

COMMUNE DE SAINT PARGOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

DOCUMENT PROVISOIRE

SOMMAIRE

OBJECTIF I – ASSURER LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE & PRESERVER L'ENVIRONNEMENT.....	4
I.1. PREMIERE INTENTION : PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES NATURELLES, CREER DES INTERSTICES NATURELS DANS LES ZONES URBANISEES.....	5
I.2. DEUXIEME INTENTION : PRESERVER LES ESPACES NATURELS RICHES EN BIODIVERSITE	9
I.3. TROISIEME INTENTION : PRESERVER LES ELEMENTS PAYSAGERS IDENTITAIRES DE LA COMMUNE.....	11
OBJECTIF II – PERENNISER ET CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE.....	18
II.1. PREMIERE INTENTION : PRESERVER LES TERRES AGRICOLES.....	19
II.2. DEUXIEME INTENTION : CONFORTER LA CAVE COOPERATIVE DANS SON FONCTIONNEMENT	20
II.3. TROISIEME INTENTION : FAVORISER L'INSTALLATION DES AGRICULTEURS.....	20
OBJECTIF III - DEFINIR LE CADRE D'UN PROJET URBAIN DURABLE.....	21
III.1. PREMIERE INTENTION : OBJECTIFS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE LA POPULATION.....	22
III.2. DEUXIEME INTENTION : MAITRISER L'ETALEMENT URBAIN.....	23
III.3. TROISIEME INTENTION : MAITRISER L'ENERGIE.....	25
OBJECTIF IV OPTIMISER LE POTENTIEL ECONOMIQUE.....	26
IV.1. PREMIERE INTENTION : DEVELOPPER L'ECONOMIE LOCALE ARTISANALE.....	27
IV.2. DEUXIEME INTENTION : ACCROITRE L'ATTRACTIVITE MARCHANDE DU CŒUR HISTORIQUE.....	28
OBJECTIF V CONFORTER LA QUALITE DU CADRE DE VIE.....	29
V.1. PREMIERE INTENTION : ASSURER LA CONSERVATION DE LA QUALITE DES ELEMENTS IDENTITAIRES DE LA COMMUNE.....	30

V.2. DEUXIEME INTENTION : ASSURER LE STOCKAGE DES EAUX PLUVIALES DU BASSIN VERSANT EN AMONT DU CŒUR HISTORIQUE.....	30
V.3. TROISIEME INTENTION : SECURISER LA TRAVERSEE DU VILLAGE ANCIEN EN DETOURNANT LES FLUX DE VEHICULES	31

DOCUMENT PROVISOIRE

OBJECTIF 1

*ASSURER LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE
ET
PRESERVER L'ENVIRONNEMENT*

DOCUMENT PROVISOIRE

I.1. PREMIERE INTENTION : PRESERVER LES COULOIRS ECOLOGIQUES NATURELS, CREER DES INTERSTICES DANS LES ZONES URBANISEES

Action 1 : Préserver les coupures d'urbanisation dans un territoire soumis à la pression urbaine de Montpellier

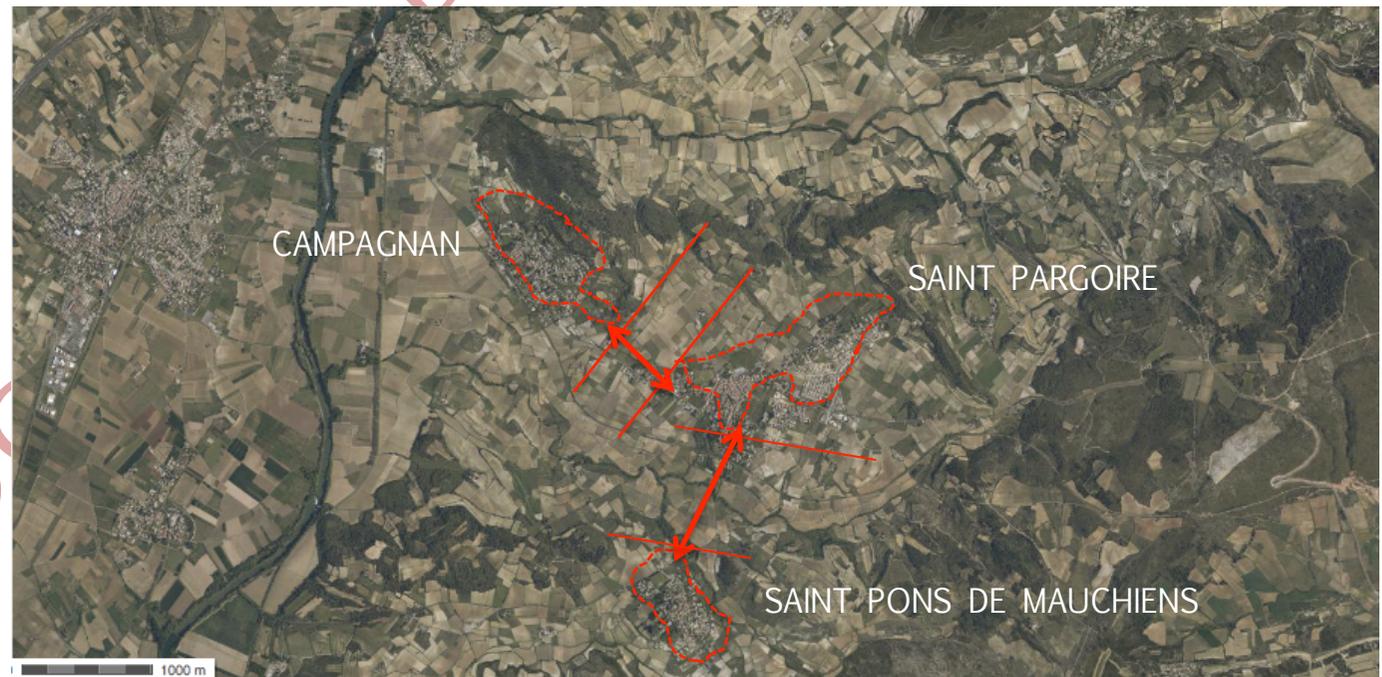
Au titre de la préservation des continuités écologiques, la préservation des zones non encore urbanisées relève d'un enjeu prioritaire au niveau de ce PLU.

