



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires et de la mer
Service aménagement territorial ouest

Affaire suivie par : unité aménagement
planification PLUi
Téléphone : 04 67 11 10 27
Mél : ddtm-sat-ouest@herault.gouv.fr

2020-040

Montpellier, le 18 AOUT 2020

Monsieur le préfet de l'Hérault
à
Monsieur le maire de Pézenas

Objet : Avis de synthèse des services de l'État

Conformément à l'article R.153-4 du Code de l'Urbanisme, je vous fais parvenir l'avis de synthèse des services de l'État sur le projet de révision générale du Plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par délibération du conseil municipal en date du 17 février 2020, reçu en préfecture le 20 février 2020. Un premier arrêt du projet de révision générale du PLU avait eu lieu le 25 juin 2019. Ce dossier avait fait l'objet d'un premier avis de synthèse des services de l'État favorable sous réserve daté du 26 septembre 2019. Suite aux conclusions défavorables du commissaire enquêteur, des modifications ont été apportées, le PLU a été une seconde fois arrêté. Des remarques formulées notamment sur les risques et surtout sur l'absence de phasage pour le secteur de St Christol n'ont toujours pas été prises en compte lors de ce deuxième arrêt.

Les observations sont présentées en deux parties :

- la **première partie synthétise les points rédhibitoires** qui doivent être impérativement modifiés pour assurer la légalité du document d'urbanisme, et en particulier, le respect du PPRi concernant les secteurs de St-Christol et des Moulières, la compatibilité avec le SDAGE et le phasage des logements sur St-Christol.
- la **seconde partie liste l'ensemble des points qu'il convient d'améliorer** pour que la traduction du projet communal soit pleinement conforme.

Compte-tenu de l'ensemble des observations formulées et en particulier de la nécessité de phaser l'opération de St-Christol, je formule un **avis favorable, sous réserve** de la levée des réserves exprimées en première partie. Elles constituent à ce stade des points de blocage incontournables qui nécessitent d'être intégralement pris en compte.

Je vous remercie de bien vouloir modifier, avant approbation, votre document d'urbanisme sur la base des observations précédentes. Je vous informe que le PLU peut être modifié pour tenir compte des avis à l'issue de l'enquête publique sous réserve que les modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU.

Le Sous-Préfet

Le Préfet

Christian POUGET

Bât. Ozone, 181 place Ernest Granier
CS60556
34064 MONTPELLIER Cedex 2

DDTM 34

CS60556

Monsieur le maire de Pézenas
Hôtel de ville
6 rue Massillon – BP 73
34120 Pézenas

Première partie : Points essentiels à modifier dans le PLU

1.1 –Risques

1.1.1 – PPRI

Un plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) a été approuvé sur la commune de Pézenas le 30/06/2010. Les terrains qui sont identifiés dans ce PPRI en zone rouge ne doivent pas recevoir un zonage à urbaniser (AU). Cependant, c'est le cas pour la zone 1AU « Saint-Christol » dans ses parties sud-ouest et est, et pour la zone 1AUT « Les Moulières » dans sa partie sud. Le zonage de ces secteurs doit être modifié afin d'exclure du zonage AU les terrains identifiés par le PPRI en zone rouge. A minima, les secteurs concernés par la zone inondable rouge du PPRI doivent être identifiés comme étant inconstructibles dans les OAP ainsi que dans le règlement.

Le zonage ainsi que la légende du PPRI n'ont pas été reportés sur les documents cartographiques du PLU : il est nécessaire de les intégrer (a minima l'enveloppe inondable) dans un souci de bonne information du public. De même, le zonage et le règlement associé du PLU doivent traduire la connaissance complémentaire ponctuelle apportée par l'atlas des zones inondables (AZI) : il s'agit principalement du lit majeur du ruisseau de l'Arnet, qui mérite d'être assorti de règles préventives limitées (aléa dit résiduel correspondant à la zone inondable par des crues plus rares que la crue centennale de référence) : interdiction des remblais, rehaussement des planchers de +30 cm par rapport au terrain naturel, interdiction des établissements vulnérables et stratégiques. Le réseau complémentaire de cours d'eau et le recul de 20 m qui doit leur être appliqué, conformément à la prescription du PPRI, doit également être mentionné.

