



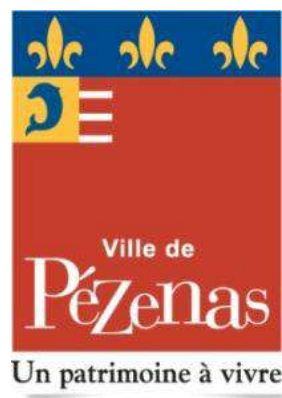
**G2C territoires**

26 chemin de Fondeyre

31 200 TOULOUSE

Tel : 05 61 73 70 50

Fax : 05 61 73 70 59



**VILLE DE PEZENAS**  
DEPARTEMENT DE L'HERAULT

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES**

---

**VERSION POUR DEBAT DES ORIENTATIONS GENERALES EN  
CONSEIL MUNICIPAL**

## Identification du document

Élément	
Titre du document	PADD PEZENAS-20180911
Nom du fichier	PADD PEZENAS_20180911.docx
Version	27/09/2018 14:18:00
Rédacteur	JEPE
Vérificateur	JEPE, ANL
Chef d'agence	ANL

## Sommaire

<b>1. VALORISER L'IDENTITE ET LE CADRE DE VIE PISCENOIS .....</b>	<b>5</b>
<b>2. DYNAMISER ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE PEZENAS.....</b>	<b>9</b>
<b>3. GARANTIR LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL DU TERRITOIRE PISCENOIS .....</b>	<b>14</b>

Conformément aux dispositions de l'article L.151-5, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. En outre, le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La révision du PLU offre par conséquent l'occasion de livrer une vision d'ensemble, définie pour orienter l'avenir du territoire, et qui place la notion de bien-être au cœur de sa réflexion.

L'impression de bien-être est intimement liée aux perceptions sensorielles et peut être stimulée notamment grâce au plaisir que procurent un grand nombre d'expériences culturelles ou artistiques susceptibles de retenir l'attention des visiteurs de Pézenas. Les représentations théâtrales et les spectacles, qui entretiennent la mémoire des multiples séjours de Molière et de sa troupe, ainsi que l'activité des nombreux commerces d'artisanat d'art, des brocantes et des antiquaires, hérités de l'âge d'or connu par la cité durant l'époque Moderne, contribuent en effet pleinement au rayonnement culturel de la ville.

La découverte des saveurs et des produits du terroir piscénois participe également à la stimulation des sens. La gastronomie et les productions viticoles, reconnues à travers les AOC (Pézenas en Languedoc par exemple), constituent en effet des marqueurs de l'identité du territoire. Les efforts de la municipalité en vue de protéger les paysages agricoles et d'encourager le développement de la culture des plantes tinctoriales ou aromatiques participent d'un même élan en faveur de la valorisation des ressources locales.

La sensation de bien-être peut également être associée à la simple perception des lieux. La visite du cœur de ville, via ses ruelles piétonnes, permet la découverte d'un ensemble architectural unique et d'un patrimoine bâti remarquablement protégé et mis en valeur au travers des réhabilitations d'édifices et d'espaces publics. La revitalisation du Cœur de Ville et la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur sont aujourd'hui le prolongement de la politique de préservation et de valorisation du site patrimonial, initiée voilà plus d'un demi-siècle, avec le classement en secteur sauvegardé d'un espace apaisé sur lequel le temps n'a pas de prise.

La qualité et l'authenticité, garanties par la recherche d'un lien constant avec la mémoire de la ville et avec son héritage bâti, paysager et culturel, sont ainsi au cœur de la réflexion relative au renouvellement de Pézenas. La démarche de valorisation des ressources -patrimoniales, culturelles ou naturelles- au service de la recherche du bien-être, ne vise pas uniquement le développement touristique, mais s'intègre dans une perspective plus large, dans la mesure où la qualité du cadre de vie dans son ensemble s'avère être un puissant levier d'attractivité résidentielle.

C'est dans cette optique, d'affirmation de Pézenas comme Ville du Bien-Être, que la municipalité envisage l'évolution de son document d'urbanisme avec trois priorités :

- VALORISER L'IDENTITE ET LE CADRE DE VIE PISCENOIS
- DYNAMISER ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE PEZENAS
- GARANTIR LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL DU TERRITOIRE PISCENOIS

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

La préservation et la mise en valeur de l'identité et du cadre de vie proposés par la ville sont essentielles en vue d'assurer le bien-être de ses résidents. La vision offerte sur le cœur de ville et son patrimoine exceptionnel, la fréquentation d'espaces publics apaisés et confortables ainsi que le contact entretenu avec la nature en ville doivent participer à la qualité des perceptions ressenties.

## ASSURER LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE DU CENTRE-VILLE

L'ensemble urbain remarquablement préservé de Pézenas témoigne tout d'abord d'un passé dont il convient de garder la mémoire dans les années à venir. La conversion prochaine de l'ensemble urbain en site patrimonial remarquable est l'occasion de réaffirmer les objectifs retenus pour ce secteur.

### *Un secteur patrimonial élargi intégrant le cœur de ville et les faubourgs*

Le cœur de ville de Pézenas, intégrant la ville médiévale et ses extensions jusqu'au XVII<sup>e</sup> siècle, est couvert par un secteur sauvegardé depuis 1965. Le périmètre originel n'assurait cependant que de manière partielle la protection de l'héritage urbain de la ville, dans la mesure où il ne permettait pas de préserver les faubourgs, dont le développement s'est opéré pour l'essentiel au cours du XVIII<sup>e</sup> siècle.

En 2016, à la demande de la commune, un arrêté préfectoral a prononcé l'extension du secteur sauvegardé, portant sa surface de 17 à 58 hectares. L'ensemble urbain hérité du Moyen-Age et de l'époque moderne doit dès lors être doté d'un document d'urbanisme régissant son évolution : le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Ce document, dont l'élaboration est menée en parallèle à la révision du PLU, devra être compatible avec les orientations générales du présent PADD.

Dans l'attente de son approbation, la ville souhaite gérer **le site patrimonial remarquable grâce à des dispositions réglementaires incluses au PLU et adaptées dans le futur périmètre et en limite.**

### *Une vitalité commerciale renforcée*

La présence commerciale dans le centre-ville, autour de ses principaux espaces publics (pré Saint-Jean, place du 14 juillet, cours Jean Jaurès) ou le long des rues et ruelles sillonnant le cœur historique constitue un élément clé de son attractivité. Cette offre mérite par conséquent d'être confortée dans les années à venir.

Le **maintien d'une offre commerciale diversifiée** dans le centre, répondant à une demande de proximité ou en lien avec une consommation moins courante exige notamment de prévenir leur possible éviction au profit d'autres destinations telles que l'habitat, en identifiant **les linéaires commerciaux** en rez-de-chaussée à protéger. La réhabilitation d'échoppes ou l'amélioration des devantures commerciales doit également être encouragée dans les années à venir.

Il apparaît également indispensable d'**améliorer l'accessibilité en transports collectifs du centre-ville de Pézenas** afin de favoriser la fréquentation de ses commerces et de ses services. L'aménagement d'un pôle d'échange multimodal sur la place du 14 juillet doit contribuer à rendre l'accès au cœur de ville moins dépendant de l'usage de la voiture, en rendant plus lisible et plus pratique l'usage des modes de transport alternatifs à l'automobile.