Sur les grandes coupures d'urbanisation, la commune se doit d'adopter une politique :

- De préservation de la constructibilité.
- De restriction des modifications du cadre agricole et naturel.

L'urbanisme est actuellement très contenu dans ses limites par les zones naturelles et agricoles, malgré des extensions linéaires vers les communes limitrophes : Saint Pons de Mauchiens le long de la RD31, Campagnan le long de la RD30. D'autre part, la l'urbanisation se dilue dans le grand paysage notamment au Nord, en laissant libre de vastes parcelles en son seing.

Le projet que porte la commune est d'endiguer dans son environnement naturel et agricole les parties actuellement urbanisées, en tirant partie un maximum des espaces laissés vides à l'heure actuelle.



Action 2 : Préserver les Trames écologiques

- **1 Protéger les paysages sensibles et les sites d'intérêt écologique**
 - Les zones naturelles faisant l'objet d'arrêté de protection de biotopes ou les réserves naturelles correspondent à une protection absolue ;
 - Les zones naturelles situées dans les périmètres Natura 2000 (zones de protection spéciales et pré sites d'intérêt communautaire), et les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1, qui représentent des milieux particuliers ayant une forte valeur patrimoniale, dont la protection doit être renforcée ;
 - Les sites naturels classés qui sont des espaces sensibles dont la vocation multi usage doit être prise en compte.

- **2 Protéger les structures végétales spécifiques**

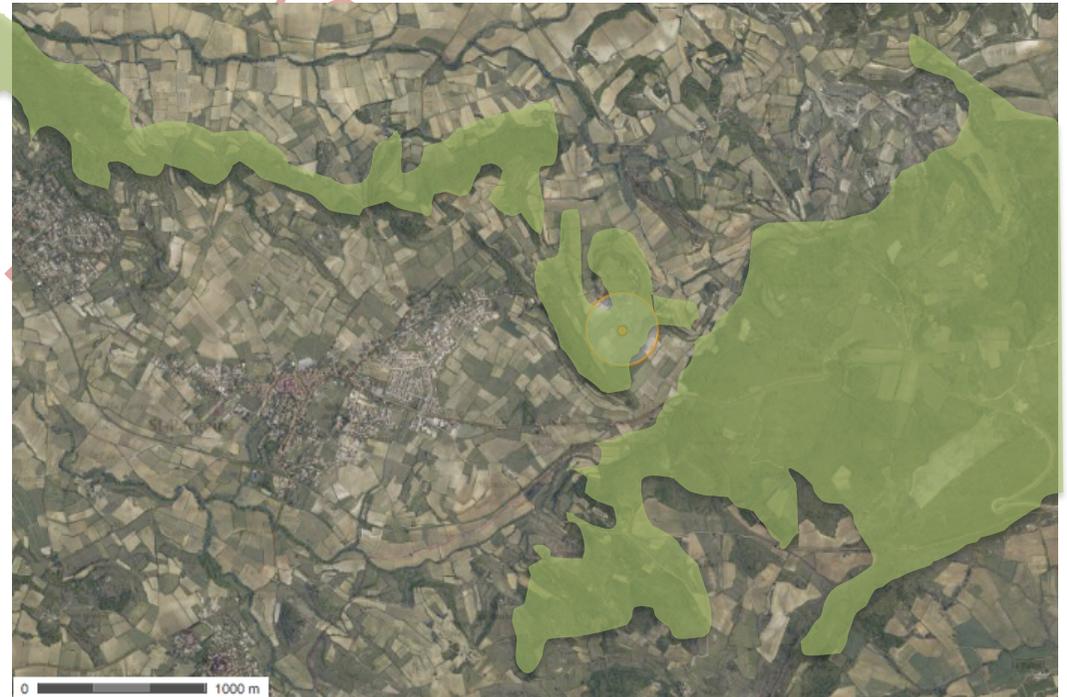
Tout un patrimoine végétal caractérise le territoire de la commune et crée un maillage de qualité. Ces structures identitaires animent l'espace communal et les zones urbaines. Au-delà des principaux secteurs forestiers recensés sur la commune, des corridors écologiques ont été identifiés le long du réseau hydrographique notamment.

