

MAIRIE DE



COMMUNE DE SAINT-PARGOIRE – HÉRAULT

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
N°2023-13 - 03-03

SÉANCE DU 18 AVRIL 2023

L'an deux mille vingt-trois et le dix-huit avril à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire et publique, dans la salle Max PAUX, sous la présidence de Monsieur Jean-Luc DARMANIN, Maire de la Commune.

Date de convocation: 13 avril 2023
 Nombre de conseillers en exercice : 19

Nombre de conseillers présents : 14
 Nombre de voix : 19

- Étaient présents :

Jean-Luc DARMANIN, **Maire** ;
 Monique GIBERT, Christian CLAPAREDE, Fabienne GALVEZ, **Adjoints** ;
 , André SCHMIDT, Christiane CAMBEFORT,, Monique BEC, Pascal SOUYRIS, Agnès CONSTANT, Thierry LUCAT,, Pierre ROSSIGNOL,
 Martine LAMOUREUX, Pierre BOLLIET, Sébastien SOULIER,, **Conseillers** ;
 Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

- Étaient absentes excusées : Jean FABRE, Sylvette PIERRON, Bernard GOMBERT, Élodie PAULS, Anne THEVENOT , ;

- Étaient absents : Néant ;

- Procurations : Jean FABRE à Jean Luc DARMANIN,
 Bernard GOMBERT à Fabienne GALVEZ
 Elodie PAULS à Christian CLAPAREDE
 Sylvette PIERRON à Monique GIBERT
 Anne THEVENOT à Martine LAMOUREUX ;

- Secrétaire de séance : Christiane CAMBEFORT

PRÉFECTURE DE L'HÉRAULT
 ARRIVÉE LE
 19 AVR. 2023
 SIDRU
 BUREAU DU COURRIER

La séance est ouverte à 18H30.

Délibération n°2023-13 - 03-03/ Bilan de la concertation et arrêt du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire expose :

Rappel du contexte :

Par délibération du 25 juin 2010 le Conseil Municipal de la commune de Saint-Pargoire a prescrit la révision générale du Plan d'Occupation des sols (POS) afin d'une part de se doter d'un nouvel outil, susceptible de gérer et contrôler l'urbanisation de son territoire et l'accroissement de la population qui en découle, sous la forme du plan local d'urbanisme (PLU) et d'autre part d'assurer le respect des nouvelles dispositions législatives en matière d'urbanisme émanant notamment de la loi SRU du 13 décembre 2000, les lois Grenelles I et II ainsi que la loi portant accès au logement et à l'urbanisme rénové du 24 mars 2014. Le plan d'occupation des sols (POS), approuvé le 15 avril 1996, est manifestement devenu caduc au regard de l'article 135 de la loi ALUR et ne permet plus de mener une politique d'urbanisme en cohérence avec les besoins de la commune.

Les **objectifs poursuivis** par la révision générale du POS sont les suivants :

1. Se doter d'un outil efficace et prospectif susceptible de gérer et contrôler l'urbanisation de son territoire et l'accroissement de la population qui en découle ;
2. Être en mesure de préserver un paysage paysager important ;
3. Protection des espaces agricoles et viticoles nécessaires au développement de ces filières économiques ;



4. Repenser les espaces publics et l'offre d'équipements publics face à une augmentation de la population ;

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

En application des articles L. 151-5 et L. 153-12 du Code de l'urbanisme le plan local d'urbanisme doivent comporter un projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui doit faire l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant et au sein des conseils municipaux des communes membres.

Dans le cadre de la révision générale du Plan d'Occupation des Sols, la commune de Saint-Pargoire a réalisé trois débats portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Ce dernier, en raison d'évolutions législatives opérées dans le temps, a été modifié de façon substantielle et a nécessité la réalisation de nouveaux débats. Le premier débat s'est tenu au sein du Conseil Municipal, dans sa séance du 1 février 2017, le deuxième débat s'est tenu au sein du Conseil Municipal, dans sa séance du 1 avril 2019 et le troisième débat s'est tenu au sein du Conseil Municipal, dans sa séance du 15 février 2023, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Dans le cadre de la convocation au Conseil Municipal, le PADD a été mis à disposition de l'ensemble des élus communaux.

