

## Note d'observation sur le dossier de révision générale du PLU de la commune de Pézenas

### Suivi administratif du dossier

Date de réception : 24 février 2020

<b>Expéditeur</b>	PEZENAS
<b>EPCI de rattachement</b>	CAHM
<b>Commune concernée</b>	PEZENAS
<b>Procédure</b>	Révision générale
<b>Objet</b>	Révision générale du PLU
<b>Bureau d'Etudes</b>	ALTEREO
<b>Type d'avis</b>	Avis simple
<b>Date d'approbation du DLU</b>	10 décembre 2015
<b>Date de délibération de la procédure</b>	9 novembre 2016
<b>1<sup>er</sup> arrêt</b>	Juillet 2019
<b>2<sup>ème</sup> arrêt</b>	Février 2020
<b>Compatibilité SCoT</b>	Compatible

## Révision générale du PLU

Il s'agit ici du 2<sup>ème</sup> arrêt, l'avis ci-dessous se concentre donc sur l'analyse des compléments apportés en réponses aux remarques exprimés dans le premier avis du Syndicat et des différences notables entre les 2 arrêts qui font écho au SCoT.

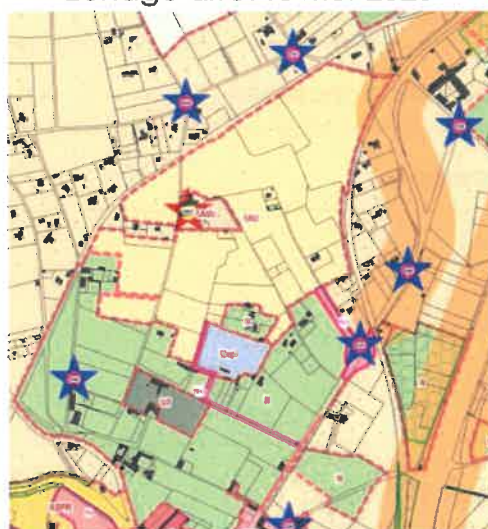
Les perspectives démographiques et les besoins en logements sont les mêmes, à savoir, 1% de taux de croissance annuel moyen jusqu'à 2030 ce qui impliquerait une population supplémentaire d'environ 1200 habitants. Le nombre total de logements à produire prévus par la commune à l'horizon du PLU est de 1090 logements.

La zone 1AU a été modifiée :

Zonage arrêt juillet 2019



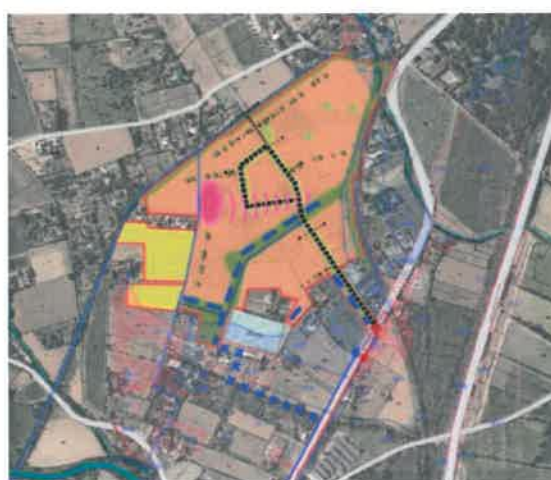
Zonage arrêt février 2020



Ancienne OAP



Nouvelle OAP



Il n'y a plus le phasage indiquée dans l'OAP et les parties perception paysagère et entité paysagère ont été enlevées. La superficie était de 23.94 ha dans l'ancien dossier, elle est de 25 ha dans le nouveau dossier.

**SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU BITERROIS**

M3E/ICOSIUM – 9, rue d'Alger – 34 500 BEZIERS

Tel/ 04 99 41 36 20 – Fax : 04 99 47 00 65 – [contact@scot-biterrois.fr](mailto:contact@scot-biterrois.fr) – [www.scot-biterrois.fr](http://www.scot-biterrois.fr)

## **Prise en compte des réserves de l'avis du Bureau du SCoT en date du 12 septembre 2019 :**

### **1<sup>ère</sup> réserve :**

Le SCoT encourage la commune à atteindre le taux de 75% de rendement des réseaux le plus rapidement possible ;

#### **Correction :**

Une amélioration des réseaux est en cours (2016 : 54,2%, 2017 : 63.3%) néanmoins le SCoT recommande toujours d'atteindre un taux de rendement des réseaux de 75% à l'horizon du PLU.

### **2<sup>ème</sup> réserve :**

Il y a 30 domaines agricoles qui sont susceptibles de changer de destination sans pour autant qu'il y ait de projet précis. C'est par ailleurs l'intégralité de chaque domaine qui peut changer de destination et non une seule partie de leurs bâtiments. C'est un projet qui peut s'avérer inquiétant pour l'avenir de la profession agricole sur le territoire de PEZENAS déjà largement mité ;

#### **Correction :**

La commune a pris en compte les remarques du SCoT et il y a désormais 6 domaines agricoles identifiés qui sont susceptibles de changer de destination. Il est, par ailleurs, précisé dans certains domaines les bâtiments qui sont à réaménager.