DOCUMENT PROVISoire

Le PADD prévoit dès lors :

- De protéger la qualité naturelle des corridors écologiques dans l'aménagement des espaces à urbaniser.
- De protéger et d'entretenir les ripisylves des cours d'eau pour que ces derniers gardent au maximum leur caractère naturel dans les zones urbanisées comme dans les espaces agricoles.
- De protéger les structures végétales identitaires, en particulier, dans les aménagements d'infrastructures ou dans les zones à urbaniser soumises à opération d'ensemble. Conformément à l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, la commune tend à définir à travers des sous secteurs, les mesures de protection de son patrimoine végétal.

La réalisation d'un zonage spécifique en zone naturelle et en zone agricole via la mise en place d'un indice « co » permettra le maintien de ces structures végétales.



Action 3 : Créer des interstices naturels dans les zones urbanisées

Avec une partie urbanisée extrêmement dense historiquement et extrêmement diluée dans le territoire au Nord, la commune ressent le besoin donner aux habitants de véritable « respirations » utilisés aussi comme éléments de cohésion dans les quartiers.

Elle répond à cet objectif à travers l'aménagement d'espaces verts supportés par les trames naturelles existantes sur le territoire via les orientations d'aménagement et de programmation.

Plusieurs sites sont à ce titre implantés :

- Entre la partie actuellement urbanisée en zone d'activité à l'Est de la commune et la partie urbanisée vers le vieux village : aménagement du bassin de rétention de la ZAE et création d'une réelle coupure verte de part et d'autre de la départementale.
- Entre la partie actuellement urbanisée en ZAC au Nord de la commune et la future partie urbanisée en habitation vers l'Est, à l'appui du réseau hydraulique.
- Entre la partie actuellement urbanisée du vieux village et la future partie urbanisée en habitation vers le Nord, en limite de l'ouvrage de hydraulique prévu à cet emplacement.



I.2. DEUXIEME INTENTION : PRESERVER LES ESPACES NATURELS RICHES EN BIODIVERSITE

Action 1 : Conforter la trame verte

La trame verte identifie également des secteurs de connexion fonctionnelle entre les milieux naturels à maintenir ou à créer. Il s'agit notamment de continuités le long des cours d'eau et des corridors écologiques qui seront maintenus et restaurés notamment à l'occasion de la programmation de tous types de travaux de développement ou de restauration d'infrastructures de transport. Il s'agit également d'espaces agricoles jouant un rôle important dans le fonctionnement ou la préservation des espaces naturels : en particulier les zones agricoles situées dans les zones inondables ou dans le périmètre de protection contre les risques d'incendie.

La stratégie permet de valoriser certains espaces naturels en y développant des activités compatibles avec leur équilibre écologique et leur régime juridique.



Action 2 : Préserver les milieux naturels aquatiques et la ressource en eau à l'échelle des bassins versants

Avec un réseau hydrographique supporté par l'Hérault et les collecteurs des différents reliefs environnants, la commune présente une richesse naturelle importante pour la protection et la préservation des espèces grégaires ou migrantes.

A ce titre, le PLU conserve un écart maximum entre les zones urbanisées et les terres, quelles soient naturelles ou agricoles.

Cette protection se formalise dans le PLU par la mise en place d'une interdiction d'utilisation de produits phytosanitaires le long d'une bande de 5 m de large de part et d'autres des principaux ruisseaux, canaux....

La protection de la richesse naturelle du territoire passe également par la réalisation et/ou la mise aux normes des ouvrages de traitements des eaux usées, tant dans la partie urbanisée du bourg que dans les hameaux.

En parties naturelles et agricoles cela se traduit aussi par l'instauration d'un retrait de 5 m le long des cours d'eau, avec l'interdiction d'utilisation de produits sanitaires.



I.3. TROISIEME INTENTION : PRESERVER LES ELEMENTS PAYSAGERS IDENTITAIRES DE LA COMMUNE.

Action 1 : Préserver les éléments paysagers structurants de la commune

La commune est caractérisée par la richesse et la sensibilité des espaces naturels et agricoles qui bordent les zones urbanisées et offrent un cadre de vie remarquable aux entités urbaines.

La proximité immédiate avec les reliefs et la relation continue avec le piémont agricole en sont deux exemples majeurs.

Il est dès lors prévu de maintenir les principales coupures non bâties présentant un intérêt paysager manifeste.

Des coupures d'urbanisation significatives doivent ainsi être concrétisées entre les zones urbaines pour protéger leur spécificité, ne pas couper les unités foncières agricoles de qualité et valoriser les continuités paysagères fortes donnant un sens au territoire.

Certains espaces agricoles subissent des mutations fortes. Les terres s'enrichissent après abandons culturels et les dynamiques contemporaines d'urbanisation entraînent un morcellement des terres agricoles.

La stratégie d'aménagement développée dans le PLU favorise le renforcement des secteurs soumis à la déprise agricole et aux pressions urbaines.

Les espaces agricoles imposent, de par une dimension environnementale structurante, une richesse importante pour le territoire communal.

Le PADD tend alors à pérenniser une production agricole locale (viticulture, céréales) de qualité, par une stratégie globale visant à valoriser les effets de co-visibilité entre les interfaces naturelles, agricoles et urbaines et ce au travers d'un zonage et un règlement appropriés.

