



## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 25 JUIL 2019

D DTM34 - S.A.T. Ouest  
ARRIVÉE

08 JUL. 2019

### QUESTION N° 24 A L'ORDRE DU JOUR

OBJET : Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme et bilan de la concertation

N° .....

L'an deux mille dix-neuf et le vingt-cinq Juin, le Conseil Municipal de la Ville de PEZENAS s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur VOGEL-SINGER Alain, Maire.

Présents : Mesdames et Messieurs VOGEL-SINGER Alain - MARTINEZ Philippe - BAUDIERE Christine - DUFFOUR Gérard - FABRE Edith - GUERIN Marc - SATGER Annick - CARME Louis - GRENIER Alain - GOMEZ Christiane - NIATI Abdelkader - GRASSEAU Alain - ICHER Muriel - VIDAL Marie-Pierre - SLIMANI Sabrina - DEMOULIN Danièle - VERDEIL René - LOPEZ Georges - RIVIERE Armand.

Absents excusés : Mesdames et Messieurs ROSSIGNOL Pierre - FRANCES Béatrice - CARAYON Michel - GINESTE Marion - PALMIER Jean-Camille - SANTANA Myriam - VIEILLEVIGNE Andrée - AZEMAR Danièle - DASSENOY Chantal - GARCIN-SAUDO Julie.

Procurations : Madame FRANCES Béatrice à Monsieur MARTINEZ Philippe - Monsieur CARAYON Michel à Monsieur CARME Louis - Madame GINESTE Marion à Monsieur NIATI Abdelkader - Monsieur PALMIER Jean-Camille à Madame GOMEZ Christiane - Madame SANTANA Myriam à Madame BAUDIERE Christine - Madame VIEILLEVIGNE Andrée à Madame SATGER Annick - Madame AZEMAR Danièle à Monsieur VERDEIL René - Madame DASSENOY Chantal à Monsieur RIVIERE Armand - Madame GARCIN-SAUDO Julie à Madame DEMOULIN Danièle.

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal :

- que, par délibération en date du 9 Novembre 2016, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, et défini à ce titre les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation ;
- qu'en parallèle de la concertation permanente, qui se déroulait au fur et à mesure de l'élaboration du projet de P.L.U. révisé avec les piscénois et les personnes publiques associées notamment, le Conseil Municipal a débattu le 8 Octobre 2018 sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

Monsieur le Maire expose ensuite :

Qu'en application de l'Article L 103-6 du Code de l'Urbanisme, doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de P.L.U. et, qu'en application des Articles L 153-14 et suivants dudit code, le projet doit être « arrêté » par délibération du Conseil Municipal et communiqué pour avis aux personnes publiques, collectivités, établissements et organismes mentionnés aux Articles L 153-16, L 132-7 et L 132-9 du même code. Le projet avec son évaluation environnementale sera également soumis pour avis à l'autorité environnementale (M.R.A.e.).

Passé un délai de trois mois d'attente de ces avis, il s'agira de soumettre ledit projet de Plan Local d'Urbanisme à l'enquête publique.

## **D) Présentation de l'organisation et du bilan de la concertation**

Dans le cadre de la délibération du 9 Novembre 2016, des outils d'information, de communication et de concertation ont été développés, afin de permettre au plus grand nombre de prendre connaissance du projet et d'exprimer son avis.

1. Afin de mener une concertation réelle avec les piscénois au fur et à mesure de l'élaboration du projet de P.L.U. révisé, la Ville a mis en place 7 outils conformément aux modalités de concertation définies par la délibération de prescription du 9 Janvier 2016 :

a. La mise à disposition de deux registres de concertation : un à l'Hôtel de Ville (6 rue Massillon) et un dans les locaux des Services Techniques (Boulevard Jacques Monod), au fur et à mesure de l'élaboration du projet de P.L.U. révisé.