1.1.2 – Risque lié au ruissellement pluvial

A l'échelle communale, un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales dresse un diagnostic du réseau et des apports de chaque sous-bassin. Si ce diagnostic porte classiquement sur le fonctionnement du réseau, il n'est pas conclusif sur le risque lié au ruissellement pluvial (secteurs de concentration de l'écoulement, d'écoulements rapides, de stockage (points bas, obstacles à l'écoulement...)). Si le diagnostic révèle un risque sensible associé au ruissellement, il convient d'en déduire les mesures préventives adaptées (compensation à l'imperméabilisation, sens d'implantation des constructions, préservation du libre écoulement, réglementation des clôtures...), pouvant aller jusqu'à l'inconstructibilité dans les zones les plus exposées (hauteurs / vitesses de ruissellement). Hormis les mesures de compensation à l'imperméabilisation prescrites par le PPRI à hauteur de 120 l/m² imperméabilisés, le règlement du PLU énonce des règles générales de non-saturation du réseau et de libre écoulement des eaux pluviales (article 9 des zones concernées), qui doivent mieux être spatialisées. Il est nécessaire de compléter le règlement pour prendre en compte les risques liés au ruissellement.

1.2 –Eau potable

1.2.1 – Compatibilité avec le SDAGE

La ville est alimentée en eau potable par la nappe alluviale de l'Hérault. L'Hérault est classé en déséquilibre quantitatif par le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021. Un plan de gestion de la ressource en eau (PGRE) a été adopté par la commission locale de l'eau (CLE) du SAGE de l'Hérault et validé par le préfet le 25 mars 2019. Ce PGRE indique les actions à mettre en œuvre pour rétablir l'équilibre quantitatif à horizon 2021. Le PGRE de l'Hérault fixe à la ville de Pézenas un objectif de rendement de réseau de 75 % à besoins constants (restitution des volumes économisés au milieu naturel).

A ce jour, la ville de Pézenas a un rendement de réseau de 63.6 % (données SISPEA 2017). La CAHM s'engage sur un programme d'économies d'eau précis, visant à atteindre un rendement de 75 % à horizon 2023, programme présenté dans le rapport de présentation du PLU. Cependant, les volumes d'eau économisés sont présentés dans le rapport comme réaffectés à du développement urbain et non à une restitution au milieu naturel. Le projet urbain de Pézenas ne va pas dans le sens d'une résorption suffisante du déséquilibre quantitatif de la masse d'eau Hérault à horizon 2021. La comptabilité du PLU avec l'orientation fondamentale n°7 du SDAGE (et en particulier avec la disposition 7-04) n'est donc pas suffisamment démontrée.

En l'état, tant que le rendement des réseaux d'eau potable n'aura pas atteint les 75 % et que le respect de l'orientation fondamentale n°7 du SDAGE n'aura pas été démontrée, les zones 1AU et 1AUT ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que sous conditions de phasage. Afin de répondre aux orientations du SDAGE, le PLU doit être modifié pour intégrer un phasage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU (St Christol) de 25 ha.

1.2.2 – Adéquation ressource disponible / besoins en eau potable

Les travaux d'amélioration du rendement des réseaux et la réalisation d'un troisième réservoir devrait permettre l'alimentation de la commune à échéance du projet de PLU. Toutefois, il est nécessaire de compléter le dossier de PLU avant son approbation par une note de calcul ainsi qu'une attestation justifiant la capacité à couvrir les nouveaux besoins engendrés par le projet de PLU, et notamment la réalisation du quartier St-Christol.

1.3 – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

1.3.1 – OAP Saint-Christol

Dans la pièce n°3 du dossier de PLU qui traite des OAP, il n'y a pas de phasage pour le secteur « St Christol ». Ce secteur représente une superficie de 25 hectares pour un accueil de population d'environ 1575 habitants soit 750 logements. Aussi, compte tenu de la croissance démographique actuelle pour la commune de - 0,2 % pour la période 2011-2016 (chiffres INSEE), un phasage reste nécessaire pour la durée du PLU. Les contraintes liées à l'eau potable visées dans les points 1.1.1 et 1.1.2 du présent document, induisent, elles aussi, un phasage par tranches équilibrées, allant du sud de la zone vers le nord. Le PLU doit donc être modifié pour intégrer un phasage progressif dans les OAP ainsi que dans le règlement écrit.