Action 2 : Qualifier les franges urbaines, valoriser l'intégration paysagère des secteurs à vocation économique et ou d'habitation

• 1 Mesurer l'impact des zones à urbaniser sur les secteurs de relief

Les seuils topographiques du territoire ont été jusqu'ici conservé et n'ont pas gommé les transitions paysagères naturelles. Néanmoins, toute intervention sur les reliefs demande une réflexion pour préserver le fonctionnement global du secteur concerné. Il apparaît alors essentiel de structurer l'évolution des paysages en relation avec la typologie du relief car l'implantation des constructions peut imposer un impact visuel et structurel important. Le PADD s'attache ainsi à mesurer l'impact des nouvelles constructions sur les zones de relief en abordant de façon spécifique la morphologie urbaine et l'insertion paysagère dans les pentes et sur les zones à fort impact : entrée de village, hameaux en co-visibilité avec le relief.

Le PLU doit dès lors fixer des côtes au-dessus desquelles les constructions seront interdites pour que le bâti s'intègre dans le versant visible.



- **2 Identifier les seuils d'urbanisation encadrant le développement urbain : définir des limites franches à l'urbanisation**

Le PADD s'attache à identifier des seuils d'urbanisation servant de point d'appui pour structurer le paysage. En ce sens le PLU attribue un statut (espaces agricoles, naturels) pour pérenniser ce « patrimoine vert » à travers une gestion spécifique des milieux.

Il tend dès lors à limiter :

1. La diffusion de l'urbanisation le long des axes traversant les secteurs agro-naturels communaux. Les voiries prioritairement concernées sont :

- La RD31 depuis Saint Pons de Mauchiens. Cette route, offre, avant l'entrée dans le village historique de Sintt Pargoire, une traversée des paysages typiques de son territoire : espace agricole entrecoupé de cours d'eau aux ponts en pierre, entre vignes et roseaux, les sommets des pechs étant occupés par des pinèdes, la garrigue en arrière plan. L'ancienne voie ferrée est la limite physique réelle de cette entrée de village.
- La RD30 depuis Campagnan. Longeant une formation calcaire en bordure Ouest, composée des vignobles encore présents dans cette partie du territoire, elle

présente un réel risque de diffusion de l'urbanisation, car aucun point dur ne vient donner une limite franche à celle-ci.

- La RD31 depuis Plaissan. Ici, la RD31 marque la limite de l'urbanisation. A l'Ouest, les paysages agricoles viticoles sont préservés. A l'Est de la RD, l'urbanisation de ces dernières années correspond aux risques de perte d'identité qui caractérisent les extensions urbaines récentes.

- La RD30 depuis Villeveyrac. La création de la zone d'activité Emile Carles marque la coupure entre la zone urbanisée et l'espace agricole. L'extension de cette ZAE avec la création d'un carrefour marquera la coupure de l'urbanisation.

2. L'urbanisation anarchique dans les secteurs impactant les milieux agro-naturels, le cas des hameaux.

Le PLU prévoit de maintenir les principales coupures non bâties présentant un intérêt paysager manifeste. Des seuils d'urbanisation naturels sont dès lors associés aux principaux espaces agricoles de la commune jouxtant l'espace urbain.

Cette mesure touche surtout les hameaux mais l'objectif réside aussi dans la définition d'une organisation générale des espaces urbains de la commune en tenant compte des intérêts agricoles et paysagers de ces secteurs à travers :

- La définition de limites franches à l'urbanisation dans l'optique de renforcer l'interrelation existante entre l'espace urbain, l'espace agricole et l'espace naturel.
- La planification de l'urbanisation à travers une identification stratégique des espaces agricoles structurants et un objectif de mise en valeur des espaces naturels et forestiers.

Le PADD préconise de façon complémentaire :

- L'identification, dans les documents graphiques règlementaires, des secteurs représentatifs d'une urbanisation traditionnelle afin de favoriser, à proximité de ces zones, les constructions en limite séparative et en limite du domaine public
- L'optimisation de la portée des articles visant à définir les critères d'insertion des constructions neuves (article 10, 11 et 13 du règlement).



Action 3 : Valoriser les éléments paysagers identitaires

• 1. Mettre en scène les entrées de territoire

Le soin apporté aux entrées de territoire est le garant d'une transition claire entre les grandes entités paysagères et les espaces extra communaux.

Les entrées du territoire les plus importantes ont dès lors été identifiées et doivent être valorisées et singularisées par une affirmation de leurs motifs paysagers :

- **Les entrées Est et Ouest**, doivent conserver leur caractère agricole associé à une surface viticole prédominante. L'appréhension de ce secteur est par conséquent liée à un ensemble d'éléments naturels (réseau hydrographique, végétation...) Et à l'exploitation du sol (tracé des chemins, cultures, parcellaire...), qu'il convient de préserver et de valoriser.
- **L'entrée Sud** doit affirmer son caractère urbain à travers un ensemble d'aménagements assurant une insertion ou une prolongation urbaine homogène du bourg centre. Le traitement de cette entrée de territoire est ainsi directement lié à la structuration et l'organisation du bâti et de la voirie.

