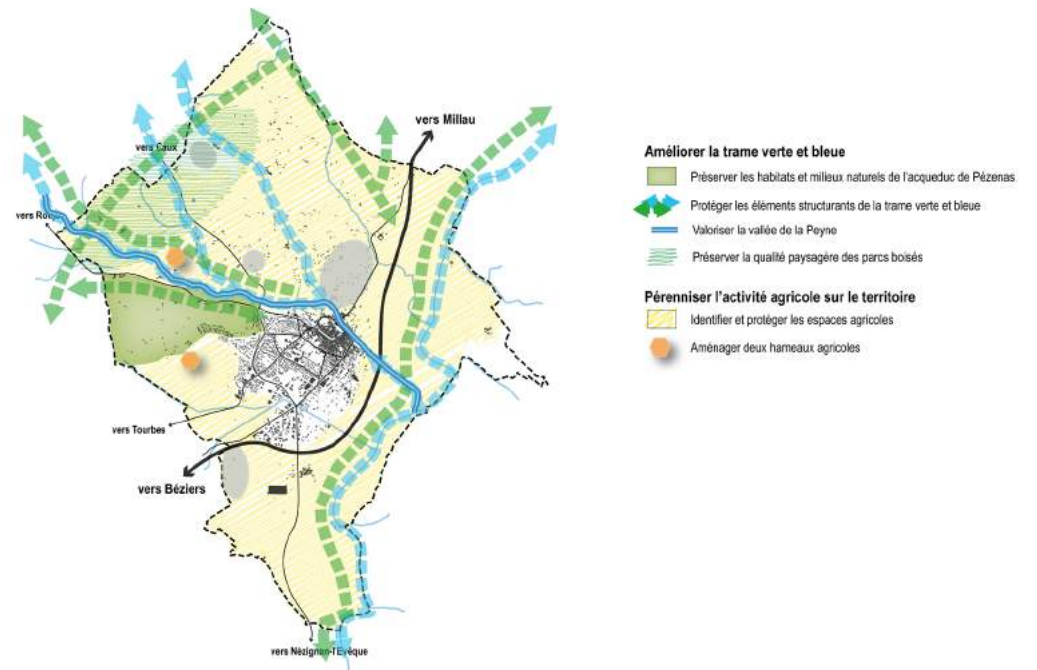
Pérenniser l'activité agricole sur le territoire

- Des terres agricoles préservées
- Des cultures nouvelles sur le territoire
- Un patrimoine rural et agricole mis en valeur

AXE 2 - DYNAMISER ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE PEZENAS



AXE 3 - GARANTIR LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL DU TERRITOIRE PISCENOIS



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

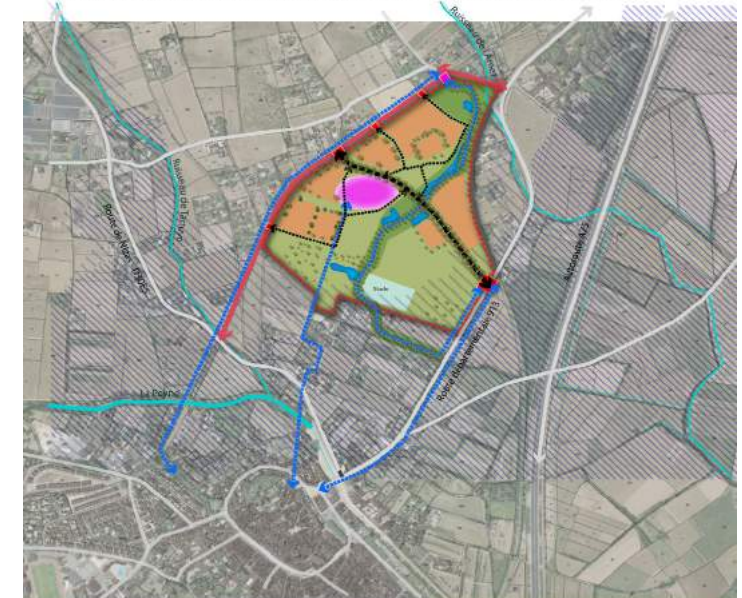


ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR LES MOULIERES



- | | | |
|--|---|----------------------------|
| Secteur constructible (IAUT) | Espace non constructible | Voirie existante |
| Emprise constructible de 8000 m ² | Aire de stationnement | Cours d'eau |
| Espace vert à aménager | Constructions existantes conservées | PPRI - zone de danger |
| Principes de plantation | Voirie à créer | PPRI - zone de prévention |
| Carrefour à aménager | Cheminements piétons et affirmation des modes doux vers le centre | Forage PZZ |
| Accès secondaire à aménager | | Surface de l'OAP = 3,20 ha |

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR DE SAINT-CHRISTOL



- | | | |
|--|--|---|
| Secteur constructible | Principes de plantation | Carrefour à aménager |
| Centralité | Espace vert | Carrefour piéton à sécuriser |
| Habitat individuel, intermédiaire ou collectif | Coulée verte | Cheminements piétons et affirmation des modes doux vers le centre |
| Equipement sportif - stade | PPRI - zone de danger | Cheminements piétons et affirmation des modes doux vers le centre |
| | PPRI - zone de prévention | Voie existante |
| | Cours d'eau | Axe structurant à créer |
| | Dispositif de rétention des eaux pluviales | Voies secondaires à créer |
| | | Voies à requalifier et traitement des limites |
- Surface de l'OAP = 35,9 ha
Surface destinée aux aménagements = 21,5 ha



Mairie de Pézenas
6 Rue Massillon 34120 Pézenas
Tél : 04 67 90 41 00
ville-pezenas.fr