La servitude de mixité sociale doit être reprise dans le règlement écrit. En effet, comme rédigée, elle s'applique à la zone 1AUc destinée à l'implantation d'un groupe scolaire ou de formation. Cette servitude devrait apparaître dans le règlement graphique. Ces logements sociaux doivent être répartis sur l'ensemble de la zone 1AU « St Christol », et devront être réalisés en parallèle des autres constructions, à l'intérieur de chacune des phases. Le règlement précisera également que, pour chaque phase, la phase successive ne pourra être ouverte tant que 80 % des constructions de la phase précédente n'auront pas été réalisés.

Le SCoT du Biterrois prescrit la construction de lisières urbaines pour les espaces ville/campagne. L'OAP ne traite pas ce thème. Les éléments concernant la perception paysagère et l'intégration de ces 25 ha dans un environnement naturel et agricole n'est pas traitée. Des précisions sont attendues sur les types de plantations retenus, l'épaisseur et la hauteur de celles-ci, ainsi que sur le phasage et l'entretien de ces plantations. Enfin, au nord de l'opération a été présentée tout au long de l'association ainsi que dans le premier arrêt du PLU la création/préservation d'un parc. Lors de ce second arrêt, celui-ci a disparu, ainsi que la continuité de la trame verte et bleue dans son épaisseur du nord au sud. L'OAP impose trop peu d'espaces verts et d'épaisseur végétale au nord du site.

Il conviendra de renforcer cet espace de manière significative afin de maintenir l'écrin du domaine, protégé au titre des sites et des monuments historiques. La continuité écologique qui traverse le secteur du nord au sud doit être préservée et renforcée.

Concernant les hauteurs maximales, le règlement précise 9,5 m à l'égout et 12,5 mètres au cœur de la centralité « *Une étude précise de l'épannelage général justifiera le recours de la hauteur en R+3* ». Cependant, compte tenu de l'implantation de la zone en piémont, situé en face du SPR de Pézenas (Site Patrimonial Remarquable), et à proximité immédiate du Domaine de la Grange des Prés (site classé), l'OAP doit clairement identifier ce cœur de centralité, et définir des règles paysagères de hauteur maximales, en diminuant ces hauteurs plus l'altitude du terrain naturel augmente.

1.3.2 – OAP Les Moulières

L'entrée principale du site de cette OAP se situe en zone inondable rouge du PPRI. Cette entrée a été inondée lors des événements pluvieux des 22 et 23 octobre 2019. Le code de l'urbanisme stipule dans son article L101-2 que « *l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : [...] la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement* ». Aussi, cette OAP doit prévoir soit un second accès public principal situé hors zone inondable, soit ne prévoir qu'un accès qui sera situé hors zone inondable.

Le parc de stationnement est situé en zone inondable rouge du PPRI et dans le lit majeur de la Peyne identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Le Plan de Prévention des Risques d'inondation rappelle dans son lexique que par prévention, il faut entendre : « *ensemble des dispositions à mettre en œuvre pour empêcher, sinon réduire, l'impact d'un phénomène naturel prévisible sur les personnes et les biens* » (P6). Le parc de stationnement doit être déplacé hors zone inondable, compte tenu des risques avérés.

Concernant le paysage, l'OAP prévoit la réalisation d'écrans végétaux sensés insérer l'espace de loisir dans le paysage mais omet de dessiner cet espace de loisir dans les documents. L'OAP pourrait utilement préciser le traitement des abords du site y compris la végétalisation importante des stationnements. De plus, le graphique en page 15 fait apparaître que près de la moitié des stationnements prévus pour le projet se situe en zone agricole A2, zone « *qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, paysager ou économique des terres agricoles* » (p113 du règlement). Ces stationnements doivent être réintégrés en zone 1AUT.

Enfin, les documents présentent des différences quant à l'accès public principal au site. Il se situe parfois dans la zone 1AUT (p13), et parfois en zone agricole A2 (p15). Les documents doivent être harmonisés.