Sur toutes les entrées du territoire, la lutte contre une implantation anarchique et diffuse de panneaux à usage de publicité doit être entreprise. Chaque secteur se doit de répondre aux besoins de communication imposés par les exigences de la société contemporaine tout en préservant les qualités paysagères des entrées de territoire.

• 2. Préserver et valoriser les silhouettes villageoises

Le PLU doit ainsi s'apparenter à un outil de maîtrise foncière. Dans cette optique, il convient d'affirmer comme premier axe fort garantissant la lisibilité des villages, le respect des silhouettes en fonction de leur typologie.

Le village centre est identifié comme l'« élément » à préserver, pour ce faire, le choix des sites d'extension urbaine se base sur une analyse préalable des potentialités et des contraintes paysagères en relation avec les caractéristiques de la silhouette villageoise historique. L'utilisation judicieuse du cadre réglementaire peut protéger l'harmonie d'un quartier ancien et les abords d'un monument. Ainsi, l'insertion qualitative des nouvelles constructions dans l'ensemble bâti ancien doit passer par la réglementation des hauteurs de construction et de leur aspect extérieur.

- **3. Protéger le patrimoine bâti et les édifices remarquables**

La commune dispose d'un patrimoine vernaculaire, architectural et urbain de qualité, concentré principalement sur le village historique mais présent sur l'ensemble du territoire (croix, anciens mas, ouvrages d'irrigation). Les éléments les plus importants font l'objet de protections spécifiques (sites classés, sites inscrits et monuments historiques). Toutefois, un patrimoine plus courant participe également à l'identité des paysages (le patrimoine architectural urbain, le petit patrimoine lié à l'activité agro-pastorale, le patrimoine religieux...). Le PLU participera dès lors à la protection et la valorisation de ce patrimoine à travers un certain nombre de mesures réglementaires adaptées à la préservation de divers éléments patrimoniaux. En effet, l'utilisation judicieuse du cadre réglementaire (article 10 et 11) peut protéger les abords d'un monument et l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme permet d'identifier et de localiser les quartiers, îlots, immeubles, monuments à protéger, ou éléments d'architecture ou naturel à mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir des prescriptions de nature à assurer leur protection. Cet article permet de protéger tout en autorisant des aménagements. Mais tous travaux

ayant pour effet de détruire un élément ainsi identifié impliquent une autorisation préalable à la Mairie au titre des installations et travaux divers.

- **4. Valoriser les caractéristiques paysagères**

La commune présente un certain nombre de caractéristiques architecturales dans le bourg centre relevant de l'activité agricole.

En effet, au-delà de son rôle structurant sur le développement urbain, l'activité agricole favorisa aussi l'aménagement du cadre naturel de proximité et affirma la dimension paysagère du développement urbain tout en diversifiant la typologie du cadre bâti. Un ensemble de constructions et d'aménagements fut nécessaire pour entretenir ces terres arables. Murs de pierres sèches, ouvrages hydrauliques, sont autant de témoignages d'un passé agricole ayant façonné la morphologie urbaine communale.

C'est en ce sens, et dans la continuité de l'objectif de protection du patrimoine bâti que le PADD insiste sur la conservation :

- Des caractéristiques architecturales propres aux édifices agricoles y compris en milieu urbain dans ces secteurs
- Des éléments préexistants : chemins, jardins
- Des constructions utilitaires : réseau d'irrigation, murets, terrasses



OBJECTIF II

*PERENNISER
ET*

CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE

DOCUMENT PROVISOIRE

II.1. PREMIERE INTENTION : PRESERVER LES TERRES AGRICOLES

En tant qu'activité de « gestion du territoire » communal, l'agriculture se doit d'être protégée en tant qu'activité économique propre. Il faut ainsi allier la préservation et le maintien de cette activité à son développement. **Le maintien de l'outil agricole passe avant tout par le maintien des terres agricoles et des terres associées aux exploitations traditionnelles locales, et notamment la viticulture.**

La conservation maximale du foncier agricole correspond à la volonté de maintenir un potentiel de SAU (surface agricole utile) compatible avec un objectif de développement des exploitations. Le dynamisme agricole doit dès lors être soutenu par un classement des terres en fonction de leurs valeurs agraires, en tenant compte de la spécificité de certaines productions à forte valeur ajoutée et de certains modes d'exploitation spécifiques. Ce classement, associé au potentiel de développement de la commune, est susceptible de définir des degrés de préservation du foncier, compte-tenu de la valeur ou de la production et des caractéristiques environnementales ou paysagères des terres.



II.2. DEUXIEME INTENTION : CONFORTER LA CAVE COOPERATIVE DANS SON FONCTIONNEMENT

Au-delà du simple maintien de l'outil agricole, l'objectif est d'afficher pour l'agriculture une vision plus ambitieuse optant pour son développement : l'activité agricole y est considérée comme une activité économique à part entière, ce qui nécessite de lui donner tous les moyens de se structurer, d'assurer sa mutation et de se développer en tenant compte des modifications des systèmes de production induites par les évolutions de la politique agricole commune et de ses impacts sur les différentes filières agricoles. La cave coopérative dans cet objectif est « l'outil » principal pour le maintien d'une agriculture durable sur la commune. A ce titre, le PADD s'attache à lui donner tous les moyens de se maintenir dans son activité.