### *Des logements à réinvestir*

Les immeubles du cœur de ville de Pézenas ont fait l'objet d'opérations de réhabilitation nombreuses depuis la fin des années 1980, en bénéficiant notamment de l'effet des lois de défiscalisation. Néanmoins, il demeure de nombreux logements vacants au sein du parc immobilier du centre-ville. La réhabilitation et la remise sur le marché de ces logements constituent toujours un enjeu majeur dans les années à venir.

Il est donc indispensable de **prendre en compte le potentiel offert par ces logements inoccupés** dans le cadre de la définition des besoins en matière d'habitat dans les années à venir, dans une logique de modération de la consommation d'espaces.

Il est également nécessaire de **créer les conditions favorables à la réhabilitation des logements anciens** et de **permettre leur adaptation aux normes du confort moderne**, afin de favoriser un retour des familles dans ce secteur. L'approche retenue doit être équilibrée afin d'éviter l'altération des qualités esthétiques du centre-ville, grâce au recours à des modes ou techniques de construction adaptées aux spécificités du bâti ancien.

Les efforts menés en la matière doivent ainsi favoriser l'embellissement du cœur de ville, mais également entretenir sa dynamique commerciale grâce à l'accueil d'une population comptant davantage de résidents permanents amoureux des vieilles pierres.

### *Des espaces publics confortables invitant à la découverte du cœur de ville*

La place des Etats du Languedoc et le Cours Jean Jaurès forment deux espaces publics d'une qualité remarquable procurée grâce à des aménagements relativement récents, invitant à la découverte du Cœur de Ville. En revanche, la place du 14 juillet et le Pré Saint-Jean présentent un aménagement beaucoup moins qualitatif, dédié principalement au stationnement automobile.

Le pôle d'échange multimodal sera un levier majeur pour investir le centre-ville sans avoir à se soucier du stationnement avec une offre de déplacements large située à proximité immédiate des logements.

En poursuivant la création de nouvelles capacités de stationnement, notamment au nord de la Peyne, il sera possible de libérer une partie des espaces aujourd'hui occupés par l'automobile, et d'envisager une reconfiguration de l'espace public. La place du 14 juillet et le Pré Saint-Jean ont ainsi vocation à bénéficier en priorité de la politique de requalification des espaces publics du centre historique de Pézenas.

**La place du 14 juillet a ainsi vocation à accueillir un pôle d'échange multimodal**, ce qui suppose notamment la relocalisation de la gare routière sur ce site. Elle deviendra ainsi l'entrée de ville privilégiée pour l'ensemble des usagers des modes de transport collectifs desservant le centre-ville de Pézenas. La réduction de l'emprise de l'automobile permettra aussi d'accorder plus de place aux modes doux, en rendant ainsi ces espaces publics plus confortables et plus accueillants, de manière à favoriser la promenade et la découverte du patrimoine et des commerces de la ville car idéalement situés à l'entrée du secteur historique.

Le **Pré Saint Jean et les alignements d'arbres remarquables** qui lui confèrent sa grande valeur paysagère **doivent être préservés et valorisés dans les années à venir**. L'objectif est de requalifier l'espace public afin de le rendre plus convivial et attractif, dans le cadre de l'accueil d'animations ou de rassemblements, en lien avec le projet de renaturation de la Peyne. Il est prévu de rendre à nouveau perméables les berges du cours d'eau.

### *Des espaces de respiration végétale en cœur de ville*

La perception du bien-être, au cœur de la réflexion de la municipalité, est aussi et enfin dépendante de l'accès à la nature en ville.

Malgré un traitement essentiellement minéral de l'espace public, plusieurs espaces verts sont d'ores et déjà aménagés à l'intérieur du centre-ville. Il semble donc indispensable de **faciliter l'accès à ces parcs et jardins** présents dans le centre-ville que sont notamment le **Parc Sans Souci** et le **Square Molière**. Le renforcement de la présence végétale devra également être étudié, dans le cadre des projets de réaménagement d'espaces publics existants.

Par ailleurs, il semble opportun de **développer la présence végétale le long des voies**, en particulier le long de la traversée de ville. Cette présence n'implique pas nécessairement la constitution d'espaces en pleine terre, mais peut tout à fait s'envisager via des aménagements légers ou l'installation de mobilier urbain, de manière à suggérer des parcours grâce à la présence ponctuelle de végétation.

## FAVORISER LES DEPLACEMENTS DOUX

La déambulation piétonne dans le cœur de ville, la fréquentation des équipements et services de proximité de la ville, la découverte des espaces agricoles et naturels sont autant de pratiques offrant l'occasion de se déplacer en recourant aux modes doux de déplacements de manière apaisante. La qualité des expériences ressenties exige cependant des conditions de confort et de sécurité que n'offrent pas des voiries ou des espaces publics pensés exclusivement pour l'usage de l'automobile, ce qui implique de reconfigurer certaines voiries stratégiques. Par ailleurs, les distances à parcourir afin de rejoindre le centre-ville depuis les quartiers résidentiels de Pézenas ou dans le cadre d'une fréquentation touristique impliquant le recours à l'automobile, des solutions en matière de stationnement sont également à développer dans les années à venir.

### *Des solutions de stationnement favorisant la fréquentation piétonne du centre-ville*

Le patrimoine culturel et architectural exceptionnel du cœur de ville en fait un lieu incontournable dans le cadre de la découverte touristique du territoire. Dans la mesure où l'accessibilité des abords du centre-ville en automobile conditionne assez largement le maintien de son attractivité et de sa fréquentation, une gestion du stationnement performante doit être assurée, tenant également compte des besoins des résidents. En effet, la configuration du cœur de ville ne permet pas d'y envisager une gestion du stationnement résidentiel reposant uniquement sur la mobilisation du domaine privé. Si des opérations ponctuelles de curage peuvent être envisagées, il est naturellement exclu de conduire des opérations de démolition massives afin de réaliser l'aménagement de parcs de stationnement extérieurs.

La **création de nouvelles poches de stationnement** est donc un préalable indispensable à la requalification du Pré Saint Jean et de la place du 14 Juillet. Une offre en parc de stationnement public doit être proposée pour pallier les lacunes observées, sur des espaces non bâtis à proximité immédiate du cœur de ville, au nord de la Peyne. La création d'aires de stationnement dans ce secteur impliquera au préalable l'aménagement d'accès adaptés, ainsi qu'un traitement paysager de qualité, à la hauteur des enjeux associés au site patrimonial.

Le **développement des solutions de stationnement pour les cycles, dans le centre-ville et à ses abords est également à prévoir** dans les années à venir. Ceci permettra d'encourager le recours à ce mode de déplacement pour accéder aux abords du centre historique et de réduire ainsi les flux automobiles sur les principaux axes riverains. Cette action, impliquant le déploiement d'un mobilier urbain adapté, doit s'accompagner d'une politique plus générale visant la mise à disposition d'itinéraires de déplacements doux sécurisés assurant un maillage cohérent de la ville.

### *Des itinéraires de voies douces sécurisées recouvrant l'ensemble de la ville*

La réduction de l'usage de l'automobile au quotidien implique en effet la mise en œuvre d'une politique ambitieuse, en vue de favoriser le recours aux modes doux de déplacement. **La liaison entre les quartiers en émergence et le centre-ville ainsi que la**

**desserte des principaux secteurs d'équipements et de commerces, sont à organiser** en créant des itinéraires adaptés aux modes doux de déplacement.

Un **partage de voirie plus favorable aux modes doux mérite d'être réalisé**, à l'occasion des opérations de réaménagement de voirie programmées, et par exemple à l'occasion de la requalification de l'avenue de Verdun. Les modes doux méritent également d'être intégrés, dans le cadre des réflexions relatives à la requalification des entrées de ville.

