



**PRÉFET  
DE L'HÉRAULT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer  
Service agriculture forêt**

Montpellier, le **28 SEP. 2020**

Affaire suivie par: Laurent THOMAS  
Tél: 04 34 46 62 02  
Mail: laurent.thomas@herault.gouv.fr

Monsieur le Maire,

Conformément aux termes des articles L151-12 et 13 et L153-16 du code de l'urbanisme, l'élaboration du PLU de la commune de Pézénas était soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cette commission, réunie en séance dématérialisée sans nécessité de quorum à la suite de la séance du 15 septembre 2020, a émis trois avis favorables, dont deux avec réserves concernant le projet de PLU:

- avis favorable avec réserves concernant la consommation d'espace prévue par le PLU
- avis favorable avec réserves concernant les extensions et annexes des logements des zones A et N
- avis favorable concernant le projet de création de 3 STECAL.

Les éléments de motivation concernant les trois avis favorables sont les suivants:

- la consommation d'espace représente 37 ha hors STECAL pour un accueil de population important (1200 habitants supplémentaires) et un niveau de densification de l'ordre de 35 logements à l'ha.
- les contraintes pour localiser les extensions urbaines sont nombreuses notamment la présence de nombreuses zones inondables, espèces protégées, zones EBC importantes,...
- les extensions et annexes de logements sont autorisées en zone A et N et bénéficient d'un meilleur encadrement par rapport au premier projet arrêté; elles devraient ainsi ne pas nuire à la préservation des espaces agricoles et naturels ainsi qu'à la qualité des paysages.
- le projet de création de 3 STECAL destinés à un stand de tir, des gîtes et des écolodges représente une surface d'emprise totale limitée à 760 m<sup>2</sup> pour une assiette totale d'environ 12520 m<sup>2</sup>. Le projet a également été revu à la baisse par rapport au premier arrêt du PLU. Toutefois, la destination "habitation" pour le STECAL Ecolodges du parc Lépine ne doit pas apparaître en tant que telle et seule la destination "hébergement hôtelier et touristique" doit être mentionnée dans le règlement.

**Monsieur le Maire  
Hôtel de ville  
6, Rue Massillon BP 73  
34120 PEZENAS**

**Les réserves émises sur ces trois avis favorables sont les suivantes :**

- le secteur Bonne terre a été classé en zone bloquée 2 AUE; la commission souhaite un affichage plus clair et le retrait définitif de ce secteur des zones à urbaniser en raison d'une bonne qualité agronomique des sols, d'une discontinuité par rapport à la commune de Pézénas et également d'une concurrence avec le secteur voisin de Saint-Christol pour les activités d'artisanat et de commerce.
- concernant le secteur des Moulières, la prise en compte des enjeux liés à la protection des espèces n'a pas été améliorée par rapport au premier arrêt (prise en compte nécessaire des zones de chasse et d'habitat pour les chauve souris);
- concernant le secteur Saint-Christol, d'une superficie de plus de 25 ha et projetant près de 700 logements, un phasage précis et équilibré des ouvertures à l'urbanisation est nécessaire afin de permettre l'accueil progressif de population dans le temps et pour ne pas défavoriser la revitalisation du centre ancien.
- la possibilité d'implanter des champs photovoltaïques au sol doit être conforme à la doctrine départementale qui privilégie des sites bien déterminés et précis (sites antropisés, dégradés,...); en l'occurrence une possibilité d'implantation au sein des STECAL ou dans des espaces non répertoriés de la commune n'est pas souhaitable et en ce sens, le règlement devra être repris. Si la commune envisage malgré tout d'autoriser des champs photovoltaïques au sol en dehors de ces critères de doctrine départementale, elle devra produire un diagnostic technique par type d'enjeux présents sur le site en projet.

Je vous rappelle que cet avis de la CDPENAF devra figurer parmi les pièces du dossier mis à l'enquête publique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en mes sentiments les meilleurs.

Le Préfet,  
  
Pour le Préfet de l'Hérault  
et par délégation,  
Le Directeur adjoint  
  
**Xavier EUDES**