II.3. TROISIEME INTENTION : FAVORISER L'INSTALLATION, LE MAINTIEN ET LA DIVERSIFICATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Insuffler une nouvelle dynamique à l'économie agricole de la commune passe par la possibilité pour cette filière de s'implanter de manière générale sur le territoire. Il peut, en outre, être développée à partir de certains secteurs à dominante agricole un « tourisme vert ». Pour ce dernier point, l'offre se développe et s'organise en réseau, avec le développement de petites résidences hôtelières au cœur des tissus urbanisés, au travers le réinvestissement de l'habitat ancien, du changement de destination des anciennes exploitations agricoles ou de la création de nouveaux hébergements de grande qualité architecturale en continuité directe des zones urbanisées, ou le développement de gîtes et des chambres d'hôtes dans les mas des hameaux.

OBJECTIF III

*DEFINIR LE CADRE D'UN PROJET URBAIN
DURABLE*

DOCUMENT PROVISOIRE

III.1. PREMIERE INTENTION : OBJECTIFS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE LA POPULATION

Action 1 : Population

Avec 1793 habitants au recensement de 2007, et 2080 prise en compte à la DGD de 2012, on constate que la commune s'est vu augmenter à la suite de la réalisation de la ZAC des Hauts de Miliac.

Le PLH a fixé comme objectif maximum d'accroissement pour cette localité 20/ logements par an.

Dans ce PLU, l'objectif est de promouvoir le parcours de vie en offrant à tous les âges et en fonction de l'emplacement des équipements des habitats adaptés.

Action 2 : Diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité urbaine et sociale

Le diagnostic sur la commune a fait ressortir le besoin en logements destinés aux personnes âgées et ce à proximité des services et commerces du centre ville. Les orientations d'aménagement fixent les modalités d'application de cet objectif.

Action 3 : Correspondance en matière de capacité des réseaux humides et secs, couverture télécom.

1 Réseaux Humides

Assainissement

La commune, conformément au schéma directeur d'assainissement, le PLU s'accompagnera de la réalisation de la station d'épuration dont la capacité est prévu à 3500eq hab., augmentable à 4000, ce qui met les besoins de ce PLU en deçà de la capacité future.

Adduction en Eau Potable

Le gestionnaire de l'approvisionnement en eau de la commune garantit l'alimentation de celle-ci à l'horizon du PLU.

2 Réseaux Sec

Electricité

Le gestionnaire de l'approvisionnement en électricité de la commune garantit l'alimentation de celle-ci à l'horizon du PLU.

Couverture télécom

ADSL

La commune est desservie par l'ADSL, l'ADSL max, l'ADSL 2+, reADSL, et TV par ADSL.

Fibre optique

La commune est couverte.

III.2. DEUXIEME INTENTION : MAITRISER L'ETALEMENT URBAIN

Action 1 : Qualifier les aménagements structurants à programmer et anticiper leur localisation à travers une logique de préemption

La commune, face à l'accroissement de la population et surtout en primo accédant, cherche à travers ce PADD à compléter l'offre en équipement existant en ayant une vue sur la population à venir et notamment en matière d'équipements urbains : parkings, parcs, jardins d'enfants. Les parkings sont localisés à proximité des équipements (cimetière, groupes scolaires, centre sportif, espace culturel et salle polyvalente), tandis que les espaces verts paysagers sont positionnés en espace tampon entre les zones de vocation différente (habitation/artisanat, habitation cœur ancien/nouvelles opérations de lotissement). Les jeux pour enfants seront intégrés dans les programmes globaux d'aménagement.

DOCUMENT PROVISoire

Action 2 : Optimiser le potentiel de renouvellement des zones urbanisées.

1. Le cœur historique

Le renouvellement urbain dans le cœur historique correspond à 2 objectifs : préserver les caractéristiques architecturales patrimoniales de la commune, tout en favorisant l'habitat permanent à proximité des équipements.

Le village ancien bénéficie de l'ensemble des équipements destinés à l'éducation culturelle et sportive (Maison des Jeunes et de la Culture, Stade, Salle polyvalente, groupe scolaire), et à l'administration (Mairie, Poste) ainsi que des commerces de proximité.

Ce contexte favorise la création de nouveaux logements pour les primo-accédants.

De plus, si le renouvellement et l'amélioration de l'habitat ancien dans le vieux village sont nécessaires afin de stopper l'étalement urbain de la commune, le centre historique représente en outre « LA » composante intégrale de l'identité communale. Le zonage et le règlement de la zone sont à la base de sa requalification. Ils permettent via les prescriptions architecturales précises des rénovations qualitatives et respectueuses de l'existant.

2. Enrichir l'offre en matière de logement

La création de logements sociaux permet de diversifier l'offre et la mixité sociale à proximité immédiate du centre ancien, et notamment sur la zone de la ZAC Village.

L'extension de la zone urbanisée au Nord et à l'Est de la commune correspond à la pression foncière exercée par les pôles urbains alentours, comportant à parts égales l'ensemble du parcours de vie : jeunes en locatif, jeunes couples primo-accédant, parcelle d'accès à la propriété pour une population de cadres et de retraités.

