



Direction Générale des Services

DGA – Aménagement du Territoire
Pôle Solidarités Territoriales / DAT

Dossier suivi par : Marie Languepin
Références : A20-004854 / D20-02548
T : 04.67.67.65.33
E : mlanguepin@herault.fr

COURRIER ARRIVÉ LE

07 SEP. 2020

MAIRIE DE PEZENAS

Montpellier, le - 4 SEP. 2020



AT / 10000

M. ALAIN VOGEL-SINGER
MAIRE DE PEZENAS
HOTEL DE VILLE
6 RUE MASSILLON
34120 PEZENAS

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pézenas, le conseil municipal a arrêté à nouveau dans sa séance du 17 février 2020 le projet du PLU de la commune.

Conformément aux articles L 132-7 et L153-16 du code de l'urbanisme, le Département est associé à l'élaboration ou la révision des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et doit donner un avis sur ces projets en tant que personne publique associée (PPA).

Nos observations sont assez proches de celles transmises le 11 octobre 2019, certains points ont été retirés, le dossier ayant fait l'objet de modifications sur ces sujets.

La commune de Pézenas est située à l'intersection de la basse vallée de l'Hérault et du couloir Languedocien. Dotée d'un patrimoine bâti exceptionnel, de nombreux équipements et services publics, la commune représente à la fois un pôle de centralité et un pôle touristique sur le territoire.

I. Rappel des principaux objectifs du PLU de la commune de Pézenas

- Valoriser l'identité et le cadre de vie piscenois.
- Dynamiser et renforcer l'attractivité de Pézenas.
- Garantir la préservation du patrimoine naturel et environnemental du territoire piscenois.

La commune a un objectif de 9300 habitants à l'horizon 2030, soit environ 1200 habitants nouveaux et 1200 logements supplémentaires (dont 600 pour le desserrement des ménages, le renouvellement et les résidences secondaires).

II. Observations dans le cadre des compétences obligatoires du Département : le document d'urbanisme arrêté prend-il en compte les projets relevant des compétences du Département ?

Concernant les routes départementales :

La commune a associé le Département à ses réunions au cours de l'élaboration du projet, les demandes concernant notamment les accès sur le réseau départemental ont pu être communiquées et prises en compte :

- Secteur Saint-Christol : Les accès à la route départementale devront faire l'objet d'une autorisation du Département. L'agence départementale instruira les demandes.
- Entrée de ville sud ; RD913 / RD13 : l'accès à l'opération sera privilégié par l'aménagement du carrefour existant. L'accès par la RD 913 n'est pas souhaitable en raison de la proximité de ce secteur avec le giratoire.
- Secteur les Moulières ; RD 13E5 : l'accès au projet est proche d'un virage. Un aménagement conséquent doit être étudié et soumis au Département.

Deux emplacements réservés au profit du Département sont aussi inscrits dans le document (RD13 et carrefour de Roujan).

Le Département regrette l'absence de transmission des comptes-rendus de réunions des Personnes Publiques Associées qui aurait permis d'assurer un suivi de ces différents échanges.

Pour toute demande ou conseil sur les aspects routiers, vous pouvez vous rapprocher de notre agence départementale technique des routes « Thau Plaine d'Hérault » (contact : M. Frédéric Jauch – Directeur – 04 67 67 82 71)

Concernant les collèges :

Le collège Jean Bène de Pézenas a une capacité de 32 divisions (environ 800 élèves). A la rentrée 2019, 627 élèves sont attendus dans 23 divisions. Selon la prospective départementale réévaluée chaque année, le nombre d'élèves ne dépassera pas la capacité du collège à l'horizon du PLU.

Toute information de phasage concernant les programmes de construction et l'accueil des ménages avec des enfants scolarisables, est donc utile au Département pour améliorer ses prévisions en termes d'effectifs et de sectorisation des collèges.

III. Observations du département dans le cadre de ses politiques d'aménagement ou à titre de conseil

1. La mobilité : le document d'urbanisme prend-il en compte les enjeux de mobilité ?

Le document propose une analyse des enjeux de mobilité dans la zone urbaine et un schéma de déplacement est programmé.

Une OAP identifie également les liaisons douces nécessaires entre les secteurs de développement (Saint-Christol, Les Moulières) et le centre-ville. Des explications ainsi que les opportunités du PEM et de l'ancienne voie ferrée évoquées dans le diagnostic comme des éléments importants pour le développement des mobilités mériteraient d'être mieux intégrées dans le dossier.

Sur ce sujet, le projet d'implantation d'une zone commerciale sur le secteur de Saint-Martin, nous semble poser question. Notamment par son éloignement des secteurs de d'habitat et de développement mais également au regard des nouveaux éléments d'examen des projets commerciaux (Loi Elan) qui insistent sur l'accessibilité (autre que la voiture), la mobilisation des friches existantes, et la préservation du tissu commercial du centre-ville.

2. La densité du logement : le document d'urbanisme arrêté préconise-t-il une gestion économe du foncier ainsi que des formes urbaines denses ?

Sur une tâche urbaine d'environ 400 hectares en 2019, le document identifie un potentiel de 4,7 ha mobilisable pour du réinvestissement urbain représentant environ 100 logements (dents creuses, densification). 70 logements vacants transformables sont également comptabilisés. Ces disponibilités peuvent sembler faibles au regard des indicateurs de l'Insee, notamment sur le taux de vacances important, même si une réduction significative a été constatée ces dernières années.