### **3<sup>ème</sup> réserve :**

La zone A1 autorise l'extension à destination commerciale de bâtiments existants à condition d'être affectée à la vente des seuls produits agricoles de l'exploitation. De plus, la zone A2 autorise de nouvelles constructions pour la vente de produits. → Il est demandé à la commune d'ajouter une mention sur cette partie du règlement afin que l'activité commerciale ne devienne pas majoritaire.

#### **Correction :**

La commune a pris en compte la remarque et a ajouté dans le règlement pour la zone A1 et A2 : « La surface du bâtiment à destination commerciale doit être significativement moins importante que la surface du bâtiment d'exploitation. »

### **4<sup>ème</sup> réserve :**

La zone A1 qui est une zone de protection contre le mitage n'est pas assez restrictive concernant les nouvelles constructions annexes notamment les garages qui peuvent être implantés dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal. Il est demandé à ce qu'ils s'implantent dans le même volume bâti que les habitations. Cette mention pourrait également être ajoutée pour la zone A2.

#### **Correction :**

Il a été ajouté en zone A1 et A2 : « Les garages seront implantés dans un volume bâti intégré à l'habitation. »



**5<sup>ème</sup> réserve :**

En zone A2 il est prévu qu'en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée que simultanément ou postérieurement à celle des bâtiments d'exploitation. Dans le cadre des objectifs et orientations de l'axe 2 du SCoT « Urbaniser sans s'étaler » et de l'axe 5 « Développer un urbanisme durable » il est demandé que ces nouvelles constructions d'habitations soient conçues comme un volume regroupé avec l'exploitation.

**Correction :**

La remarque a été prise en compte il est ajouté dans le règlement : « Les constructions destinées à l'habitation seront construites dans un volume regroupé à celui de l'exploitation, sauf nécessité découlant de la topographie des lieux (implantation à 20m au maximum). »

**6<sup>ème</sup> réserve :**

L'OAP sur le secteur Grange Rouge a été supprimée. Il est dommageable d'avoir supprimé cette OAP du dossier au risque d'affaiblir la volonté, affichée dans le zonage, de réaliser un quartier d'habitat. Par ailleurs, cette information ayant disparue, la planification de la production de logements a perdu en lisibilité.

**Correction :**

L'OAP a été ajouté au dossier.

**Nouvelles réserves :**

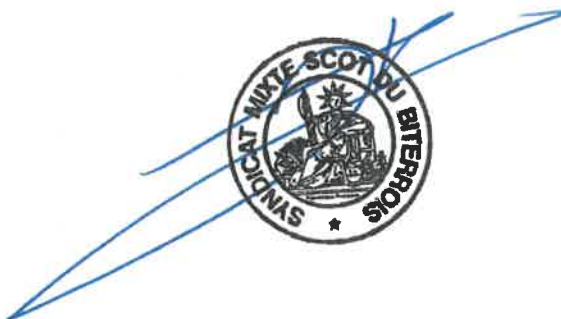
1. Dans le règlement des zones A1 et A2, les surfaces de planchers ont été modifiées. Concernant les extensions d'exploitations agricoles en zone A1, la surface de plancher est passée de 30% à 50%. Si une telle surface en extension est nécessaire à l'exploitation agricole, cette augmentation ne va pas à l'encontre du SCoT. Néanmoins, les logements en zone A1 bénéficient du même volume d'extension qu'en zone A2 alors que c'est une zone dite protégée. Il convient d'adapter les m<sup>2</sup> à la zone A1.
2. En zone A2, il est demandé d'encadrer les extensions des bâtiments agricoles car seules les extensions des bâtiments dédiés à la vente sont encadrés.
3. L'OAP du secteur Saint-Christol est beaucoup plus schématique que celle du premier arrêt. Concernant les mobilités, le maillage est moins fonctionnel puisqu'il fait apparaître une concentration au milieu du secteur sans desservir l'intégralité de la zone. La prise en compte de l'environnement et des paysages est insuffisante, notamment au regard de l'ancienne OAP : la coulée verte a diminué de manière conséquente ainsi que l'ensemble des espaces verts. Les orientations sur la perception environnementale et paysagères ont disparu. Le passage de l'arrêt de juillet 2019 à ce dernier n'est pas satisfaisant pour ce secteur. Il est demandé de retravaillé l'OAP et de remettre les orientations de perception paysagères.
4. Le secteur augmente d'1ha. Cependant il y a autant de logements avec la même densité que sur le précédent arrêt. Qu'est-il prévu sur ces nouvelles surfaces alors que dans le même temps les espaces verts ont diminué ?

## Le projet au regard de la compatibilité avec le SCoT du Biterrois

Au regard des orientations du Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT, approuvé en séance du Comité syndical du 27 juin 2013 et complété le 11 octobre 2013, l'analyse technique du Syndicat Mixte permet de considérer que **la procédure de révision générale engagée par la ville de Pézenas ne va pas à l'encontre des orientations générales du SCoT. Cependant elle tendrait à être mieux compatible en répondant aux réserves et questionnements énoncées ci-avant.**

**Gilles D'ETTORE**

**Président du Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois  
Maire d'Agde**



**SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU BITERROIS**

M3E/ICOSIUM – 9, rue d'Alger – 34 500 BEZIERS  
Tel/ 04 99 41 36 20 – Fax : 04 99 47 00 65 – [contact@scot-biterrois.fr](mailto:contact@scot-biterrois.fr) – [www.scot-biterrois.fr](http://www.scot-biterrois.fr)