Les 6 orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du PADD de Saint-Pargoire répondaient aux exigences du code de l'urbanisme, tant sur les axes à renseigner que sur la consommation d'espace. Ces 6 orientations ont été retenues pour répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic. Chaque orientation se déclinait en différents objectifs (13 au total) qui permettent de répondre aux enjeux du territoire soulevés en phase diagnostic, aux besoins émergents ainsi qu'au contexte réglementaire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Saint-Pargoire se définissait à travers six orientations majeures à suivre :

Orientation 1 : Gérer les eaux pluviales et les eaux de ruissellement

Orientation 2 : Valoriser les espaces naturels et agricoles remarquables

Orientation 3 : Valoriser la richesse paysagère des puechs, des milieux ouverts et des atouts patrimoniaux remarquables urbains

Orientation 4 : Maîtriser et dynamiser la croissance et le développement urbain en cohérence avec les équipements publics

Orientation 5 : Améliorer les déplacements dans la commune

Orientation 6 : Développer les activités et les équipements

Les orientations du PADD prennent la forme de principes, de mesures qui se déclinent ensuite en différents objectifs qui guideront le projet urbain communal pour les 12 années à venir :

- **Objectif 1** : Mieux protéger la population et les biens des aléas liés aux eaux pluviales et ruissellement
- **Objectif 2.1** : Transmettre un patrimoine naturel riche, diversifié et en bon état aux générations futures



- **Objectif 2.2** : Garantir le maintien et le développement des activités agricoles, première ressource économique du village
- **Objectif 3.1** : Mettre en valeur les paysages ruraux, des puechs aux plaines agricoles
- **Objectif 3.2** : Mettre en valeur la silhouette villageoise
- **Objectif 3.3** : Révéler la valeur patrimoniale du village
- **Objectif 4.1** : Favoriser la cohésion sociale et l'accès au logement
- **Objectif 4.2** : Mettre en cohérence le développement urbain et la croissance démographique
- **Objectif 4.3** : Définir un projet durable à l'horizon 2034
- **Objectif 5.1** : Renforcer l'armature viaire
- **Objectif 5.2** : Améliorer l'offre en stationnement
- **Objectif 5.3** : Développer le réseau de mobilités douces
- **Objectif 6** : Soutenir et développer le tissu économique

Les objectifs du PADD permettent une vision à moyen terme de la commune, à l'horizon 2034, dans le respect des équilibres entre développement démographique et urbain et développement agricole avec pour ligne directrice le respect de l'environnement et des espaces naturels majeurs du territoire. Ils s'articulent parfaitement avec les objectifs des lois SRU, Grenelle et Alur et contribuent à une prise en compte de la notion de développement durable en fixant des objectifs d'équilibre et de durabilité. Ces objectifs constituent la pierre angulaire de la stratégie de développement et de l'équilibre de la commune.

Les objectifs chiffrés visent à modérer la consommation d'espaces en n'envisageant aucune extension d'urbanisation à vocation d'habitat externe à l'enveloppe urbaine existante. Ce sont deux secteurs compris dans l'enveloppe urbaine qui assureront la production de logement nécessaire à la croissance démographique de Saint-Pargoire qui compte augmenter sa population de 554 habitants.

Les termes du débat ont été les suivants :

- Demande d'un conseiller si les objectifs sont classés par ordre de priorité
- Un conseiller mentionne que pour lui l'objectif n°1 est une priorité absolue pour tous
- Un conseiller se questionne sur la densité maximum des opérations
- Le sujet de la densification par construction en R+2 ne convient pas à un grand nombre d'élus
- Un conseiller mentionne la nécessité de réétudier les 100 kilomètres de chemins ruraux pour les rendre carrossables et éventuellement les aménager afin de créer des déviations pour désengorger le village et aire un plan pluriannuel pour arriver à faire un contournement : cela permettra d'éviter que tous les véhicules passent par le centre du village.
- Enfin il est mentionné l'urgence d'arrêter le PLU pour permettre la mise en œuvre du projet d'habitat inclusif et la création de l'unité d'Alzheimer en lien avec l'EPHAD.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré a donné acte de présentation du PADD et de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD en application de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme.