III.3. TROISIEME INTENTION : MAITRISER L'ENERGIE

Action 1 : Structurer et accompagner le développement des énergies renouvelables

1 Eolien

La commune souhaite promouvoir le développement de la création d'énergie via l'éolien. Son intégration dans le Zonage Départemental Eolien en est le résultat. L'ensemble des zones naturelles et agricoles sera autorisé à l'implantation de ces programmes.

2 Solaire

De même, la commune souhaite promouvoir le développement de la création d'énergie via le solaire. Une zone réservée à l'implantation d'une ferme photovoltaïque est programmée dans ce PLU.

Action 2 : Gestion des rejets de CO²

1 Gestion des déplacements.

Coordonner la gestion des flux pendulaires journaliers

- Aménagement de l'axe Nord de la commune permettant d'éviter le centre village et de fluidifier la circulation dans les zones à urbaniser, à l'appui du contournement hydraulique de la commune.
- Réalisation de parkings en périphéries des zones de fréquentation journalières à destination des équipements avec la mise en place d'un relais déplacements doux.

2 Planification énergétique

La commune s'est engagée dans la rénovation énergétique de ses bâtiments communaux afin de limiter leur consommation d'énergie.

L'éclairage public économique en cours de réalisation sur la ZAE est prévu sur l'intégralité de la commune à l'horizon du PLU.

OBJECTIF IV

OPTIMISER LE POTENTIEL ECONOMIQUE

DOCUMENT PROVISOIRE

IV.1. PREMIERE INTENTION : DEVELOPPER L'ECONOMIE LOCALE ARTISANALE

Les activités industrielles ou artisanales sont localisées essentiellement sur la zone économique en entrée de village, programmée depuis la première révision du POS sur quelques 4 hectares d'un secteur agricole en bordure de la RD30 route de Villeveyrac. Cette zone a trouvé là sa place à proximité de la cave coopérative, formant un regroupement digne d'un pôle industriel et artisanal. Le bassin de rétention situé entre la partie urbanisée à vocation d'habitation et la ZAE remplit la fonction de « poumon vert » entre ces deux zones aux vocations antinomiques. Celle-ci présente aujourd'hui un comblement pratiquement total (caserne des pompiers en construction) et nécessite une extension vouée à l'accueil des activités artisanales, industrielles et commerciales.

Cette extension :

- S'organise sur 4 ha supplémentaires,
- Trouve ses limites dans les voiries existantes
- Se relie directement au RD30 et favorise ainsi la fluidité du trafic dans cette partie du village.

Nonobstant, cette zone artisanale, industrielle et commerciale devra :

- Répondre aux exigences paysagères de qualité d'entrée de ville
- Demeurer sécuritaire pour le trafic sur la RD30.
- Prendre en charge l'aménagement du bassin de rétention commun afin de répondre aux besoins en matière de lutte contre la pollution de l'environnement, de protection contre les eaux de ruissellement et créer un espace paysagé en tampon entre les zones d'habitation et d'activité.



IV.2. DEUXIEME INTENTION : ACCROITRE L'ATTRACTIVITE MARCHANDE DU CŒUR HISTORIQUE

La commune bénéficie d'un centre historique de grande qualité architecturale et patrimoniale, doublée d'un centre d'activité marchande, touristique et de service très attractif. Force est de constater l'encombrement des voies et la difficulté de parvenir dans ce centre lors des jours de marché. Cette activité est particulièrement forte lors des saisons touristiques, mais demeure annuellement extrêmement importante. Saint Pargoire attire les populations alentours, en plus de ses propres habitants.

Considérant l'accroissement de population et les difficultés actuelles d'engorgement, il s'avère urgent de mettre en place des outils performants au service de la fréquentation du centre ville.

Action 1 : accroître l'offre en stationnement

La commune possède quelques parkings insuffisants les jours d'affluence, peu organisés pour l'arrêt minute, et encombrants sur les zones marchandes.

Le PADD vise à organiser et créer un ensemble de stationnement à la très proche périphérie du centre ville

afin de permettre une évacuation des véhicules de celui-ci.

Les habitants seront autorisés à pénétrer dans les zones les plus difficiles pour la dépose et le stationnement chez eux.

Afin de poursuivre ce but, le PADD prévoit :

- Que les opérations d'aménagement en proximité du centre proposent en leur sein un stationnement public conséquent
- Que les déplacements doux soient favorisés en ceinture du village via les opérations d'aménagement
- Met en place une politique d'emplacements réservés

Action 2 : valoriser le plateau urbain

La commune est forte d'une circulade de grande qualité. Les places intérieures engorgées de véhicules et espaces réservés aux piétons doivent être mis en valeur.

L'objectif de ce PADD est de conforter la qualité du plateau urbain par la rénovation des espaces publics existants, leur liaison fonctionnelle avec le centre marchand et entre eux et surtout leur utilisation rationnelle en tant qu'espace lié à la vie courante (parking, espace de sociabilité, espaces verts).

OBJECTIF V

CONFORTER LA QUALITE DU CADRE DE VIE

DOCUMENT PROVISOIRE

V.1. PREMIERE INTENTION : ASSURER LA CONSERVATION DE LA QUALITE DES ELEMENTS IDENTITAIRES DE LA COMMUNE

La commune est forte d'une ensemble identitaire lié notamment à son passé et visible au creux de son architecture et de ses paysages. Elle souhaite utiliser au mieux l'article L 123-1-5 -7° du CU et propose à cet effet un ensemble d'éléments à préserver dans leurs caractéristiques existantes, ou à rénover dans leurs caractéristiques préalables. Eléments d'architecture, bâtiments, éléments paysagers font partie de ces notations particulières.