Ainsi c'est la zone de Saint-Christol qui permettra le développement démographique avec une capacité de 750 logements à terme, soit 1580 nouveaux habitants, sur 23,9 hectares. La densité prévue est de 35 logements/ha sur ce secteur.

3. Le foncier agricole et naturel : le document d'urbanisme arrêté impacte-t-il des terres agricoles et des éléments naturels majeurs ?

Votre dossier présente une analyse détaillée des enjeux et besoins de la profession agricole, (foncier, chemins dégradés, pression urbaine, irrigation ...). En complément, une cartographie précise des réseaux d'irrigation (ASA Belles Eaux et BRL) nous semblerait nécessaire afin de mieux prendre en compte les terres irrigables de votre commune.

En réponse aux enjeux d'une agriculture dynamique et en mutation, le document propose un zonage agricole avec 2 principaux secteurs : A1 où seules les extensions sont autorisées, A2 qui autorise sous conditions des nouvelles constructions à vocation agricole.

Le projet impactera environ 45 hectares de terres agricoles, notamment sur le secteur de Saint-Christol (22 ha), celui des Moulières (3,2 ha) et sur le futur secteur Saint-Martin/Bonneterre (8,43 ha).

On peut regretter que la possibilité d'implantation de nouvelles constructions agricoles et de leur regroupement dans un « hameau agricole » évoquée dans votre PADD ne soit pas reprise dans le règlement.

En ce qui concerne les zones humides, le document indique le rôle primordial des ripisylves et l'enjeu important de leur conservation. Ainsi, les abords de l'Hérault et de la Peyne sont classés en zone N et leur ripisylve en EBC. Pour les cours d'eau non cartographiés dans le PPRI ou pour lesquels aucune étude hydraulique n'a été réalisée, une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, non constructible, est aussi prévue dans le règlement des zones N et U. Cette prescription pourrait concerner également les cours d'eau situés sur la zone A.

Par ailleurs il manque dans votre document plusieurs zones humides avérées inventoriées par l'EPTB du Fleuve Hérault, dont l'ancien Etang de Pézenas (<http://zoneshumides.fleuve-herault.fr>). Ces zones humides pourraient apparaître assorties de prescriptions visant à leur protection et conservation.

Ce secteur de l'ancien Etang de Pézenas fait d'ailleurs, pour partie, l'objet d'une identification graphique dénommée « EPR réseau irrigation » dans votre plan, qu'il conviendrait d'explicitier.

4. Le logement social : le document d'urbanisme arrêté contribue-t-il à renforcer l'offre locale de production de logements sociaux ?

La commune est concernée par le Programme Local de l'Habitat Intercommunal Hérault Méditerranée qui a pour principal objectif de répondre au manque de diversité dans l'offre de logement.

Le dossier indique que la commune dispose de 622 Logements Locatifs Sociaux (LLS) en 2013 (18%) ce qui l'a placée en situation de carence en 2014 mais « exemptée » en 2017 en raison d'une constructibilité contrainte de la majeure partie de son territoire urbanisé.

Ainsi la commune a prévu de réaliser des LLS sur le nouveau quartier de Saint-Christol (25 % exigés dans l'OAP et dans le règlement). De plus un secteur de mixité sociale a été

instauré sur les zones UA et UB, exigeant 30% de LLS pour toute opération de 4 logements ou plus.

Pour information, notre observatoire de l'habitat comptabilise 241 demandes en 2016 (des 2 et 3 pièces essentiellement). A cette date 854 ménages locataires du parc privé (soit 58%) sont éligibles à un logement de type PLAI, et 395 (27%) à un logement de type PLUS.

5. L'eau et l'assainissement : les objectifs du PLU sont-ils en cohérence avec la ressource et les capacités des équipements ?

En ce qui concerne la gestion de l'eau, la commune de Pézenas se trouve sur le bassin versant de l'Hérault et est donc concernée par le Plan de Gestion de la Ressource en Eau du bassin versant de l'Hérault (PGRE) qui a été approuvé en 2018. Ce PGRE est cité mais pourrait être explicité dans le diagnostic afin de rendre les enjeux et les projets compréhensibles. Ce point nous semble important au regard des interrogations qui ont été émises par le CLE du SAGE Hérault.

La commune est concernée par plusieurs servitudes de protection de la ressource en eau. Les périmètres de protection des forages de la Payne Est et de la Payne Ouest sont bien identifiés dans le document. Ce secteur est également concerné par une Zone de Sauvegarde Exploitée, zone stratégique pour l'alimentation en eau potable. Au vu du contexte, cet élément pourrait faire l'objet d'un signalement dans le préambule du règlement de la zone A2, voire d'un zonage et règlement adapté ou encore d'un emplacement réservé.

La station d'épuration a une capacité suffisante pour l'augmentation de population envisagée.

La problématique du pluvial est traitée par des préconisations de gestion des aménagements dans le règlement.

Autre observation :

Performances énergétiques ou environnementales : Les principes de performances énergétiques sont intégrés au règlement ce qui est à souligner. Sur le secteur Saint-Christol, la mobilisation de l'article L151-28 aurait permis d'inciter encore plus efficacement ces principes en offrant une majoration de hauteur et d'emprise au sol pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale.

En conclusion, au vu des éléments présentés dans le projet du PLU de la commune de Pézenas, j'émet un avis **favorable** à ce document sous réserve de la prise en compte des observations du Département dans le cadre de ses compétences.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures

Pour le Président et par délégation,
La Directrice du pôle des solidarités territoriales

Pour le Président et par délégation,
La Directrice du pôle des solidarités territoriales

Didar GELAS