Des **liaisons avec le centre-ville sont également à établir**, depuis les extensions récentes de l'urbanisation à l'ouest des boulevards Mandela-Luther King, Rhin-Danube et du Général de Gaulle, ainsi qu'avec les principaux secteurs de développement que sont le lieu dit Saint Martin et le quartier Saint Christol via par exemple le pont de l'ancienne voie ferrée.

**L'aménagement interne des nouveaux quartiers devra enfin permettre de privilégier les modes doux de déplacement**, par la configuration des espaces publics, le partage de voirie et la gestion du stationnement automobile et des cycles. L'organisation du quartier de Saint Christol en particulier devra favoriser le recours aux modes doux, notamment pour la fréquentation de ses équipements et services de proximité.

### *Une ville ouverte sur ses espaces de nature et ses paysages viticoles*

Le patrimoine de la ville n'est pas seulement bâti ou culturel. Il se manifeste également au travers des terroirs viticoles et des paysages naturels remarquables. Sa perception dans le cadre de pratiques ludiques ou récréatives implique la création d'aménagements favorables à la découverte des espaces et milieux naturels.

Il est ainsi prévu de **constituer un itinéraire de promenade le long de la Peyne**, permettant notamment de relier le secteur des Moulières au cœur de ville et de poursuivre l'aménagement au-delà, jusqu'à la vallée de l'Hérault. Le parcours constitué favorisera notamment le recours aux mobilités douces dans le cadre de la fréquentation touristique du territoire.

Par ailleurs, **l'entretien et le balisage des sentiers piétons et de randonnée** au sein des espaces naturels et agricoles de la commune doit permettre d'encourager la découverte et l'usage récréatif des espaces naturels de l'arrière-pays piscénois. Cette politique pourra s'enrichir d'actions favorables à l'éveil quant à la sensibilité des milieux naturels et des espèces protégées décelées sur le territoire de la commune.

## RENFORCER LA PRESENCE DE LA NATURE EN VILLE

Si la fréquentation des espaces naturels et agricoles à des fins ludiques et récréatives doit être favorisée, il apparaît également indispensable de faire entrer la nature au cœur même des espaces urbains, notamment à l'occasion de l'aménagement de nouvelles opérations.

### *Une vue sur les vignes et les boisements en arrière-plan des panoramas urbains*

La configuration particulière de Pézenas, au creux d'une vallée qu'entourent des coteaux, permet la perception des espaces naturels et agricoles depuis le centre-ville, d'autant plus saisissante que ces paysages contrastent avec le caractère compact de la ville ancienne. **Maintenir des vues, depuis l'espace urbain, sur les coteaux de l'arrière-pays piscénois** permettra de garder l'impression de ville à la campagne que confèrent aujourd'hui ces covisibilités.

**Une gestion rigoureuse des hauteurs de construction, tenant compte de la configuration du relief et des vues sur le grand paysage** est également l'une des clés en vue de réussir l'intégration paysagère des nouveaux projets d'aménagements, en particulier pour les opérations de Saint Christol et des Moulières ainsi que pour le projet Saint-Martin à proximité du Pioch de Conas.

Enfin, les nouvelles opérations ne doivent pas altérer la qualité des panoramas perçus depuis la ville. Pour faciliter leur intégration à l'arrière-pays, il semble primordial **d'établir des plantations dans les zones de contact, entre les espaces à urbaniser et les parcelles viticoles**. L'aménagement de transitions plantées en lisière des opérations à venir permettra à la fois de maintenir la qualité des vues depuis les principaux belvédères de la commune, mais également de fixer des limites à l'enveloppe urbaine de Pézenas et contenir ainsi l'urbanisation.

### *Des espaces verts et une présence végétale renforcée dans les quartiers*

La question des plantations ne doit cependant pas être abordée exclusivement dans le cadre du traitement paysager des franges urbaines. Une réflexion d'ensemble est nécessaire en vue de renforcer la présence d'arbres et plus largement la densité végétale dans les espaces urbains, pour des considérations paysagères mais tenant également d'autres préoccupations : maintien de la biodiversité, lutte contre les îlots de chaleur...

Il convient tout d'abord de **développer le maillage écologique du territoire par les plantations le long des voies et espaces publics**. Les espaces verts existants, tels que ceux présents à Castelsec ou dans le centre-ville, ainsi que les milieux naturels en lisière des espaces urbains constituent des respirations végétales qui doivent être maintenues et protégées. Elles méritent également d'être mises en réseau, en les considérant notamment sous l'angle des continuités écologiques, de manière à renforcer le rôle de ces espaces verts dans le cycle de vie des espèces faunistiques et floristiques. Des plantations le long des voies pourront ainsi être développées de manière à connecter les différents parcs et espaces verts de la commune. Elles permettront également de guider les visiteurs vers ces espaces de nature en ville, s'insérant parfois de manière très discrète au sein de l'ensemble urbain.

Par ailleurs, **la création d'espaces partagés, publics ou privés, au sein des nouvelles opérations, doit permettre de développer la présence végétale.** Le traitement retenu pour les aires de stationnement, les places ou espaces de rencontre ou encore les dispositifs de gestion des eaux pluviales contribuera ainsi à limiter l'artificialisation et permettra la constitution d'un cadre de vie agréable.

Les **aménagements extérieurs des opérations de construction** à prévoir au sein des zones à urbaniser dans les années à venir devront eux aussi **participer au renforcement de la densité végétale** et concourir au maintien de la qualité du cadre de vie, par le traitement des espaces de stationnement, les types de clôtures autorisés...

### *Des lisières supports d'usages tenant compte de la sensibilité à l'inondation*

Le renforcement de la perception de la nature en ville suppose enfin de faciliter le développement des usages sur les sites stratégiques, soumis au risque d'inondation, placés en situation d'interface entre plusieurs quartiers (la vallée de la Peyne) ou en lisière d'espace urbanisé (l'ancien étang de Pézenas).







Il semble ainsi nécessaire de porter un regard différent sur les abords de la rivière et de reconsidérer son potentiel afin de **faire de la vallée de la Peyne une véritable ceinture verte**, assurant la liaison entre la ville historique et le quartier St Christol, en y développant les usages partagés compatibles avec le plan de prévention des risques d'inondation. Les jardins partagés et les initiatives en faveur d'une agriculture périurbaine y sont clairement à encourager.

Par ailleurs, il apparaît indispensable de **préserver l'ancien étang de Pézenas**. Si le gel de l'urbanisation y est garanti du fait des dispositions du plan de prévention des risques, il semble opportun d'y développer de nouveaux usages, par exemple en lien avec l'observation de la faune protégée présente sur le secteur.