Au titre de la préservation globale des paysages, la commune classe les ripisylves et les espaces éléments de pinèdes ou de garrigues en Naturel, et en Agricole les espaces anciennement agricoles ou encore aujourd'hui utilisés.

En outre, la commune utilise le zonage espaces boisés classés pour conserver au maximum ceux ci et notamment dans les parties urbanisées.

V.2. DEUXIEME INTENTION : ASSURER LE STOCKAGE DES EAUX PLUVIALES DU BASSIN VERSANT EN AMONT DU CŒUR HISTORIQUE

La commune à l'horizon de ce PLU souhaite régler le problème de la traversée du centre historique et par là même de son risque d'inondation par les eaux du bassin versant supérieur.

En se dotant d'un ouvrage hydraulique de grande envergure, la commune s'ouvre de nouvelles perspectives :

- Mise en sécurité du centre historique
- Accompagnement en espaces verts de la zone d'extension Nord
- Utilisation du tracé hydraulique pour renforcer le réseau de voirie de la commune en liaison Est-Ouest par le Nord.

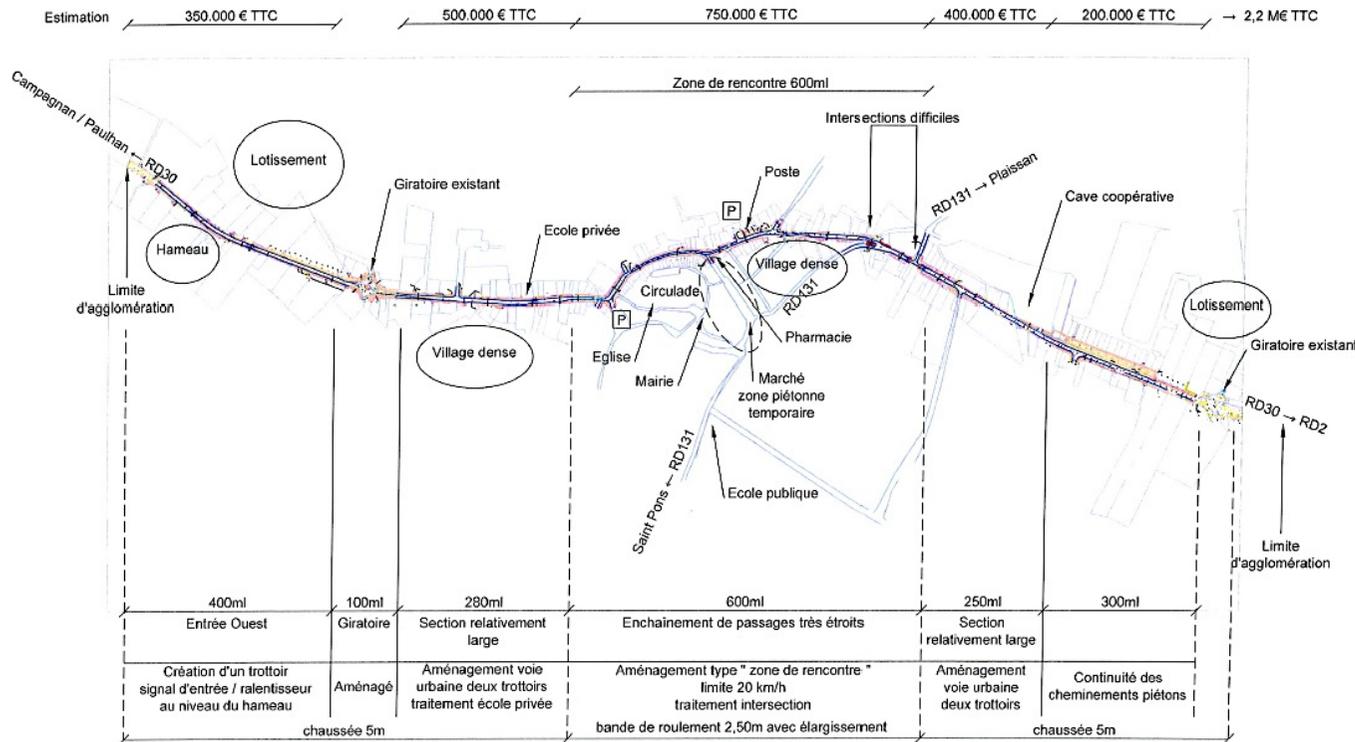
V.3. TROISIEME INTENTION : SECURISER LA TRAVERSEE DU VILLAGE ANCIEN EN DETOURNANT LES FLUX DE VEHICULES

DIRE

RD 30 Saint Pargoire

Vue d'ensemble

Proposition d'aménagement



FONTAINE MARIETTE, ARCHITECTE DPLG
 HEURLEY MAGALI, EURL EN TERRITOIRES URBAINS, JURISTE EN DROIT DE L'URBANISME
 ROQUE OLIVIER, CABINET ROQUE, EXPERT GEOMETRE