



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

Liberté
Égalité
Fraternité

SCANNÉ

COURRIER ARRIVÉ

07 JUL 2021

Mairie de Pézenas

Direction départementale des territoires et de la mer
Service aménagement du territoire ouest

Montpellier, le **07 JUL. 2021**

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

2021-055

Par délibération en date du 18 mai 2021 (reçue en préfecture le 21 mai 2021), le conseil municipal a approuvé la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de Pézenas prescrite le 09 novembre 2016.

Le projet de PLU arrêté a fait l'objet d'un premier avis de synthèse des services de l'État en date du 26 novembre 2019 puis d'un second en date du 18 août 2020. Des réserves devant être levées avant l'approbation du PLU et des observations visant à améliorer le document avaient été formulées.

Je souhaite souligner le travail conséquent qui a été réalisé pour apporter les nombreux ajustements, précisions et justifications demandés. Le dossier de PLU approuvé s'en trouve plus abouti et de meilleure qualité que la précédente version arrêtée le 17 février 2020.

Concernant le secteur Saint-Christol, afin de démontrer l'adéquation des besoins en eau potable par rapport aux ressources disponibles, il est nécessaire de compléter le dossier par une note de calcul ainsi qu'une attestation récente justifiant la capacité à couvrir les nouveaux besoins engendrés par ce projet. Par ailleurs, malgré le maintien d'une absence de phasage de l'opération et même si la plupart des autres observations émises au titre du code de l'urbanisme ont été prises en compte, cela ne prévaudra en rien des réserves qui pourraient être émises ultérieurement au titre du code de l'environnement.

Concernant le secteur Saint-Martin, le PLU identifie ce secteur en 2AUE, zone bloquée à l'urbanisation. Ce secteur est situé en discontinuité de la ville de Pézenas et va donc à l'encontre de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et des principes de compacité et de continuité du SCoT. Ce secteur devra donc être retiré et reclassé en zone agricole dès que possible.

L'examen attentif de ce dossier conduit par ailleurs aux signalements ci-après qui méritent d'être pris en compte mais qui ne constituent pas pour autant des réserves au titre du contrôle de légalité.

Merci de votre attention

Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet de Béziers,

Pierre CASTOLDI

Monsieur Armand Rivière
Maire de Pézenas
Hôtel de ville
6 rue Massillon
34120 Pézenas

Annexe : Compléments et corrections restant à apporter au PLU approuvé de Pézenas

Report graphique de l'amendement Dupont L.111-6 du CU : au Sud-Est et Sud-Ouest de la zone économique « Les Rodettes », le report graphique de l'amendement Dupont a été supprimé entre l'arrêt et l'approbation du PLU. La modification de l'emprise de l'amendement Dupont nécessite la réalisation d'une étude spécifique (article L.111-8 du CU).

Le règlement graphique doit donc être corrigé et l'amendement Dupont doit être entièrement reporté comme c'était le cas sur le document arrêté.

L'adéquation besoins/ressources en eau potable : afin de démontrer l'adéquation des besoins en eau potable par rapport aux ressources disponibles, il est nécessaire de compléter le dossier par une note de calcul ainsi que par une attestation récente justifiant la capacité à couvrir les nouveaux besoins engendrés par le projet de PLU.

La servitude de mixité sociale : le règlement écrit fait bien apparaître une servitude de mixité sociale pour le secteur 1AU de St Christol. Cependant, le règlement graphique doit être complété en faisant clairement apparaître sur ce secteur 1AU cette servitude de mixité sociale.

L'impression du règlement graphique : des décalages de calques apparaissent sur le règlement graphique et doivent être corrigés, en particulier sur le report du L 111-8 du code de l'urbanisme sur le plan ZOOM centre partie Est.

Le règlement écrit : Le règlement de la zone A2 devrait 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 et la superficie, et ce sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Liste des bâtiments autorisés à changer de destination : concernant le château l'Epine, il est toujours fait mention du projet d'éc lodges qui a pourtant été abandonné dans le projet de PLU approuvé. Le document doit être corrigé sur ce point.