Concertation avec les personnes publiques associées :

Les personnes publiques associées ont été sollicitées durant la période d'élaboration du PLU. Une réunion technique s'est tenue en date du 10 mars 2023 et a permis d'échanger sur le projet de PLU avec la DDTM, la CA34 et la CCVH.

Ces échanges ont permis d'expliquer les choix arbitrés aux personnes publiques associées et tenir compte de leurs remarques sur la forme ou le fond de certains documents.

A terme les personnes publiques associées formuleront un avis dans le cadre de la procédure.

Bilan de la concertation :

Conformément aux articles L.103-3 à L.103-6 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal a, lors de la délibération du 25 juin 2010, défini les modalités de la concertation publique permettant d'associer à la définition du projet et tout au long de la procédure, les habitants de la commune, les personnes intéressées ainsi que les personnes publiques associées.

La concertation avec la population était prévue selon les modalités suivantes :

- Affichage en mairie de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires
- Publication de la présente délibération dans un journal local
- Dossier de présentation mis à la disposition du public en mairie
- Les objectifs de la procédure feront l'objet d'une présentation lors d'une réunion publique dédiée
- Organisation de réunions publiques avec la population auxquelles on laisse à leur disposition un registre afin que leurs remarques y soient consignées
- A l'issue de la procédure de concertation, un compte rendu sera rédigé et fera l'objet d'une présentation en réunion publique, il sera affiché au lieu habituel et un exemplaire pourra être consulté en mairie

La population a pu de manière continue suivre l'élaboration du dossier, prendre connaissance des éléments du dossier lors des réunions publiques, par la mise à dispositions d'éléments en mairie. Elle a également pu faire état de ses doléances, remarques et observations par la mise à disposition du public au service urbanisme de la mairie, d'un registre de concertation.

La mise à disposition d'un dossier de P.L.U avec un registre de concertation :

Le dossier de concertation enrichi tout au long de l'élaboration des documents et un registre permettant de recueillir l'avis du public ont été mis à la disposition du public, au service urbanisme, depuis le 3 mai 2011.

Les mises à jour de document de travail ont été opérés jusqu'à la fin de leur élaboration (dépôt au registre et sur le site internet de la mairie de documents en mars 2023).

Le registre papier et son dossier support ont été accompagné de moyens d'échanges dématérialisées avec la possibilité d'adresser des courriers directement en mairie. Les demandes formulées à partir de la délibération de prescription de la procédure sont intégré dans le bilan de la concertation.

L'information est parue à plusieurs reprises par les différents moyens de communication à disposition de la collectivité.

Synthèse des remarques issues du registre de concertation et des courriers transmis à la mairie :

- 47 personnes ont manifesté le souhait de voir leur parcelle classée en zone constructibles
- 2 personnes souhaitent l'extension de l'urbanisation du village par la route de Villeveyrac
- 1 personne souhaite l'extinction des lampadaires public à partir de minuit
- 1 personne s'interroge sur la réfection de la D30



- 1 personne souhaite la création de passages piétons et l'amélioration des passages piétons existants
- 1 personne s'interroge en premier lieu sur les problèmes de circulation vis-à-vis du chemin du Mas d'Affre et de l'avenue de Campagnan si le projet de lotissement voit le jour et en second lieu sur la circulation piétonne dans les rues les plus étroites
- 2 personnes s'interrogent si le Mas de Boudet appartient à Saint-Pargoire et demandent sa réhabilitation
- 1 personne souhaite une amélioration de la voirie, l'installation de l'ADSL, l'enlèvement des encombrants, un périmètre d'urbanisation, l'amélioration de l'éclairage public ainsi que la réalisation d'une étude en vue d'un réseau d'assainissement collectif
- 1 personne souhaite réaliser des aménagements afin de sécuriser l'avenue Albert Laurens
- 1 personne souhaite la mise en place d'un panneau « STOP » au croisement Avenue Albert Laurens et Chemin de Montplaisir car la priorité n'est jamais respectée