1.4 – Zone d'activités économiques et commerciales « Saint-Martin »

Le projet de PLU identifie un secteur 2AUE « bloqué » de 8,84 ha destiné à accueillir principalement des activités économiques et commerciales à proximité des bâtiments d'enseignement agricole du lycée Bonnetterre. Bien que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur 2AUE soit conditionnée à une modification du PLU, son isolement du cœur de ville contrevient aux principes de compacité et de continuité du tissu urbain des orientations du SCOT du Biterrois.

Par ailleurs, le contexte urbain, économique, social et patrimonial de Pézenas pourrait légitimement permettre à la commune, avec l'appui de la Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée, de bénéficier des dispositions offertes par l'outil ORT (opération de revitalisation de territoire).

En effet, l'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

Or le maintien dans le projet de PLU d'un tel secteur isolé de développement économique et commercial, en discontinuité du cœur de la ville historique de Pézenas, irait à l'encontre des principes fondamentaux de l'ORT, issue de la Loi ELAN.

Par conséquent, ce secteur 2 AUE bloqué contrevient aux dispositions du L.101-2 du Code de l'urbanisme car il n'est ni justifié, ni nécessaire, voire même contraire, au développement soutenable de la commune et de l'intercommunalité. Il doit donc être retiré et reclassé en zone agricole à l'identique des espaces agricoles avoisinants.

1.5 – STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées)

Pour rappel, l'article L151-13 du CU encadre la création de STECAL. Le règlement « *précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.* » Le dossier présenté ne comporte pas l'ensemble de ces éléments. Aussi, le PLU doit être complété pour apporter des garanties sur les conditions de raccordement aux réseaux publics. En l'absence de ces justifications, ces trois STECAL doivent être retirés. Si toutefois des justifications étaient apportées, les STECAL doivent respecter les éléments suivants :

1.5.1 – STECAL « Stand de tir »

La pièce N°3 (OAP) indique que « *le projet sur ce secteur est de créer une extension de la dalle de 100 m²* ». Or le règlement autorise « *les constructions et installations [...] dans la limite d'une augmentation totale de surface de plancher de 100 m²* ». Les deux documents doivent être mis en cohérence.

1.5.2 – STECAL « Extension des gîtes touristiques »

Le périmètre de la zone At sur le règlement graphique ne correspond pas à la pièce N°3 (OAP). Les deux périmètres doivent être mis en concordance.

1.5.3 – STECAL « Ecolodges – Parc Lépine »

La pièce N°3 (OAP), tout comme le règlement écrit, fait référence, à des « constructions à usage d'habitation ». La destination autorisée doit être modifiée et remplacée par « autres hébergements touristique ». Le document N°3 OAP/STECAL indique parfois une superficie de STECAL de 700 m², parfois de 522 m². Enfin, la phrase « *les ecolodges ne pourront être construits lorsque si et seulement si le changement de destination du château sera autorisé* » doit être clarifiée. Le château dont il est fait mention doit être identifié.

1.6 – Règlement

1.6.1 – Règlement graphique

Il y a une erreur d'impression concernant la légende qui n'apparaît qu'en partie sur les documents. Les plans doivent être réimprimés en intégrant la légende en totalité.

1.6.2 – Règlement écrit

Zone UE : Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas y être autorisées. En effet, cela introduit une possibilité de détournement de la destination initiale de la zone d'équipement vers une zone d'habitation qui peut conduire à des conflits d'usage. Le règlement doit être modifié sur ce point.

Zone 1AUT : Le règlement ne limite pas l'emprise au sol des constructions. Or cette zone est située au cœur d'une zone agricole A2, « qu'il convient de protéger en raison du potentiel [...] paysager [...] ». Il doit être modifié sur point. Un pourcentage d'espaces libres et de plantations devrait être déterminé afin de conserver le caractère rural du lieu. Enfin, les règles relatives au stationnement doivent être modifiées.

Zone agricole et la zone naturelle : le PLU autorise l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol dans les zones naturelles et forestières ainsi que dans les zones et sous-zones agricoles, notamment la zone ASPR située dans le site patrimonial remarquable. Ces usages vont à l'encontre du PADD qui rappelle dans son axe 3 la priorité de la commune est de « *garantir la préservation du patrimoine naturel et environnemental du territoire piscénois* » et pour cela d'« *éviter la mise en concurrence de l'agriculture avec d'autres modes d'occupation du sol* ». Une modification du règlement est attendue sur ce point. Ces usages doivent être strictement encadrés dans les deux zones ainsi que dans les différentes sous-zones. Le guide du photovoltaïque dans l'Hérault édition 2014 rappelle que « *l'État privilégie le développement des projets photovoltaïques d'une part sur le bâti et d'autre part au sol sur les sites déjà artificialisés* ».