Ces registres de concertation accompagnaient un dossier de concertation, également mis à disposition du public en deux exemplaires, dont un à l'Hôtel de Ville et un dans les locaux des Services Techniques au fur et à mesure de l'élaboration du projet de P.L.U. révisé, et composé :

- de la délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision générale du P.L.U. du 9 Novembre 2016,
- de la délibération du Conseil Municipal relative au débat sur les orientations générales du P.A.D.D. du 8 Octobre 2018,
- du diagnostic du projet de P.L.U. révisé,
- du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.),
- du projet de plan de zonage et de règlement.

Aucune observation n'a été relevée sur les deux registres de concertation, mis à disposition dans les locaux des Services Techniques et à l'Hôtel de Ville.

Deux courriers ont été transmis à la Ville :

- un courrier de Mme MIRA, le 9 Mai 2017 : demande de classement en zone constructible de ses parcelles cadastrées AY 95, 99, 100, 336 à 339, sises Chemin de Tourbes à Lézignan-la-Cèbe, aujourd'hui classées en A1 et en zone Natura 2000 au P.L.U. en vigueur. La Ville lui a répondu par courrier le 22 Mai 2017, lui indiquant qu'elle étudierait sa demande de classement durant la présente procédure de révision générale du P.L.U., mais que, compte tenu de la sensibilité du secteur, elle ne pourrait vraisemblablement pas donner une suite favorable à sa requête.
- un courrier de M. COMBELLES, le 12 Avril 2019 : demande de classement en zone UB de sa parcelle cadastrée AO 579 sise route d'Agde, aujourd'hui classée en zone UE au P.L.U. en vigueur ; et ce aux motifs que l'activité artisanale n'existe plus et qu'il souhaite changer la destination d'un hangar.

Par ailleurs, depuis le Mardi 18 Avril 2017, des panneaux de concertation sur le déroulement de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme sont consultables dans les locaux des Services techniques, Boulevard Jacques Monod.

b. Articles dans la presse locale.

Des articles concernant l'avancement de la procédure de révision générale du P.L.U. ont été publiés :

- dans le Midi Libre du Samedi 11 Novembre 2017 concernant la réunion publique sur le P.A.D.D.,
- dans le Midi Libre du Mercredi 10 Octobre 2018 concernant les orientations générales du P.A.D.D. débattues en Conseil Municipal le 8 Octobre 2018,
- dans le magazine municipal Printemps 2019, Focus sur les projets présentés au sein du projet de P.L.U. révisé.

c. Diffusion de prospectus d'information.

Depuis le Jeudi 6 Juin 2019, la Ville a diffusé les prospectus d'information présentant :

- la procédure de révision générale du P.L.U.,
- le diagnostic socio-économique,
- l'état initial de l'environnement,
- le P.A.D.D.,
- les O.A.P.

Ce prospectus a été diffusé à l'accueil de l'Hôtel de Ville, des Services Techniques, de la Médiathèque et de l'Office de Tourisme.

Il est également en ligne sur le site internet de la Ville depuis le 12 Juin 2019 :

<http://www.ville-pezenas.fr/documentation/>

d. Organisation d'au moins une réunion publique.

**Une réunion publique s'est tenue le Jeudi 9 Novembre 2017 à 18 Heures au Théâtre Historique situé rue Henri Reboul, sur le thème suivant : « Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ».**  
Une information a été publiée à cet effet dans le Midi Libre du lundi 6 Novembre 2017 et du Mercredi 8 Novembre 2017.

e. Information de la réunion publique du 9 Novembre 2017 affichée du 3 au 9 Novembre 2017 sur les panneaux lumineux en Ville.

- place du 14 Juillet,
- place Frédéric Mistral.

f. Information sur le site internet de la Ville.