Synthèse des réponses apportées :

- Une demande a été formulée quant à la structuration des réseaux, de la gestion urbaine et de l'urbanisation dans le hameau situé autour du mas de Boudet. La réponse apportée est que les dispositions réglementaires instaurées par les dernières lois qui se sont succédées en matière d'urbanisme ainsi que les obligations imposées par le nouveau SCOT Pays Cœur d'Hérault imposent d'urbaniser dans des conditions limitant l'étalement urbain, limitant l'artificialisation, imposant la rationalisation des réseaux, prônant les mobilités alternatives à la voiture pour se rendre aux équipements, commerces et services de la commune et obligeant d'urbaniser avec des densités de construction élevées. En effet, différentes dispositions sont incompatibles avec le fait de développer des hameaux à l'écart du bourg principal, et le PLU n'a pas vocation à initier ce type de développement. Aucun hameau du territoire n'a fait l'objet de création de zone à urbaniser. Pour les remarques relatives à de la gestion urbaine du quotidien, la commune prend note des retours et étudiera ce qu'il est possible de faire.
- Deux demandes ont été formulées pour une extension de l'urbanisation de le long de la route de Villeveyrac. Ces demandes n'ont pas fait l'objet d'une réponse favorable. En effet, en matière d'habitation, la limite d'urbanisation le long de la route de Villeveyrac est matérialisée principalement par un chemin qui relie l'avenue de Miliac et la D30. Urbaniser le long de cette route reviendrait à éloigner les nouveaux habitants du centre-ville, alors même qu'il existe encore des potentialités d'urbanisation au sein même de l'enveloppe urbaine. Cette dernière solution, respectueuse des obligations législatives et des orientations du nouveau SCOT, a été privilégiée dans les choix définitifs qui ont dû être opérés par la commune.
- Au total sur les 57 remarques recensées, on dénombre 47 observations concernant des demandes d'ouverture à l'urbanisation en périphérie des secteurs urbanisés ou dans l'zone agricole.

Concernant ce dernier point, l'impossibilité de la commune d'apporter une réponse positive aux demandes résulte du croisement d'enjeux et de contraintes opposables au territoire :

- 8 demandes concernant une ouverture à l'urbanisation de parcelles partiellement frappées du PPRI (zone rouge). La situation proche de zones de risques et le fait que ces parcelles se trouve à l'extérieur de l'enveloppe urbaine n'a pas permis à la commune d'apporter une réponse favorable, intégrée dans un projet de territoire d'ensemble.
- Les autres demandes s'inscrivent en dehors de l'enveloppe urbaine et vont ainsi à l'encontre du panorama législatif, notamment les lois Grenelles qui dégagent une protection de la biodiversité à travers un principe de consommation économe des espaces naturels et agricole qui se traduit par une densification de l'urbanisation, la loi ALUR qui vient renforcer ce principe en mettant l'accent sur la réduction de l'artificialisation et a contrario sur la promotion de la densification et enfin la loi Climat et Résilience qui vient poser l'objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050. Ces demandes vont à l'encontre des normes supra communales et notamment du SCOT « Pays Cœur d'Hérault » qui vient poser des principes de répartition de la production de logement avec un équilibre entre l'extension urbaine et la construction à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. L'ensemble de ces règles et dispositions empêchent de pouvoir répondre favorablement à toutes les demandes de constructions sponta-



nées et individuelles, réparties sur différents secteurs du territoire sans structuration sous la forme d'opération d'aménagement. De plus, outre le cadre législatif, ces parcelles n'étaient pas intégrées dans des secteurs de développement d'ensemble, répondant aux enjeux du territoire communale en traduction des orientations du PADD.