Le SCoT, dans son orientation 1.3.4 prescrit que les installations photovoltaïques au sol ne peuvent être installées que sur des espaces déjà artificialisés, en se limitant, sur des espaces agricoles ou naturels, à une extension de 20 % de la surface artificialisée impactée par le projet. Le règlement doit être revu afin de respecter la prescription du SCoT.

Zone agricole : Le règlement évoque indifféremment les zones et sous-zones (dans la zone A2, dans la sous-zone A2...). Une clarification doit être effectuée, en lien avec le règlement graphique.

Le règlement de la zone A permet « *le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement [...]* ». Cette identification « sur les documents graphiques » est trop vague. Ces documents doivent être très précis, et identifier, à l'intérieur des groupes de constructions existant, chaque bâtiment pouvant faire l'objet de changement de destination. Une justification précise doit être apportée dans le rapport de présentation et l'identification des bâtiments « domaine par domaine » doit être annexée au règlement écrit.

- Concernant la sous-destination exploitation agricole

Zone ASPR, A1 et A2 : dans le paragraphe destiné à la sous-destination exploitation agricole, le règlement évoque une autre destination, à savoir « les bâtiments à destination commerciale ». Le règlement doit être modifié sur ce point, et cette destination retirée.

Zone A1 : dans ce paragraphe, le règlement autorise les extensions de bâtiment à destination agricole dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante. Le règlement doit, en premier lieu, faire référence à l'emprise au sol. Une règle concernant la surface de plancher peut venir dans un second temps. Cette remarque est valable pour l'ensemble du règlement du PLU

Zone ASPR et A1 : Dans les annexes autorisées pour la destination logement, le règlement autorise « *un abri de jardin [...], une piscine [...]* ». Le règlement doit préciser qu'il est possible de réaliser un type d'annexe par logement, et ce afin de limiter au maximum l'emprise au sol des locaux techniques dans cette zone patrimoniale.

- Concernant la destination d'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation

Zone ASPR : le règlement autorise « *une seule extension mesurée* », sans pour autant limiter celle-ci. Le règlement doit être modifié, et indiquer une limite en surface de plancher à ces extensions, en prenant exemple sur le règlement de la zone A1 qui précise « *sans création de nouveau logement dans la limite d'une augmentation maximale de 50 m² de surface de plancher* ».

Zone A2 : Le règlement autorise « *les constructions destinées à l'habitation des exploitants sous réserve qu'elle soit nécessaire à l'exploitation agricole* ». Le règlement doit être modifié, en précisant que l'habitation doit être seulement autorisée à l'exploitant agricole à titre principal, sous réserve qu'elle soit liée et nécessaire à la présence permanente et rapprochée de celui-ci, et en limiter strictement l'emprise au sol, la superficie, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

- Concernant les destinations d'artisanat et le commerce de détail, d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Le règlement autorise ces destinations avec limitation sans préciser quelles sont ces limitations. Des limites doivent être précisées dans le règlement.

Zone naturelle et forestière N : le règlement autorise les piscines, bassins d'agrément et leurs annexes à « *20 m au maximum d'éloignement* ». Le règlement doit être modifié en précisant que ces constructions doivent être incluses en totalité dans une zone de 20 m autour de l'habitation. Le règlement ne limite pas les superficies des annexes. Il doit être repris afin de limiter strictement l'emprise au sol d'annexes par habitation.

Enfin, le règlement de la zone N permet « *le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement [...]* ». Ces documents doivent être très précis, et identifier, à l'intérieur des groupes de constructions existant, chaque bâtiment pouvant faire l'objet de changement de destination.

- Concernant les destinations logement, hébergement, hébergement hôtelier et touristique

Le règlement autorise ces destinations avec limitation sans préciser quelles sont ces limitations. Des limites doivent être précisées dans le règlement.