## AXE 1 - VALORISER L'IDENTITE ET LE CADRE DE VIE PISCENOIS







### Renforcer l'identité patrimoniale de la commune

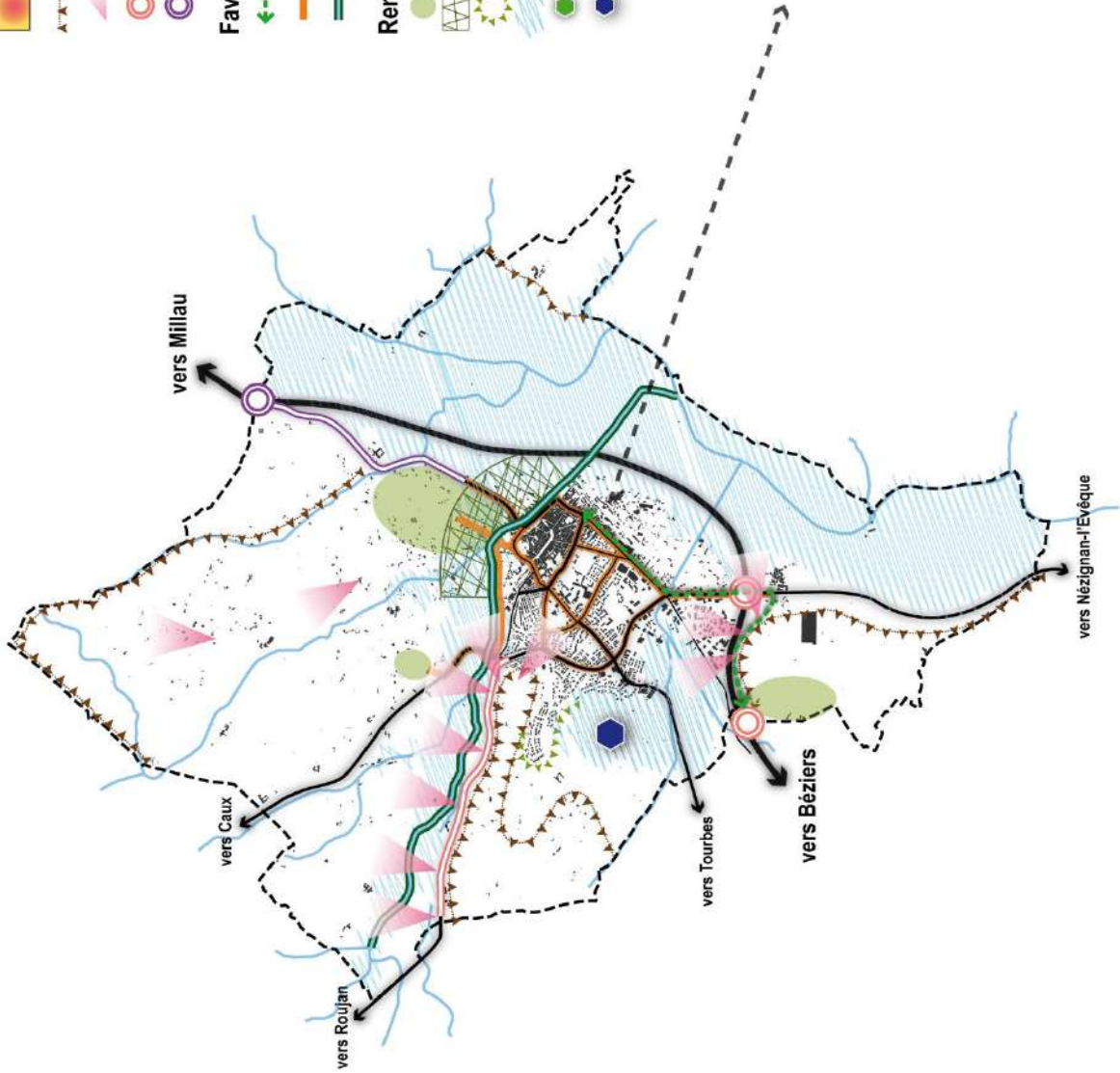
-  Valoriser le patrimoine du centre historique de Pézenas
-  Mettre en oeuvre un projet de préservation à l'échelle du centre-ville
-  Préserver les crêtes de toute urbanisation
-  Protéger les vues sur le paysage
-  Améliorer la qualité des entrées de ville et des axes menant au centre-ville
-  Maintenir la qualité de l'entrée de ville et de l'axe menant au centre-ville

### Favoriser les déplacements doux

-  Connecter le secteur Saint-Martin au coeur de ville
-  Renforcer et sécuriser le réseau piétonnier
-  Créer une promenade le long de la vallée de la Peyne

### Renforcer la présence de la nature en ville

-  Réussir l'intégration paysagère des nouveaux projets d'aménagement
-  Réaliser une ceinture verte entre la ville historique et le quartier de St Christol
-  Concourir au traitement harmonieux des franges urbaines
-  Mettre en valeur les zones inondables inconstructibles
-  Préserver et conforter les espaces de respiration
-  Préserver l'ancien étang de Pézenas



## 2. DYNAMISER ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE PEZENAS

La perception du bien-être n'est pas uniquement liée au sentiment d'harmonie procurée par les paysages ou l'environnement urbain. Elle exige également la satisfaction de besoins concrets, au cœur des préoccupations quotidiennes des habitants. L'accès au logement et à l'emploi font partie de ces priorités. Le renforcement de l'attractivité résidentielle, économique et touristique est ainsi affirmé comme un enjeu majeur des politiques d'aménagement et de développement durables sur la commune.

### OFFRIR DES SOLUTIONS EN LOGEMENTS POUR DE MEILLEURS PARCOURS RESIDENTIELS

#### *Une mixité sociale affirmée dans l'ensemble des quartiers de la ville*

Les caractéristiques de son parc de logements et du marché foncier local ne permettent pas à Pézenas d'offrir une solution à la diversité de la demande des ménages. L'analyse de l'offre révèle notamment des lacunes dans le domaine de l'accession sociale à la propriété. Les difficultés à proposer ce type d'opération sur la commune conduit à évincer du marché local du logement les jeunes ménages travaillant à Pézenas. La commune s'engage donc à honorer les objectifs de production de logements sociaux résultant de l'application de la loi SRU. En vue d'assurer le renouvellement de sa population et de retenir les jeunes ménages sur son territoire, la commune doit être en mesure de proposer une offre en logements adaptée aux différentes étapes de la vie, en corrigeant les déséquilibres du parc.

Retenir les jeunes actifs sur le territoire implique tout d'abord de **favoriser l'accession sociale à la propriété au sein des futures opérations** afin de débloquer le parcours résidentiel des ménages. La composition des opérations devra être étudiée de manière à répondre aux attentes exprimées par les familles : jardins, stationnement... L'offre à destination des familles n'a toutefois pas vocation à être développée uniquement au sein d'opérations en extension de la zone urbaine. Elle peut aussi être étoffée grâce aux opérations de remembrement en cœur de ville, avec la réhabilitation et la rénovation du parc ancien, devant assurer la mise sur le marché d'habitations susceptibles de répondre aux besoins des familles, avec des grands logements.

Grâce au conventionnement, la réhabilitation de logements anciens peut également permettre d'accroître l'offre en logements locatifs sociaux. Ce dispositif présente un intérêt majeur, dans la mesure où il permet un accès privilégié aux commerces, services et équipements du centre-ville, ainsi qu'au pôle d'échange multimodal dont l'aménagement est prévu sur la place du 14 juillet. La collectivité sera ainsi en mesure de proposer un fonctionnement urbain affranchi de l'usage de l'automobile. Dans les secteurs à urbaniser, imposer un seuil minimal réservé à la production sociale permettra également de favoriser l'élaboration de programmes de logements diversifiés répondant à la diversité des demandes de la population. En construction neuve comme en réhabilitation, la collectivité entend ainsi **poursuivre la production de logements locatifs sociaux de qualité**.

Satisfaire la diversité des demandes et des besoins exprimés par la population implique enfin plus généralement **d'œuvrer à maintenir la diversité des formes et typologies d'habitat** proposés sur le territoire. A cette fin, les programmes pourront associer différentes solutions (collectif, groupé, individuel) et différentes tailles de logements (du studio aux 5 pièces et plus). Les opérations réalisées devront également permettre de maintenir un équilibre entre parc locatif et accession à la propriété.