Enfin, notons que la richesse écologique du territoire (Notamment la couverture par des sites Natura 2000 et par des ZNIEFF) et agricole, induit également la nécessité de limiter les constructions à l'écart de l'existant.

- Sur les 47 remarques relatives à une demande de constructibilité d'un terrain, 8 se retrouvent effectivement en zone U du PLU dans le cadre du projet élaboré : nous retrouvons une parcelle en zone UE en lien avec la cave coopérative, une parcelle située en zone UB1 qui prend la forme d'une dent creuse à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, deux parcelles en zone UA, une parcelle située en zone UBa1, une parcelle située en zone UB1 en bordure du tissu urbain et deux parcelles situées en zone UB2.
- Une remarque a été formulée concernant la circulation sur le chemin du Mas d'Affre dans le cadre de l'urbanisation de la zone envisagée. Concernant cette remarque, la commune précise que dans ce secteur il n'y a plus d'ouverture à l'urbanisation de prévue en nouvelles extensions.
- Plusieurs remarques sont formulées en matière de mobilités. Les réponses apportées sont les suivantes : en matière de mobilités douces, des prescriptions sont imposées pour les futurs secteurs d'urbanisation (cheminements, trottoirs). Concernant la circulation dans le centre ancien, en parallèle de l'élaboration du PLU, la commune devra engager une réflexion sur le plan de circulation.
- Remarques sur l'installation d'un STOP et sur la gestion de l'éclairage public : depuis les remarques, les actions ont été menées par la commune.

De façon globale, le Conseil Municipal a privilégié l'accueil de population sous forme d'opérations d'ensemble pour plusieurs raisons :

1. Cela permet de maîtriser la densité et donc de répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espace ;
2. Cela permet la mise en œuvre de projets cohérents, permettant de prévoir les équipements communs des opérations, les réseaux et tous les frais relatifs à l'arrivée de nouvelles constructions. La commune n'a pas les capacités de supporter des extensions de voiries et réseaux divers ;
3. Le conseil municipal souhaite un traitement égalitaire des citoyens. S'il répond favorablement à une demande de constructibilité d'un terrain en périphérie de la zone U, il devra le faire pour tous. Or, le projet de PLU et l'apport de nouveaux logements ne peut se faire sous la forme de projet individuellement portés. Cette situation ne répondrait pas à une réflexion travaillée dans le sens de l'intérêt général. De plus, cela nécessiterait des aménagements et des investissements financiers (voiries, réseaux, aménagements paysagers) que la commune ne peut pas se permettre.

Les réponses apportées à toutes ces demandes ont été faites de façon à traduire le projet de territoire défendu par le PADD, à privilégier l'intérêt général, ainsi que les obligations à tenir sur le point réglementaire en ce qui concerne la création d'un Plan Local d'Urbanisme.

Réunions publiques

Antérieurement aux réunions publiques tenues en 2019, la commune de Saint-Pargoire a organisé une réunion publique en date du 19 avril 2016 visant l'évolution nécessaire du plan d'occupation des sols devenant un plan local d'urbanisme afin de répondre à de plus amples problématiques décelées par le projet d'aménagement et de développement durable tels que les dents creuses, l'absence de zone verte, les déplacements, le stationnement, les dispositifs de sécurité contre le ruissellement, l'attractivité touristique, l'urbanisation des hameaux bloquée.

En 2019, deux réunions publiques se sont tenues :



- La première a permis d'exposer à la population le contexte juridique d'une telle procédure, le diagnostic et le projet de PADD.
- La seconde a permis de repréciser certains objectifs à la lumière des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et d'esquisser les secteurs d'ouverture à l'urbanisation envisagés à ce moment-là de la procédure.
- **Le 28 mars 2019 a eu lieu la première.** Elle a permis de rappeler à la population la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols et le stade actuel de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Elle a abordé les indicateurs du territoire et les enjeux majeurs marqueurs du projet de territoire tout en évoquant les premières orientations en guise de pistes de réflexion. Cette réunion a été l'occasion de présenter à la population le diagnostic du territoire et les enjeux qui en découlent. Cette réunion publique a été annoncée par voie de presse : Parution Midi Libre en date du 23 mars 2019.