- Concernant la destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Le règlement précise les limitations concernant cette sous destination. Cependant, aucune zone ou sous-zone ne l'autorise. Il doit être modifié sur ce point.

Zone Nh STECAL « Ecolodge Parc Lépine » : le règlement (ainsi que l'OAP) autorise « *les constructions et installations à usage d'habitation* ». Cette erreur doit être corrigée, et la destination autorisée remplacée par « hébergement hôtelier et touristique ».

1.7 – Servitudes d'utilité publique

Le plan des servitudes « *document 6.2.8* » doit faire apparaître plus distinctement les types de protection entre elles (variation des couleurs et motifs), et ce particulièrement pour le centre ancien (SPR, extension du SPR...). Le document doit être repris afin d'en faciliter sa lecture. Le nom de la servitude PT2 n'apparaît pas clairement retranscrit (erreur d'impression).

De plus, la cartographie des monuments et sites date de 2013 et n'est plus exacte. Toutes les servitudes AC1 et AC2 sont consultables et téléchargeables sur l'atlas des patrimoines.

Plus particulièrement concernant les servitudes AC2, il convient de consulter le site internet de la DREAL :

https://carto.picto-occitanie.fr/1/visualiseur_de_donnees_publicques.map

Deuxième partie : Points à améliorer dans le PLU

2.1 – Obligations de production de logements locatifs sociaux

Le règlement de PLU prévoit des servitudes de mixité sociale en zones USPR, Ua, Ub, et prévoit 30 % de LLS pour toute opération à vocation d'habitat de 4 logements et plus.

A noter que le contrat de mixité sociale (CMS) prévoit pour la 1ère phase de la ZAC Saint-Christol prévue initialement pour le triennal 2017-2019 une proportion de 40 % de LLS (106 LLS). Celui-ci a été prorogé d'une année.

La révision du PLH de la Communauté d'Agglomération d'Hérault Méditerranée a été engagée en 2019 et va fixer des objectifs de production de logements y compris sociaux pour la commune de Pézenas afin de répondre à la très forte demande locative sociale qui s'exprime sur le territoire. Le PLU devra être mis en compatibilité avec ce document dès son approbation.

2.2 – Classement des espaces boisés classés (EBC)

Compte tenu de l'importance patrimoniale de la « Grange des Prés », monument historique inscrit, site naturel classé et espace naturel sensible (ENS) du département de l'Hérault, l'ensemble du boisement présent dans l'ENS devrait être classé en EBC.

2.3 – Transports, déplacements et nuisances sonores

Le PADD indique que la future halte routière sera située sur la place du 14 juillet. Cependant, le rapport de présentation et les OAP ne font pas état de ce projet, pourtant central dans le déplacement. Cette opération, qualifiée de Pôle d'échange multimodal (PEM) car associant le stationnement vélos et autos, justifierait pleinement son inscription dans une OAP particulière. En effet, même l'OAP liaison piétonnes/douces ne fait pas apparaître ce projet de PEM.

Concernant St-Christol, zone de 25 ha principalement dédié à l'habitat, les autorités organisatrices de mobilité (CAHM – Lio - Hérault Transport) ne se sont pas prononcées sur une desserte par les transports publics (itinéraires, points d'arrêts). Des précisions sont attendues à ce sujet.

Enfin, le PLU dresse un constat d'une forte présence automobile sur la commune. C'est notamment au travers du PEM et de l'OAP mobilités que des solutions doivent être apportées.

2.3.1 – Stationnement

Bien que 2 300 places aient été dénombrées, le dossier manque de vision stratégique sur l'organisation du stationnement et notamment pour diminuer les déplacements de courtes distances en automobile. Le stationnement des autocars de tourisme reste à définir avec un lieu sécurisé afin que la commune renforce son attractivité envers ce public.

2.3.2 – Accessibilité PMR

Actuellement un seul arrêt est accessible (centre commercial) aux PMR. Bien qu'un PEM soit à l'étude, un quai provisoire devrait être installé en centre-ville afin de répondre à l'objectif du SDA-Adap Hérault Transport dont la date butoir est déjà dépassée (16 avril 2019).