#### *Un quartier aménagé dans une recherche de durabilité au lieu-dit Saint Christol*

La satisfaction des besoins en matière de création de logements impose l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces, dans la mesure où les disponibilités foncières de la ville, dans ses limites actuelles, ne sont pas suffisantes pour répondre aux perspectives démographiques projetées.

Le parti retenu est celui du **développement maîtrisé du secteur de Saint Christol**, en vue de l'aménagement d'un quartier durable. L'objectif est d'en faire un quartier vivant et animé dont la qualité de vie sera l'élément moteur de son attractivité, tout en donnant de la cohérence à un secteur déjà habité depuis plusieurs décennies, occupé par des constructions dispersées. Ce quartier a également vocation à bénéficier d'une desserte numérique performante, grâce au réseau très haut débit. Le choix de retenir principalement ce secteur pour l'extension de l'habitat vise à rééquilibrer le développement urbain au plus près du cœur de ville et à rationaliser la consommation d'espace agricole et naturel à l'échelle de la commune, dans le respect des objectifs de modération fixés par le SCoT et au regard du fort mitage de cette zone.

**La composition du quartier offrira une déclinaison du concept de mixité urbaine**, avec une diversité de fonctions admises. Le secteur a vocation à accueillir des équipements et services publics susceptibles d'être fréquentés non seulement par les futurs résidents mais également par les habitants de l'ensemble de la ville. Si quelques commerces de première nécessité pourront effectivement être admis au sein du quartier, la fréquentation des commerces du cœur de ville sera cependant assez clairement favorisée, grâce notamment à l'établissement de liaisons douces sécurisées. Cette fréquentation croisée des différents lieux intéressant le quotidien des habitants contribuera à l'affirmation du lien entre ces quartiers, avec des solutions de déplacement doux offrant des alternatives crédibles à l'usage de l'automobile. Enfin, le quartier pourra intégrer la constitution de tiers lieux, d'espaces de travail partagé et de coworking, afin de proposer des solutions d'accueil nouvelles, notamment à destination des salariés et entrepreneurs sur le territoire ainsi qu'aux travailleurs utilisant le réseau viarie (4 échangeurs de l'A75) pour faire une pause qualitative.

## FAIRE DU PATRIMOINE DE LA VILLE UN LEVIER DE L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE

L'essor touristique de la ville, créateur d'emplois, s'est appuyé sur la valorisation du patrimoine urbain, bâti et culturel de Pézenas (tradition théâtrale, artisanat d'art...) ainsi que sur la diversification d'exploitations agricoles, en particulier vers l'oenotourisme. Le plaisir des sens, procuré par la découverte des terroirs et du patrimoine doit rester au cœur de l'expérience proposée aux visiteurs.

### *Une ville à l'image séduisante, invitant à la découverte de son patrimoine*

La perception des paysages depuis les principaux axes menant au cœur de ville influence grandement l'image de Pézenas, auprès notamment de la clientèle touristique. Il convient donc de **préserver les ambiances associées aux paysages naturels et viticoles**, le long des axes jusqu'à présent relativement épargnés par l'urbanisation et les phénomènes de mitage, **en particulier le long de la vallée de la Peyne**. Il semble également nécessaire de **préserver les silhouettes urbaines et les principaux points de repère du tissu urbain**, visibles notamment depuis l'autoroute, lesquels participent à l'animation du paysage :

- le clocher de l'église St Jean,
- la butte du château,
- la butte de Castelsec,
- le hameau de Conas.

La mise en valeur de l'image de la ville, de ses terroirs et de ses productions locales peut également s'opérer au travers d'une démarche de labellisation. La création d'un label « produit à Pézenas » permettrait en effet de favoriser la commercialisation des productions issues de l'artisanat local, tout en valorisant les activités de transformation des productions agricoles.

### *Une fréquentation touristique consolidée avec une offre d'activités diversifiée*

En premier lieu, continuer à **soutenir les filières économiques entretenant la fréquentation touristique**, en préservant les activités d'artisanat d'art, les brocantes et magasins d'antiquités, historiquement implantées à Pézenas, constitue une condition essentielle au maintien de l'attractivité, compte tenu de la dimension culturelle majeure de la fréquentation enregistrée. Le renforcement du rayonnement culturel de la ville, recherché notamment grâce à l'inscription de Pézenas sur la route européenne des théâtres historiques, est également un facteur de croissance pour l'économie touristique tout comme la reconnaissance de Pézenas en Grand Site Occitanie via la candidature de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée.

L'oenotourisme et le tourisme vert sont par ailleurs deux secteurs dont le potentiel de développement apparaît considérable dans les années à venir. Il est ainsi envisagé de **mettre en valeur le Parc L'Epine**, en révélant le caractère remarquable du réservoir de biodiversité que constitue le parc boisé et en préservant ses abords. L'objectif est d'en faire un lieu de formation au bien-être et de découverte du patrimoine naturel, avec l'accueil de quelques unités d'hébergement touristique en lisière du parc boisé, dans le respect des paysages exceptionnels du site.

Par ailleurs, de manière plus ponctuelle, la commune entend **continuer à accompagner les évolutions de la viticulture**, notamment en admettant la réalisation de projets d'oenotourisme au sein des exploitations, avec la création de plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées admettant la construction de gîtes ou chambres d'hôtes de qualité en adéquation avec l'évolution du niveau de qualité souhaité par la ville.

Enfin, la commune entend **développer le thermoludisme sur son territoire**, en tirant parti des opportunités offertes par la ressource géothermale. Une première étape de ce développement pourra intervenir grâce à la création d'un centre thermal ludique au lieu-dit les Moulières.

### *Une offre en hébergement adaptée*

Le développement de la capacité en hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes) mérite d'être maîtrisé, de manière à prévenir la concurrence possible avec d'autres usages des sols ou des constructions, et réussir une intégration des nouvelles capacités d'hébergement compatible avec le maintien des activités agricoles et de la population permanente dans le cœur historique.

Il est notamment prévu de **permettre sous conditions le changement de destination** de constructions au sein des exploitations agricoles présentes sur le territoire, afin d'y développer l'oenotourisme. La reconversion d'anciens édifices en gîtes ou en locaux de dégustation/restauration peut ainsi être envisagée.

Par ailleurs, **deux projets d'ensemble qualitatifs intégrés à l'environnement** sont envisagés afin de stimuler le développement touristique sur le territoire, au **Moulières** et au **Parc L'Epine**. Ces deux projets doivent permettre d'accroître la fréquentation touristique en favorisant des séjours longs, avec une offre en hébergement intégrée. Ces projets laissent entrevoir des possibilités de retombées pour l'ensemble du secteur touristique, et de requalification de l'offre, sous réserve d'assurer leur mise en relation avec les différents lieux d'intérêt présents sur la commune, en particulier dans le cœur de ville.

## RENFORCER L'ATTRACTIVITE ET LE RAYONNEMENT DE PEZENAS

La ville de Pézenas est, enfin, appelée à jouer un rôle structurant dans l'armature commerciale locale, ainsi que comme pôle de vie du nord de l'agglomération Hérault Méditerranée. Pézenas constitue également le second pôle d'emploi de l'agglomération Hérault Méditerranée. Dans un contexte de hausse du chômage à l'échelle du bassin d'emploi, affirmer cette vocation de pôle d'activité et de services apparaît capital, non seulement pour Pézenas, mais également pour l'ensemble de l'agglomération.

### *Un pôle d'équilibre doté de fonctions répondant aux besoins du bassin de vie*

Afin de conforter cet équilibre territorial, il apparaît indispensable de créer un nouvel espace dédié au développement économique dans le prolongement immédiat des espaces urbanisés de Pézenas.