Les interrogations et sujets d'échanges :

1. La population s'indigne devant le contexte normatif (lois, documents supra communaux, commissions, avis personnes publiques associées) qui étouffe tout échange possible.
2. Une personne demande pourquoi fixe-t-on des objectifs de consommation d'espaces.
3. Une partie de la population n'est pas en accord avec la sanctuarisation des espaces sensibles, souhaitant ne pas avoir de contrainte.
4. Une personne demande pourquoi limiter les constructions sur les parcelles alors que cela constitue une atteinte au droit de propriété.
5. Une personne préconise de couper les arbres dès maintenant.
6. Une personne demande quand est-ce qu'il verra le plan de zonage.
7. Une personne demande si le Plan Local d'Urbanisme sonne la fin des lotissements.
8. Une personne déclare que les Saint-Pargoriens ne vivront pas en immeuble à Saint-Pargoire comme Béziers ou Montpellier.
9. Une personne demande si d'autres réunions publiques sont prévues par la mairie.

9 AVR. 2023
SIDRU
BUREAU DU COURRIER

Les réponses qui ont pu être apportées en réunion publique :

1. Le Plan Local d'Urbanisme doit répondre à ces impératifs et objectif (ceux présentés dans le PADD). Plus l'élaboration du document perdure, plus le contexte normatif s'intensifie. L'art de confectionner ce document repose autant sur ce cadre imposant que sur l'approche empathique du territoire.
2. C'est un point fondateur de la loi ALUR. Progressivement on glisse d'une consommation de l'espace modérée, à une très forte maîtrise de la consommation d'espace. Avec la loi Reconquête de la Biodiversité, de la Nature et des Paysages du 8 août 2016, on parle de non-régression environnementale. Ce qui signifie que la nature ne peut plus reculer face à l'urbanisation. Certains parlent de zéro artificialisation. Les objectifs de consommation d'espaces doivent répondre à une maïeutique sur la croissance urbaine (population, nombre de logements...)
3. L'inventaire de la nature en ville est une obligation légale. Au-delà de cet état de fait, elle sert à lutter contre la chaleur (formant des îlots de fraîcheur), propose des espaces de respiration. Cela ne veut pas dire que ces parcelles seront inconstructibles. Pour le moment il s'agit d'un inventaire exhaustif.



Le projet communal (PADD), puis le règlement (notamment le sur-zonage) viendront compléter le dispositif.

4. En réalité tout l'urbanisme constitue une limitation administrative au droit de la propriété. Cela répond au principe de l'intérêt général qui prévaut sur celui de l'intérêt privé.
5. Et non, en cours de révision générale du PLU ou de son élaboration, une demande doit être déposée en mairie. A défaut, cela constitue une infraction sanctionnable.
6. Avant ce plan, le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) devra être proposé et débattu en Conseil Municipal. Ensuite, des réunions personnes publiques associées (PPA) viendront aiguiller le projet. Ensuite s'ensuivra une première version de zonage répondant aux différents objectifs fixés par le PADD en CM et validé par les PPA.
7. Non pour le moment le lotissement reste une forme juridique parmi d'autres pour concevoir un quartier d'habitation ou d'activités. En revanche, la consommation foncière doit être fortement revue à la baisse et les formes urbaines méritent une réflexion assez poussée.
8. Pas de réponse
9. Oui cela est prévu pour présenter le projet communal, puis l'ébauche du zonage.

- **Le 9 décembre 2019 a eu lieu la seconde réunion publique.** Elle a permis de rappeler à la population la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols, le stade actuel de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et le rappel des objectifs du PADD exposés lors de la réunion publique du 28 mars 2019. Elle a permis de présenter le scénario de développement urbain de la commune et a projeté les zones à urbaniser. