



**COMMUNE DE PEZENAS**  
**DEPARTEMENT DE L'HERAULT**

**REVISION GENERALE**  
**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE**

**PIECE 3 : NOTICE NON TECHNIQUE EXPLICATIVE DU PROJET**  
**DE REVISION DE PLU**

**altereo**

# **NOTICE NON TECHNIQUE EXPLICATIVE DU PROJET DE REVISION DE PLU**

## **1. LE LANCEMENT DE LA REVISION DU PLU DE PEZENAS**

Par délibération en date du 9 novembre 2016, la commune de Pézenas a décidé d'engager la révision de son Plan Local d'Urbanisme afin de repenser les objectifs de son document d'urbanisme.

La commune souhaite réviser son PLU afin de :

- Mettre en lumière le patrimoine architectural avec un projet d'ensemble du patrimoine historique,
- Valoriser et développer les continuités écologiques,
- Penser un développement urbain garant d'un cadre de vie privilégié,
- Assurer le développement économique et socio-culturel avec notamment la synergie du pôle St-Martin et du quartier Saint-Christol,
- Et surtout penser Pézenas en ville du bien-être.

Dans cette optique, la révision du PLU de Pézenas a été prescrite dans le but d'assurer un développement territorial communal en accord avec les grands objectifs des documents supra-communaux, du Grenelle de l'Environnement et de la Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain. En accord avec ces objectifs, le nouveau document d'urbanisme permettra de prendre en compte les enjeux liés au développement économique, au développement de l'habitat, à l'aménagement, à la stratégie de développement et à l'environnement et au cadre de vie. Afin d'assurer une prise en compte optimale des enjeux liés à l'environnement, une évaluation environnementale du PLU a été réalisée.

La commune de Pézenas a souhaité faire du Plan Local d'Urbanisme le document pivot de sa réflexion en vue d'assurer un développement territorial durable, où la population participe aux réflexions et ce, tout en assurant une transparence exemplaire des décisions prises. Pour cela, la démarche initiée depuis la prescription de l'élaboration du PLU s'est voulue participative :

➤ Mise à disposition du public, à la Mairie ou dans un local spécifique situé dans le cœur de Ville, des informations concernant :

- o les objectifs initiaux de la commune,
- o le diagnostic du SCOT et les enjeux de l'Etat sur la commune,
- o les orientations du PADD,
- o des plans et de tout document utile,
- o un registre, sur lequel le public pourra consigner ses remarques, aux jours et heures d'ouverture de la Mairie,
- o une information régulière dans le journal municipal et sur le site internet de la Commune ou par tout autre moyen jugé utile,

➤ Deux réunions publiques

## **2. UN DIAGNOSTIC COMPLET PERMETTANT LA MISE EN EXERGUE DES GRANDS ENJEUX DE LA COMMUNE**

Dans le but de réaliser un diagnostic des plus exhaustifs, cette première phase de révision du PLU de Pézenas a pris en considération les points suivants :

## 2.1. Diagnostic socio-économique

L'objectif de cette partie a été de déceler et de mettre à jour les points essentiels de l'évolution de la commune d'un point de vue social, sociologique, par rapport au parc de logements existant, aux équipements présents sur la commune et par rapport aux grandes données économiques caractérisant Pézenas. Les grandes lignes issues de cette part du diagnostic sont :

### SITUATION GEOGRAPHIQUE

- Une position de carrefour historique
- Une commune intégrée à des territoires de projets dynamiques
- un pôle de centralité à la tête de l'armature urbaine locale

### TENDANCES SOCIO-ECONOMIQUES RECENTES

- l'armature territoriale : un contexte régional et local dynamique
- une inversion récente de la courbe démographique et la perte d'attractivité résidentielle
- une tendance au vieillissement, partagée avec le grand territoire
- un développement croissant du parc de logements
- un rythme de construction soutenu mais irrégulier
- un bassin d'emploi autonome et dynamique...
- ... permettant de proposer de nombreux emplois...
- ... mais des efforts jusqu'ici insuffisants pour réduire un taux de chômage élevé

⇒ **Une attractivité démographique indéniable sur le temps long, avec un bassin d'emplois dynamique, qui n'empêche pas une perte de population récente, en lien avec le recul de la population des familles et le très fort taux de chômage des jeunes.**

### PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

- Une population d'environ 9300 habitants en 2030
- Un besoin de 1200 logements à construire
- Environ 35 hectares à ouvrir à l'urbanisation pour l'accueil d'habitations (densité moyenne : 35 logements à l'hectare)
- A peu près 1880 emplois à créer sur le territoire, afin de maintenir le ratio entre nombre d'actifs et nombre d'emplois

⇒ **Un projet compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois et le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée.**

### DOTATION EN EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- Une dotation riche et diversifiée en équipements scolaires, sportifs, de santé et culturels
- Une alimentation en eau potable sécurisée suite à la conduite de travaux récents
- Un zonage d'assainissement étudié avec la révision du PLU, pour se doter d'un volet pluvial

- Une desserte en réseau satisfaisante pour les secteurs déjà urbanisés, mais incomplète pour les secteurs de développement pressentis ainsi que pour l'habitat diffus en zone agricole ou naturelle
  - Une desserte par la fibre optique réservée aux acteurs économique et une desserte ADSL satisfaisante pour l'essentiel de la population
- ⇒ **Une offre étoffée en équipements et services, à adapter et étendre le cas échéant, afin de répondre au projet d'accueil de population et à la stratégie de d'aménagement et de développement urbains**

## **PEZENAS, UNE POLARITE ECONOMIQUE LOCALE**

- Pézenas, un pôle commercial incomplet, subissant des taux de fuite relativement élevés
- Des activités artisanales et tertiaires concentrées dans les zones d'activités au sud de la ville
- Une fréquentation touristique en fort développement ces dernières années, liée à la valorisation du patrimoine urbain et culturel
- Un secteur agricole en restructuration, avec une valorisation croissante du terroir via les labellisations et l'irrigation
- Des ressources naturelles insuffisamment valorisées
- De nombreux espaces viticoles sur la commune

⇒ **une économie reposant sur la valorisation de l'héritage urbain et des ressources locales, ainsi que sur la satisfaction des attentes de la population du bassin de vie.**

## **L'ENVIRONNEMENT URBAIN**

- Une ville d'origine médiévale, protégée par un secteur sauvegardé et comptant de très nombreux monuments historiques inscrits ou classés
- Un développement urbain qui a conduit à la régression de terres agricoles et des milieux naturels, à hauteur de 54 hectares depuis 2005
- Un potentiel en densification de 4,7 hectares
- Un réinvestissement des logements vacants
- Un réseau de voirie hiérarchisé, mais des lacunes en termes de déplacements doux
- Une polarité centrale organisée autour de ses espaces publics
- L'émergence de polarités secondaires
- Un fonctionnement différencié, en lien avec l'évolution du rapport à l'espace et aux distances
- Une évolution des aspirations en termes de valeurs urbaines

⇒ **un fonctionnement urbain bousculé par les évolutions sociétales et la transformation du rapport à la ville et à l'espace.**

## 2.2. Etat initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement a permis de déceler les points forts et points faibles du territoire, et de mettre en lumière les enjeux associés à la préservation de l'environnement et de la biodiversité. Les différents enjeux ont été ensuite hiérarchisés afin de développer le projet de PLU en plaçant la prise en compte environnementale au cœur du futur document d'urbanisme.

Thème	Points forts	Points faibles
Air	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence d'industrie polluante</li> <li>- Faible fréquence des jours de mauvaise qualité de l'air</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuisances le long des infrastructures de transport</li> <li>- Peu de connaissance précise sur la qualité de l'air</li> </ul>
Environnement sonore	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une part importante de zones calmes sur le territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence d'infrastructures de transport bruyantes</li> </ul>
Eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La ressource en eau est relativement abondante</li> <li>- L'eau distribuée est de bonne qualité</li> <li>- Des travaux sont engagés pour fortement améliorer le rendement du réseau de distribution d'eau potable</li> <li>- Le schéma directeur d'eau potable a permis de définir des améliorations de gestion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La qualité des eaux est moyenne et la ressource est vulnérable</li> <li>- Le réseau a un faible rendement</li> <li>- L'évolution démographique va accroître la pression sur la ressource en eau</li> <li>- Le renforcement de capacité de production est prévu mais ne peut se faire que dans la nappe alluviale de l'Hérault</li> </ul>
Assainissement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- STEP performante, avec création de bassins d'orage en amont pour optimiser leur fonctionnement hydraulique</li> <li>- Conformité des eaux rejetées en sortie de station</li> <li>- Assez peu de systèmes d'assainissement autonome</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le réseau séparatif reçoit des eaux parasites de nappe et surtout d'eau de pluie, même si des travaux de réhabilitation du réseau sont programmés</li> <li>- Une forte proportion du réseau d'assainissement reste unitaire</li> </ul>
Déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une production de déchets « ultimes » par habitant faible</li> <li>- Un tri efficace et une production en baisse</li> <li>- Réseau dense de déchetteries et plateforme de compostage à proximité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une filière manque pour les déchets ménagers ultimes, en alternative à l'exportation par camion</li> </ul>
Risques naturels et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risques Feu de Forêt, sismiques et « argiles » faible à modérés et/ou locaux</li> <li>- Un risque inondation réglementé par PPR et intégré de manière historique dans l'implantation du village</li> <li>- Prise en compte des risques naturels dans le PLU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plusieurs maisons en zone inondable pour la crue de référence sur la frange Est du village</li> <li>- Risque lié au Transport de Marchandises Dangereuses</li> </ul>
Sols et sous-sols	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faible risque de pollution des sols par les activités existantes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quelques sites potentiellement pollués sur le territoire communal du fait d'activités passées</li> <li>- Une zone d'anciennes carrières à réhabiliter</li> </ul>
Énergie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une offre de stationnement suffisante en centre-ville et une circulation modérée dans le village</li> <li>- Le PLU prévoit des extensions urbaines sous forme de quartiers à vocation mixte et intégrant des axes de déplacement doux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des voies de circulation fortement émettrices de Gaz à Effet de Serre</li> <li>- Peu d'axes de déplacement doux sur la commune</li> </ul>
Paysage et patrimoine bâti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Richesse et typicité du patrimoine bâti</li> <li>- Forte identité naturelle et agricole, en particulier viticole</li> <li>- Points de vue remarquables sur la plaine de l'Hérault</li> <li>- Des éléments structurants sous forme d'alignements, haies et ripisylves</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Certains secteurs manquent de visibilité et de typicité et banalisent le point de vue</li> <li>- Des éléments impactant le paysage (voie ferrée, autoroute...)</li> </ul>
Milieux naturels et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grande richesse du patrimoine naturel</li> <li>- Présence d'une zone Natura 2000 et de trois ZNIEFF</li> <li>- Une mosaïque paysagère façonnée par les pratiques culturelles préservée et très favorable à la biodiversité</li> <li>- Des projets de développement engagés qui préservent les fonctionnalités écologiques et les espaces remarquables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extrémité est du périmètre N2000, en périphérie des zones urbaines actuelle, s'inscrit en limite de la zone urbaine</li> <li>- Une connaissance et un respect de la qualité des milieux naturels qui restent insuffisants, avec notamment des décharges sauvages sur des sites remarquables</li> <li>- La déprise de la viticulture, si elle s'intensifie, pourrait à terme réduire les espaces nécessaires au maintien d'espèces patrimoniales ou protégées</li> </ul>

## 3. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DE PEZENAS

Du travail de diagnostic, de la réflexion des élus et des objectifs fixés à l'échelle supra-communale, est né le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Pézenas dont les trois grandes orientations sont :

### VALORISER L'IDENTITE ET LE CADRE DE VIE PISCENOIS

- ⇒ Assurer la mise en valeur du patrimoine du centre-ville
- ⇒ Favoriser les déplacements doux
- ⇒ Renforcer la présence de la nature en ville

## **DYNAMISER ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE PEZENAS**

- ⇒ Offrir des solutions en logements pour de meilleurs parcours résidentiels
- ⇒ Faire du patrimoine de la ville un levier de l'attractivité économique et touristique
- ⇒ Renforcer l'attractivité et le rayonnement de Pézenas

## **GARANTIR LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL DU TERRITOIRE PISCENOIS**

- ⇒ Améliorer la trame verte et bleue du territoire
- ⇒ Adapter une approche économe et durable de la consommation de ressources
- ⇒ Pérenniser l'attractivité agricole sur le territoire

## **4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Les orientations d'aménagement et de programmation développées dans le cadre du PLU de Pézenas ont permis de définir, dans les zones de développement de la commune, les grands principes d'aménagement à adopter lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets ainsi qu'une estimation du nombre de logements pouvant y être créés. Dans les schémas d'aménagement proposés ont été précisés : l'organisation future de l'espace, l'utilisation future de l'espace, éventuellement les principes d'implantations du bâti, les voies à créer et les cheminements doux à mettre en place.

## **5. LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD**

Pour concrétiser les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, plusieurs zones ont été définies sur la commune ; chacune d'entre elle disposant d'un règlement spécifique afin de s'adapter à ses caractéristiques et aux objectifs y étant visés :

- La zone USPR : Elle correspond au centre ancien couvert par le Site Patrimonial Remarquable.
- La zone UA : Elle correspond principalement au centre ancien à vocation d'habitat, de services et de commerces.
- La zone UB : Elle correspond aux secteurs de développement urbain situé en périphérie du centre historique de Pézenas.
- La zone UE : Elle comprend les sites d'activités économiques présents à l'intérieur des secteurs déjà urbanisés de Pézenas. Elle comprend un sous-secteur UEp lié aux équipements publics et un sous-secteur UEpi liés aux équipements publics présents dans la zone inondable.
- La zone UT : C'est une zone est réservée à l'accueil d'équipements de loisirs, sports, camping...
- La zone 1AU : C'est un secteur de développement nouveau à vocation principale d'habitat, de commerces et d'activités dénommé Saint-Christol. Elle comprend un sous-secteur 1AUc destiné à l'implantation du groupe scolaire Ste Marthe et/ou de tout centre de formation et ses activités annexes.
- La zone 1AUT : C'est un secteur de développement des nouvelles activités touristiques du territoire sur le site des Moulières.
- La zone 2AUE : Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation future d'activités économiques. Elle correspond au périmètre du projet de zone économique envisagé au lieu-dit Saint-Martin. L'implantation des constructions y est soumise à une procédure de modification du PLU.
- La zone ASPR : C'est un secteur agricole situé dans le site patrimonial remarquable.

- La zone Agricole (A) : Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de sa valeur agricole. En conséquence, ne sont admises que les constructions et installations liées et utiles à l'exploitation agricole et les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt général compatibles avec la zone. Une distinction a été opérée entre un secteur de protection stricte (A1) où seule est permise l'extension de constructions existantes, et un secteur aux dispositions plus souple (A2). La distinction s'opère essentiellement sur la base de critères paysagers, économiques et agronomiques.

- La zone At : C'est un secteur dédié à des activités touristiques et de loisirs.

- La zone Naturelle (N) : Elle correspond principalement aux espaces naturels et boisés répartis sur le territoire communal. Il s'agit de zones naturelles de qualité ou dotées de ressources qu'il convient à ce titre de protéger.

- La zone Nh : Elle permet l'aménagement de 5 écolodges dans le parc Lépine.

- La zone NL : C'est un secteur dédié au stand de Tir dans lequel seules les constructions et installations dédiées aux activités de l'association sont autorisées.

Les documents graphiques du règlement recensent également les éléments du paysage et du patrimoine à protéger, les espaces boisés classés, les linéaires commerciaux à préserver, les secteurs de mixité sociale, les constructions admises à changer de destination en zone A et N ainsi que les emplacements réservés.

## **6. LES CONCLUSIONS DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU**

Le projet de PLU ici résumé a permis d'atteindre les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables initiaux ; avec une consommation d'espaces naturels et agricoles destinée à l'implantation d'habitation d'environ 21,5 hectares, inférieure aux 40 hectares de zone à urbaniser octroyés dans le cadre du SCoT. La consommation liée à l'accueil d'activité économique est également inférieure aux enveloppes du SCoT, avec un déclassement de seulement 8,43 hectares au lieu-dit Saint-Martin au lieu de 30. La consommation liée à l'implantation d'équipements est inférieure à 5 hectares.

La procédure d'évaluation environnementale a notamment permis de réduire progressivement ces surfaces, de manière à limiter le plus possible la consommation d'espaces naturels et agricoles. Elle a également permis d'éviter la destruction des milieux naturels les plus remarquables, et d'orienter le projet vers les espaces présentant une sensibilité moindre.