La réalisation d'un aménagement commercial dans ce secteur vise tout d'abord à **mettre à niveau l'offre commerciale afin de l'adapter aux réalités du bassin de vie piscénois et de limiter l'évasion économique**. L'aménagement d'une zone économique et commerciale au lieu-dit Saint-Martin, avec une offre commerciale complémentaire à celle existante dans le centre – ville permettra de réduire les phénomènes d'évasion commerciale en direction de Clermont l'Hérault et de Béziers mais également de capter une partie de la clientèle saisonnière traversant le territoire. De par la structuration de l'offre il n'y aura pas de concurrence entre le commerce de centre-ville et l'offre de Saint-Martin sachant qu'il n'y aura pas de galerie marchande.

### *Une entrée de ville économique et marchande requalifiée*

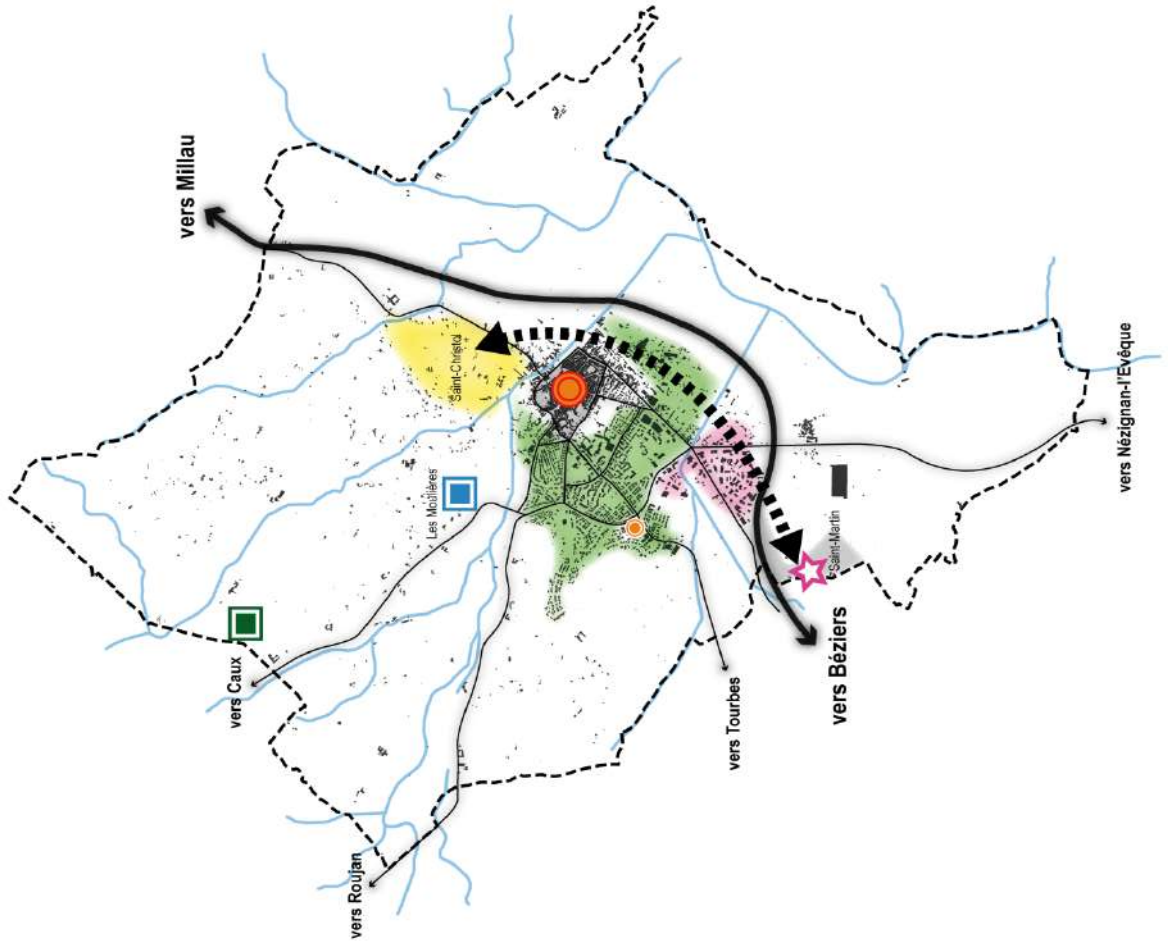
La constitution prochaine d'une offre en foncier à vocation économique et commerciale au sud de la ville doit permettre d'anticiper la mutation progressive d'emprises actuellement dédiées à l'activité, dans des secteurs stratégiques du point de vue de l'image de la ville et de son fonctionnement urbain.

Le secteur du carrefour de la Paix appelle tout d'abord une réflexion d'ensemble. **Le terrain en friche de l'ancienne distillerie a vocation dans les années à venir à accueillir un programme mixte**. Les conditions d'intégration, en termes d'accès, de desserte et de paysages ne peuvent y être définies sans penser la reconfiguration de l'ensemble de l'intersection et de ses abords en entrée de ville qui passera par un traitement qualitatif.




La relocalisation partielle de l'offre commerciale du secteur de **Grange Rouge** vers le secteur Saint-Martin pose également la question de l'avenir de ce secteur, dont les abords sont composés de tissus résidentiels et pavillonnaires. Sa localisation, sur un site bien desservi par le réseau de transports collectifs, invite à y **développer une ou plusieurs opérations de renouvellement mixtes, associant habitat et commerces de proximité**.

Enfin, il apparaît opportun **d'envisager une amélioration de la qualité paysagère de la zone d'activités des Aires**, notamment par un travail sur la gestion des limites de lots. La démarche pourra s'inspirer des efforts réalisés à l'occasion de l'aménagement de la ZA des Rodettes. Favoriser le raccordement des constructions aux réseaux de communication numérique très haut débit permettra également d'y élever le niveau de service offert aux entreprises.





## AXE 2 - DYNAMISER ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE PEZENAS



### Ouvrir à l'accueil de nouvelles populations

-  Ouvrir pour le renouvellement urbain
-  Maîtriser la densification des quartiers pavillonnaires
-  Débuter l'aménagement du quartier de Saint-Christol

### Renforcer l'attractivité et le rayonnement de Pézenas

-  Confirmer l'armature commerciale du centre
-  Renforcer les secteurs de développement économique et commercial en entrée de ville
-  Assurer la cohésion de l'ensemble de la ville
-  Améliorer l'attractivité des zones d'activité existantes

### Faire du patrimoine naturel et bâti de Pézenas un levier de l'attractivité économique et touristique

-  Favoriser le tourisme thermal grâce au centre thermal-ludique
-  Permettre la mise en valeur du Parc Lépine

### 3. GARANTIR LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL DU TERRITOIRE PISCENOIS

Faire de Pézenas une ville du bien-être implique enfin nécessairement la préservation de l'ensemble de ses composantes environnementales ainsi que la déclinaison locale des principes du développement durable. La préservation de la biodiversité, la protection des terres agricoles et la réduction des besoins en énergie fossile sont ainsi indispensables afin de garantir la pérennité des solutions prévues pour guider l'évolution de la ville dans les années à venir.