2.3.3 – OAP liaison piétonnes/douces secteurs d'OAP – centre-ville

Le SCoT du Biterrois identifie Pézenas comme un pôle d'intermodalité primaire. Compte tenu de l'importance des transports pour cette centralité, de l'attrait touristique de la ville et des récentes évolutions législatives (Loi LOM), l'OAP mobilités doit être plus développée. Le PADD évoque un Pôle d'échange multimodal (PEM). Celui-ci devrait être identifié et décrit (plan en coupe, fonctionnement, lien avec le centre ancien et le réseau des voiries dédiés ou aménagés pour les mobilités actives).

L'OAP doit également identifier les voies dédiées aux mobilités actives reliant les zones AU, le parc Lépine et le centre ancien (coupe détaillées, programmation des travaux, végétalisation à long terme...).

2.4 – Risques

2.4.1 – Risque inondation

Il aurait été opportun de rappeler que le règlement du PPRI s'applique en sus du règlement du PLU, les dispositions réglementaires les plus contraignantes doivent être respectées (par exemple dans les dispositions générales p8 où est mentionné le PPRI).

Le PAPI Hérault (Programme d'Action de Prévention des Inondations) est cité sommairement dans le diagnostic (p141) : il convient d'actualiser cette référence, car le PAPI a été validé en 2017.

Il aurait été opportun de citer (outre le PAPI Hérault) les éléments de connaissance et de stratégie de prévention introduits dans le cadre de la directive inondation : plan de gestion des risques d'inondation (2016/2021) du bassin Rhône-Méditerranée (PGRI), arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 7 décembre 2015, Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI) des bassins Orb Libron Hérault (arrêtée le 24/04/17) qui décline le PGRI à l'échelle des bassins versants du Territoire à Risques Importants d'inondation (TRI) de Béziers-Agde.

Le PAPI est l'un des outils de mise en œuvre opérationnelle de la stratégie locale (SLGRI), et le PGRI est opposable aux décisions administratives dans le domaine de l'eau. Aussi, il convient de tenir compte des grandes orientations du PGRI, notamment GO1 : mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation.

Dans le cas présent, le SCOT du Biterrois n'ayant pas encore été mis en compatibilité avec le PGRI, il convient que le PLU, au travers de son rapport de présentation, soit complété afin de démontrer sa compatibilité avec le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI).

2.4.2 – Risque feux de forêt

La commune est peu exposée au risque feux de forêt, décrit en page 142 du diagnostic. A noter toutefois que des enjeux sont présents au droit du hameau de St Martin de Grave (limite Est de la commune), où le PLU ne prévoit pas de développement de l'urbanisation mais permet le changement de destination. L'aléa feu de forêt imposera de ne pas aggraver la vulnérabilité des destinations admises. De plus, et en application des principes de prévention de l'État, il convient d'intégrer en annexe la cartographie des zones exposées à l'aléa feu de forêt. Le cas échéant, la cartographie départementale devra être affinée à l'échelle cadastrale. Il convient également de compléter les dispositions générales en rappelant que tout projet est conditionné à la desserte en équipements de défense adaptés (hydrants, voirie), et doit mettre en œuvre les obligations légales de débroussaillage (les équipements réglementés par le RDDECI peuvent être majorés du fait de la présence de l'aléa feu de forêt).

Par exception, peuvent être admis en aléa moyen à fort, les installations et constructions techniques sans présence humaine, les installations et constructions techniques de service public ou d'intérêt collectif d'emprise limitée, les installations et constructions techniques nécessaires à une exploitation agricole existante, à l'exclusion des bâtiments d'élevage, les autres installations et constructions techniques nécessaires à une activité existante (respect de la réglementation sanitaire ou sécurité...). L'ensemble de ces projets devront en outre satisfaire aux conditions suivantes : ne pas aggraver le risque, être desservis par les équipements de défense adaptés, et interdire toute présence et intervention humaine en période de risque fort.

A travers ces dispositions, il s'agit de ne pas augmenter la présence humaine en zone de danger, de limiter les dommages aux biens, et de ne pas augmenter le risque de départ de feu associé à l'anthropisation et au mitage des espaces boisés, avec un enjeu sous-jacent de ne pas exposer inconsidérément les services de secours.