Sur le site internet de la Ville, au fur et à mesure de l'élaboration du projet de P.L.U. révisé, les piscénois ont pu trouver des informations générales sur le projet de P.L.U. révisé :

<http://www.ville-pezenas.fr/ma-ville/urbanisme/plan-local-durbanisme-2/> , comme :

- les panneaux de concertation aux Services Techniques,
- le diagnostic,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- le compte-rendu d'une réunion de concertation qui s'est tenue avec les agriculteurs le 28 Juin 2017,
- la présentation de la réunion publique du 9 Novembre 2017 relative au P.A.D.D.,
- le Projet de Ville,
- le projet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.),
- le projet de règlement,
- le projet de zonage,
- le projet de rapport de présentation.

g. Information sur les réseaux sociaux (facebook, twitter)

Une information, sur la tenue d'une réunion publique le **Jeudi 9 Novembre 2017 à 18 Heures au Théâtre Historique** sur le thème suivant : « Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable », a été publiée sur Facebook et Twitter le 1<sup>er</sup> Novembre 2017 et le 9 Novembre 2017.

2. Présentation du bilan de la concertation :

Une centaine de participants étaient présents à la réunion publique du 9 Novembre 2017 pour la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les thèmes présentés et abordés lors de cette réunion étaient les suivants :

- Pézenas : une commune riche de son patrimoine et de ses ressources naturelles et agricoles,
- une centralité urbaine de l'Ouest de l'Hérault,
- des activités et des services offerts à l'ensemble du bassin de vie,
- un héritage riche et des ressources locales,
- des tendances d'évolution freinées dans l'attente de la réalisation de projets structurants,
- une population communale qui fluctue peu,
- une progression limitée du nombre de résidences principales,
- un développement réduit durant les dix dernières années,
- des sites de projet stratégiques : le cœur de Ville, Saint-Christol, les Moulières, Saint-Martin,
- les orientations générales du projet « Pézenas, Ville du bien-être » :
  - . Axe 1 : Valoriser l'identité et le cadre de vie des piscénois,
  - . Axe 2 : Dynamiser et renforcer l'attractivité de Pézenas,
  - . Axe 3 : Garantir la préservation du patrimoine naturel du territoire piscénois.

Plusieurs observations orales du public ont été émises lors de la réunion sur les sujets suivants :

- Le développement des modes doux est un besoin exprimé par la population qui sera repris dans le P.A.D.D. et les O.A.P.,
- La priorité actuelle est la lutte contre les marchands de sommeil et la qualité de l'habitat en cœur de Ville,
- Conserver le rôle commercial de Pézenas,
- Volonté d'accueillir de nouvelles populations pour faire évoluer le centre-ville,
- Volonté de préservation de la zone agricole du mitage des terres.

**II) Sur l'arrêt du projet de P.L.U.**

Monsieur le Maire expose :

Le projet de P.L.U. révisé a été élaboré dans le respect des objectifs de la prescription de la révision générale du P.L.U. et des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) débattues en Conseil Municipal.

Dans ce cadre, les objectifs de la prescription de la révision générale du P.L.U. sont les suivants :

- la mise en valeur de l'aspect historique de Pézenas par la valorisation du patrimoine architectural et notamment sa concordance avec les entrées de Ville et les franges urbaines et l'intégration dans un projet d'ensemble du patrimoine historique présent sur l'ensemble du territoire communal,
- le développement de la continuité écologique notamment par la valorisation de la Vallée de la Peyne avec une renaturation dans sa partie urbaine, par la liaison avec l'opération de Saint-Christol tout en préservant l'intérêt ornithologique de cette Vallée. Dans cette optique, une étude environnementale complète a été réalisée sur l'ensemble du secteur Saint-Christol-les-Moulières qui doit être intégrée dans le futur P.A.D.D. en la complétant éventuellement sur les autres zones permettant de mettre en œuvre la valorisation écologique de l'ensemble du territoire communal comme un axe structurant du futur P.A.D.D.,
- la continuité urbaine en intégrant l'opportunité de terrains de grands jeux et en intégrant la mise en valeur des zones inondables inconstructibles. Le P.A.D.D. devra aussi totalement intégrer la valorisation des déplacements doux tant au cœur de l'urbain (notamment en cœur de Ville avec une mise en œuvre d'une piétonisation accrue), le long de la traversée urbaine (faubourg des Cordeliers / Giratoire de la Paix, le long de l'axe commerçant centre-ville / avenue de Verdun / Zone des Aires / Saint-Martin),
- le développement économique et socioculturel de la Ville qui doit trouver sa place à l'intérieur des objectifs définis par le futur P.A.D.D. notamment par l'intégration d'un pôle œnotouristique au Parc de l'Épine par l'évolution de la synergie du pôle Saint-Martin et du quartier Saint-Christol tant avec le cœur de Ville qu'avec les objectifs fondamentaux du P.A.D.D. en favorisant leur intégration dans le cadre d'ensemble du projet urbain,
- le développement du cœur de Ville par la voie du renforcement commercial et de la restauration urbaine en confortant son rôle de centre urbain et naturel qui dépasse les limites de notre commune,
- la prise en compte de la richesse de notre ressource en géothermie pour favoriser une meilleure politique énergétique et intégrer au mieux les nécessités de la communication numérique,
- enfin et surtout les fondamentaux du développement de notre Ville, l'histoire, la culture, un patrimoine naturel d'une grande qualité et en faisant le cœur d'une politique de bien-être.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) débattues en Conseil Municipal sont les suivantes :

#### 1. Valoriser l'identité et le cadre de vie piscénois :

. En assurant la mise en valeur du patrimoine du centre-ville par :

- Un secteur patrimonial élargi intégrant le cœur de Ville et les faubourgs,
- Une vitalité commerciale renforcée,
- Des logements à réinvestir,
- Des espaces publics confortables invitant à la découverte du cœur de Ville,
- Des espaces de respiration végétale en cœur de Ville.

. En favorisant les déplacements doux par :

- Des solutions de stationnement favorisant la fréquentation piétonne du centre-ville,
- Des itinéraires de voies douces sécurisées recouvrant l'ensemble de la Ville,
- Une Ville ouverte sur ses espaces de nature et ses paysages viticoles.

. En renforçant la présence de la nature en Ville par :

- Une vue sur les vignes et les boisements en arrière-plan des panoramas urbains,
- Des espaces verts et une présence végétale renforcée dans les quartiers,
- Des lisières supports d'usages tenant compte de la sensibilité à l'inondation.

#### 2. Dynamiser et renforcer l'attractivité de Pézenas :

. En offrant des solutions en logements pour de meilleurs parcours résidentiels par :

- Une mixité sociale affirmée dans l'ensemble des quartiers de la Ville,
- Un quartier aménagé dans une recherche de durabilité au lieu-dit Saint-Christol.

. En faisant du patrimoine de la Ville un levier de l'attractivité économique et touristique par :

- Une Ville à l'image séduisante, invitant à la découverte de son patrimoine,
- Une fréquentation touristique consolidée avec une offre d'activités diversifiée,
- Une offre en hébergement adaptée.

- . En renforçant l'attractivité et le rayonnement de Pézenas par :
  - Un pôle d'équilibre doté de fonctions répondant aux besoins du bassin de vie,
  - Une entrée de Ville économique et marchande requalifiée.

### 3. Garantir la préservation du patrimoine naturel et environnemental du territoire piscénois :

- . En améliorant la trame verte et bleue du territoire par :
  - Des réservoirs de biodiversité protégés et mis en valeur,
  - Des corridors écologiques maintenus et renforcés.
- . En adoptant une approche économe et durable de la consommation de ressources par :
  - Une consommation d'espaces modérée répondant strictement aux besoins identifiés,
  - Un approvisionnement en énergie exploitant des sources renouvelables.
- . En pérennisant l'activité agricole sur le territoire par :
  - Des terres agricoles préservées,
  - Des cultures nouvelles sur le territoire,
  - Un patrimoine rural et agricole mis en valeur.

Le projet de P.L.U. intègre également tous les aspects techniques et réglementaires des études préalables effectuées, des nouvelles législations et des normes en vigueur qui ont conduit notamment à la réécriture du règlement, à la mise à jour des réservations, des servitudes, à la confection des diverses annexes, pièces graphiques et orientations d'aménagement et de programmation...

- Intégration des dispositions des lois A.L.U.R (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et E.N.E (Engagement National pour l'Energie),
- Analyse des circulations, des déplacements modes doux et des disponibilités de stationnement,
- Maitrise de la consommation d'espaces, de l'évolution démographique et de l'étalement urbain,
- Analyse de la consommation d'espace et mise en place d'objectifs de modération de la consommation des espaces en conformité avec le SCoT et les politiques nationales. Entre le P.L.U. opposable et le projet de P.L.U., 37 hectares ont été reclassés en zone agricole ou naturelle,
- Taux de croissance de la population revu à la baisse pour atteindre 1 %/an afin d'être en conformité avec les besoins réels de la population piscénoise,
- Favoriser un développement urbain équilibré et maîtrisé,
- L'identification de deux zones AU permettent de développer les activités de loisirs sur le secteur des Moulières et d'accueillir une nouvelle population sur le secteur de Saint-Christol ;
- Intégration d'O.A.P. afin de proposer un développement cohérent en extension du centre-ville,
- Définition de dents creuses et de potentiel en division parcellaire afin de densifier la trame bâtie,
- Mise en place d'une O.A.P. thématique sur les mobilités douces,
- Traduction de la trame verte et bleue sur le territoire par la mise en place de zones naturelles et de protections paysagères plus adaptées à la situation territoriale (Espaces Boisés Classés, éléments de paysage,...),
- Préservation de l'activité agricole,
- Maintien des équipements collectifs en les entretenant et les modernisant.

Ces éléments sont détaillés dans le rapport de présentation du P.L.U.

Monsieur le Maire invite désormais le Conseil Municipal à se prononcer sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de P.L.U.

### LE CONSEIL

- Ouï l'exposé de Monsieur le Maire,
- Après en avoir débattu :
  - Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
  - Vu le Code de l'Urbanisme,
  - Vu le Code de l'Environnement,
  - Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune,
  - Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 9 Novembre 2016 prescrivant la révision du P.L.U.,
  - Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 8 Octobre 2018 concernant le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),
  - Vu le projet de P.L.U. et notamment le rapport de présentation, le P.A.D.D., le règlement, les documents graphiques et les annexes,

- Considérant que le projet de P.L.U. est prêt à être transmis aux personnes publiques associées à son élaboration et aux organismes visés par la Loi (Art. L 153-16 du Code de l'Urbanisme),
- Après en avoir délibéré,
- Arrête le bilan de la concertation sus-exposé,
- Arrête le projet de révision générale du P.L.U. tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- Dit que le projet de P.L.U. sera communiqué pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes, et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, aux commissions et organismes cités aux Articles L 153-16, L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme,
- Dit que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'Article R 153-21 du Code de l'Urbanisme (affichage en Mairie pendant 1 mois avec mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département + publication au recueil des actes administratifs de la Commune + mention par chacune de ces formalités de publicité et d'affichage du ou des lieux où le dossier d'arrêt de projet et de bilan de la concertation peut être consultée),
- Dit que le dossier définitif du projet de P.L.U. arrêté et le bilan de la concertation est tenu à la disposition du public à la Mairie (Hôtel de Ville et locaux des Services Techniques) aux jours et heures d'ouverture au public,
- Dit que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et d'affichage et transmission au représentant de l'Etat dans le Département (Sous-Préfecture de Béziers).

Vote : 21 voix pour et 7 contres.

Fait et délibéré à PEZENAS, les jour, mois et an susdits.

Le Maire,



Philippe MARTINEZ  
1er Adjoint

PREFECTURE DE L'HERAULT  
ARRIVEE LE :  
08 JUL. 2019  
BUREAU DU COURRIER