#### AMELIORER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

Le territoire de Pézenas est majoritairement occupé par des espaces agricoles. Quelques espaces boisés relativement isolés ainsi que les cours d'eau traversent néanmoins ces milieux ouverts, permettant l'établissement de continuités écologiques (trame verte et trame bleue). Ces continuités permettent la circulation et la dissémination des espèces faunistiques et floristiques ainsi que les échanges génétiques entre populations. Enfin, la commune est concernée par un site Natura 2000, l'Aqueduc de Pézenas, qui abrite des populations de chauves-souris remarquables.

#### *Des réservoirs de biodiversité protégés et mis en valeur*

Le maintien de la biodiversité sur le territoire implique la protection de l'ensemble des entités naturelles mises en évidence, avec une approche différenciée en fonction de la sensibilité des milieux.

La sauvegarde des habitats et milieux naturels d'intérêt communautaire liés à l'aqueduc de Pézenas constitue un objectif prioritaire. Il suppose la protection de l'ouvrage lui-même mais également des espaces avoisinants le gîte qui constituent le territoire de chasse des chiroptères.

La préservation du Parc L'Epine fait également partie des priorités de la municipalité. Les boisements composant l'ancien domaine de chasse forment un réservoir de biodiversité unique sur le territoire et sont par conséquent à conserver dans les années à venir.

Les éléments structurants de la trame verte doivent également être protégés, en particulier :

- les ripisylves des cours d'eau (vallée de l'Hérault et de la Peyne) ;
- les alignements et ensembles boisés significatifs (haies bocagères) ;
- les arbres isolés les plus remarquables (chênes verts et oliviers au cœur de la matrice viticole).

La réduction des risques de pollution de l'eau ou d'altération de l'écoulement de la Peyne et de l'Hérault doit également être recherchée, de manière à conserver l'intégrité des continuités aquatiques (trame bleue) et la qualité de la ressource en eau.

#### *Des corridors écologiques maintenus et renforcés*

Plusieurs barrières entravent aujourd'hui la libre circulation des espèces sur le territoire. Ces ruptures des continuités écologiques, terrestres ou aquatiques, sont susceptibles d'appauvrir la biodiversité du territoire. Améliorer le fonctionnement écologique du territoire passe notamment par le développement de continuités écologiques, en œuvrant au rétablissement de continuités rompues dans les espaces naturels mais également en favorisant la conservation de continuités dans le cadre des espaces de développement urbain.

Le passage de l'A75 a pu induire une rupture des continuités écologiques terrestres établies de part et d'autre du tracé. **L'atténuation de l'effet de coupure généré par cet axe mérite d'être recherchée**, en lien avec l'ensemble des acteurs impliqués dans sa gestion.

Les boisements en crête à l'ouest de la commune forment des ensembles naturels remarquables, souffrant cependant d'interruptions limitant leur rôle dans le fonctionnement écologique du territoire. **L'encouragement de plantations au niveau de ces ruptures de continuités boisées** permettra de rétablir des corridors écologiques favorables au maintien de la biodiversité.

Enfin, l'amélioration du fonctionnement écologique du territoire peut passer par le maintien voire **la création de continuités écologiques** (haies, bandes enherbées, noues ou alignements d'arbres) **au sein des opérations d'aménagement d'ensemble**, de manière à garantir leur transparence écologique.

#### ADOPTER UNE APPROCHE ECONOMIQUE ET DURABLE DE LA CONSOMMATION DE RESSOURCES

#### *Une consommation d'espaces modérée répondant strictement aux besoins identifiés*

La consommation des espaces naturels et forestiers constitue une menace potentielle pour la préservation des milieux formant la richesse du territoire. En évitant d'urbaniser des surfaces trop importantes ces dernières années, la commune a pu maîtriser cette pression sur les espaces naturels, avec de nombreuses constructions accueillies au sein même des zones urbaines. L'objectif est de **continuer à maîtriser ce développement dans les 10 années à venir**, en dimensionnant l'ouverture à l'urbanisation en cohérence avec les besoins associés à l'accueil de population et d'activités économiques, commerciales et touristiques.

Il est pour cela nécessaire de **mettre en place une politique de gestion des densités adaptée aux tissus existants** à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. La densification ne peut en effet s'opérer de manière uniforme sur l'ensemble du territoire, sauf à remettre en cause notamment l'ambiance des quartiers pavillonnaires. Ceci implique l'accompagnement des phénomènes de division parcellaire, pour en éviter les excès préjudiciables au cadre de vie. L'emprise au sol des constructions pourra être réglementée, non seulement au regard de considérations paysagères mais également afin de limiter l'artificialisation et la réduction des possibilités d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

La maîtrise du phénomène d'étalement urbain implique également de **donner la priorité au renouvellement urbain et au comblement des espaces libres à l'intérieur des zones urbaines** dans le cadre de la production de logements, avant de procéder à l'extension de l'urbanisation. L'étude du foncier disponible à l'intérieur des zones urbaines doit déterminer le nombre de logements susceptibles d'y être accueillis dans la décennie à venir. Elle doit également permettre d'évaluer les surfaces à mobiliser en extension de l'urbanisation, afin d'assurer la production des logements nécessaires au regard des perspectives démographiques retenues.

### *Un approvisionnement en énergie exploitant des sources renouvelables*

La valorisation des sources d'énergie renouvelables dans les années à venir apparaît par ailleurs être une nécessité, en vue de réduire les émissions de gaz à effet de serre et de limiter les effets associés au réchauffement climatique et avoir une réponse au déficit de la nappe phréatique.

Le territoire communal est riche d'une ressource géothermale relativement peu exploitée jusqu'à aujourd'hui. **Cette ressource renouvelable mérite d'être davantage valorisée**, pour le développement d'applications thermoludiques, à l'image du projet touristique des Moulières, mais également pour la satisfaction des besoins énergétiques d'équipements publics. Un autre axe de développement est à prendre en compte : le captage de cette ressource pour produire de l'eau potable.

La collectivité peut également **accompagner le développement de l'énergie photovoltaïque**, grâce notamment à l'installation de dispositifs sur les constructions à créer au sein des nouveaux quartiers de la ville. Une attention particulière devra être apportée à l'intégration de ces dispositifs aux constructions, afin d'éviter toute altération de la qualité des paysages et du patrimoine piscenois.

## PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE

Le maintien de l'activité agricole sur le territoire de Pézenas constitue un dernier enjeu majeur pour les années à venir. En effet, de la pérennité des exploitations piscénoises dépendent à la fois la sauvegarde des emplois liés aux différentes filières agricoles locales, mais également la protection des paysages remarquables façonnés par la viticulture.

### *Des terres agricoles préservées*

Il importe en premier lieu **d'éviter la mise en concurrence de l'agriculture avec d'autres modes d'occupation du sol**. Ainsi, les secteurs d'habitat diffus, présents en particulier au nord de la commune, ne doivent pas être admis à se développer dans les années à venir. Par ailleurs, les projets d'ouverture à l'urbanisation aux lieux-dits Saint Christol, les Moulières et Saint-Martin doivent être réalisés en continuité d'espaces déjà bâtis et être pensés de manière à limiter autant que possible les incidences sur l'activité agricole.

Il convient également de **préserver les terres agricoles**, notamment en adaptant le degré de protection en fonction du potentiel agronomique et paysager de chaque espace. Afin de mettre un terme au phénomène de mitage des paysages agricoles, la commune entend encadrer les possibilités d'implantation de nouvelles constructions nécessaires à l'activité agricole sur son territoire, en identifiant au moins deux secteurs présentant des caractéristiques paysagères ainsi qu'un niveau de desserte routier et par les réseaux compatibles avec l'aménagement d'un hameau agricole. Le regroupement de plusieurs exploitants sur un même site permettra notamment la mutualisation d'équipements.

### *Des cultures nouvelles sur le territoire*

La commune souhaite encourager l'essor de nouvelles pratiques agricoles sur son territoire, afin de diversifier les filières agricoles et d'entretenir la qualité et la richesse des paysages.

La commune entend ainsi **faciliter le développement de l'agropastoralisme**, afin de maintenir les paysages ouverts au nord de son territoire. Ce type d'activité permet la gestion de milieux naturels favorables à la présence d'espèces protégées, à l'image du Léopard Ocellé.

Par ailleurs, la commune souhaite **encourager les cultures fruitières, les plantes tinctoriales et aromatiques** pour la production d'huiles essentielles. Ce type de filière, adapté à la qualité agronomique des sols, s'associe de manière évidente au projet d'ensemble de la ville, visant à promouvoir le bien être comme une composante essentielle de son cadre de vie.

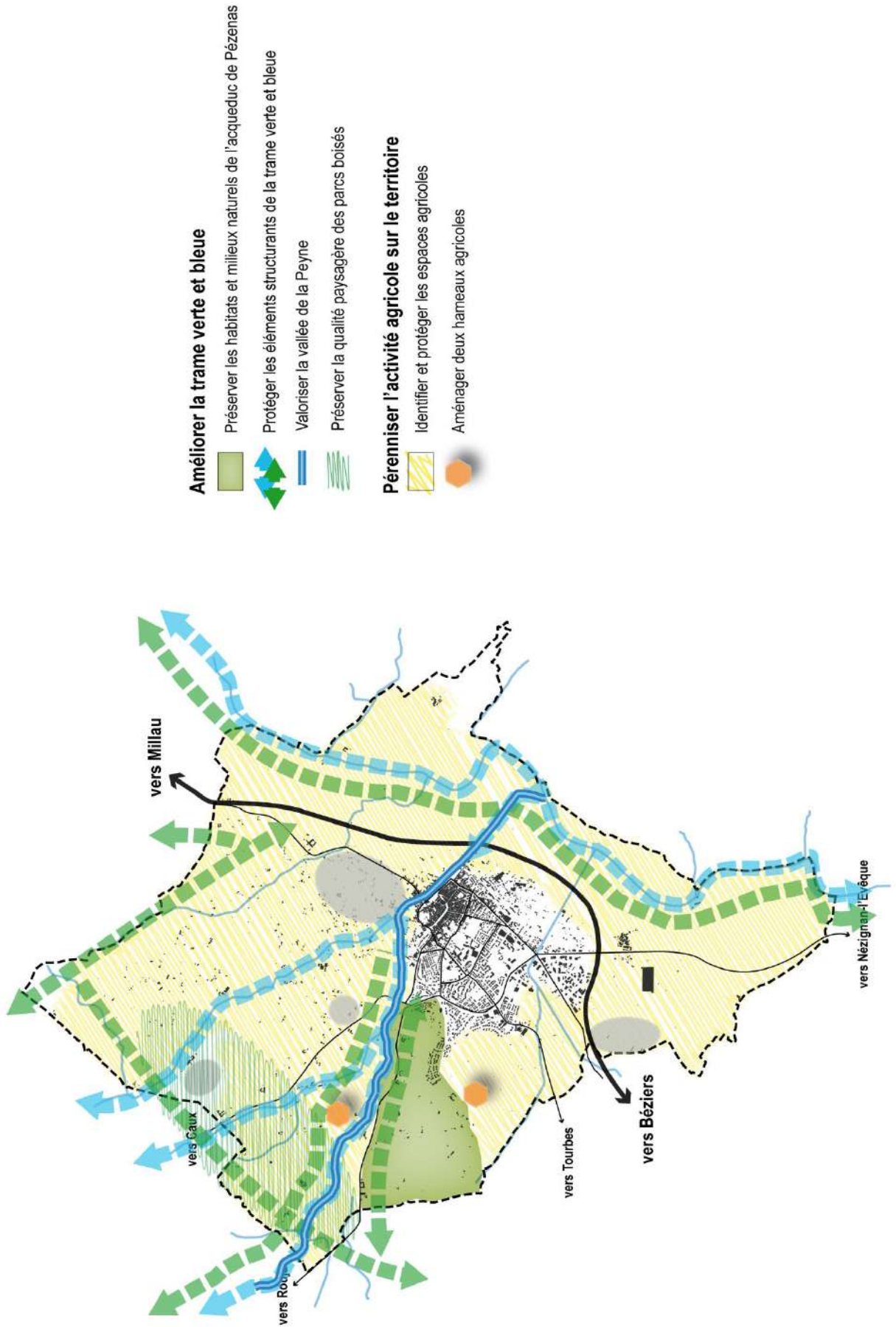
### *Un patrimoine rural et agricole mis en valeur*

**Autoriser la diversification des exploitations du territoire**, en permettant le développement d'activités complémentaires telles que la transformation, la vente directe ou l'oenotourisme, doit également concourir au développement des exploitations locales qui pourront valoriser plus facilement leurs productions. Cette diversification ne doit cependant pas renforcer le phénomène de mitage observé sur le territoire. C'est pourquoi elle pourra prendre appui sur les bâtiments existants, et s'opérer grâce à leur changement de destination. En outre, la reconversion de ces édifices présentant souvent un intérêt architectural certain participera à la valorisation du patrimoine viticole local.

Enfin, d'une manière plus large, il semble important de **protéger les éléments du « petit » patrimoine qui animent le paysage**, dispersés au sein des espaces naturels et agricoles, liés au patrimoine religieux ou à la tradition viticole. Bien que ne présentant pas un intérêt économique immédiat, ils contribuent eux aussi à façonner l'image du terroir piscénois dans son ensemble ; laquelle doit être valorisée afin de faciliter la commercialisation des productions.



### AXE 3 - GARANTIR LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL DU TERRITOIRE PISCENOIS



### Objectifs de modération de la consommation de l'espace :

Pour répondre à ses objectifs de redynamisation démographique, de développement de ses activités économiques, de valorisation de ses équipements, de promotion touristique et patrimoniale, de préservation de son environnement, la commune de Pézenas s'engage dans une politique volontariste de reconquête urbaine et de limitation de l'impact de son développement sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

En ce sens, la commune s'est prononcée en faveur d'un objectif de **croissance démographique d'1% par an à l'horizon 2030** en maintenant la part de ses résidences secondaires (de 2015) et de ses logements vacants (estimés suite à une étude spécifique réalisée par la collectivité à environ 4% de son parc total de logements). La production de logements à l'horizon 2030 a été estimée grâce à la **méthode de Guy Taïeb**, utilisée à l'échelle du SCoT pour ses projections de population et de logements.

L'objectif de la collectivité engendre la production à l'horizon 2030 d'environ **1200 logements supplémentaires** se décomposant comme suit :

- la production de **logements nouveaux pour maintenir la population résidente** pour prendre en compte les phénomènes sociaux tels que le desserrement des ménages, la décohabitation...
- la production de **logements pour accueillir la population nouvelle** sur le territoire ;
- le **maintien de la part de résidences secondaires** dans le parc immobilier du territoire ;
- le **maintien du taux de logements vacants** pour éviter le développement d'un contexte immobilier trop tendu sur la commune.

Au regard de la densité prescrite par le SCoT pour la commune de Pézenas, à savoir 35 logements/ha, les objectifs de la commune nécessitent l'ouverture à l'urbanisation de **35 ha à l'horizon 2030**. Ces capacités de développement sont à la fois intégrées dans le tissu urbain existant, en renouvellement et en extension.