2.4.3 – Risque mouvements de terrain (Chute de Blocs, Glissement, Effondrement, Retrait gonflement des argiles)

Au dossier départemental des risques majeurs (DDRM), la commune est concernée par le risque glissement faible, chute de blocs faible, effondrement nul et mouvement de terrain faible, ce qui aurait pu être rappelé au chapitre « 2.5.1 - Risques naturels paragraphe C Aléa retrait gonflement des argiles » page 163 de la pièce 1.1 : Etat initial de l'environnement et diagnostic du PLU. La cartographie et les règles de prévention du risque de retrait-gonflement des argiles ont été actualisées par la loi ELAN et le décret du 22 mai 2019 qui est entré en vigueur au 1er janvier 2020 (cf. site géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/exposition-au-retrait-gonflement-des-argiles#/>).

De nouvelles prescriptions sont prévues par le code de la construction et de l'habitation, en fonction des zones exposées : articles L.112-20 et suivants ; articles R112-5 et suivants. Cette carte apparaît correctement intégrée dans le PLU (rapport de présentation p163). Il convient de mettre à jour les références à la loi Elan au même paragraphe, et aux nouvelles dispositions réglementaires. Les fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre pour ce type d'aléa (voir le guide disponible dans la rubrique « sécheresse » sous : <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/batiment-et-risques-naturels>) pourront être annexées au chapitre « 2.5.1 - Risques naturels paragraphe C Aléa retrait gonflement des argiles » page 163 de la pièce 1.1 : Etat initial de l'environnement et diagnostic du PLU.

2.4.4 – Autres risques

La commune de Pézenas est classée en zone à potentiel radon de niveau 1 (arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français). Les décrets n° 2018-434, 2018-437 et 2018-438 du 4 juin 2018 portant diverses dispositions en matière nucléaire introduisent dans le code de l'environnement (CE), le code de la santé publique (CSP) et le code du travail (CT) des dispositions concernant l'exposition au radon de la population et des travailleurs dans les immeubles bâtis et des obligations en matière d'information des résidents sur le potentiel radon de leur commune et les risques associés, de protection des publics fréquentant certains établissements recevant du public et de protection des travailleurs exposés au radon. Ces dispositions sont graduées selon le potentiel radon de la commune concernée. La commune est concernée par 2 secteurs d'information sur les sols (SIS). La création des SIS vise à améliorer l'information des populations sur la pollution des sols et à prévenir l'apparition de risques sanitaires liés à ces pollutions. La création d'un SIS ne remet pas en cause les éventuels aménagements existants.

La présence d'un SIS sur un terrain impose au futur aménageur, la réalisation d'études de sol et de mesures de gestion de la pollution afin de garantir la compatibilité du projet d'aménagement avec l'état du sol. Elle impose également au propriétaire, d'informer le locataire ou le futur acquéreur de la présence d'une pollution.

Enfin, il serait opportun de rappeler les différents arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle de la commune (source : <https://www.georisques.gouv.fr>).

2.5 – Servitudes d'utilité publique

L'adresse de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault (UDAP 34) est inexacte. Elle devra être remplacée par l'adresse suivante :

DRAC Occitanie – UDAP de l'Hérault 5, rue de la Salle l'Evêque – CS 49020 – 34967 Montpellier cedex 2.

Il conviendrait de rappeler que les services responsables de la servitude AC2 sont l'UDAP 34 et la DREAL Occitanie.

2.6 – Règlement écrit

Zone USPR : les modifications suivantes sont attendues :

Façades : - L'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée sur les murs aveugles et sur les façades exemptes de modénature. Sera ajouté : « *L'isolation par l'extérieur ne pourra créer de saillie ou de discontinuité de façade le long du front de rue* ».

Menuiseries - Serrurerie - Fenêtres : la pose des menuiseries « en rénovation », sans dépose des dormant n'est pas autorisée. Les menuiseries seront posées dans la feuillure de la baie. L'épaisseur du dormant visible de l'extérieur n'excédera pas 2 cm. Il convient de remplacer 2 cm par « 1 cm » et d'ajouter : « *Les fenêtres anciennes seront maintenues et restaurées en conservant le maximum de bois ancien. En cas de nécessité de remplacement, elles doivent être refaites à l'identique, en réutilisant les ferrures et serrureries d'origine.* »

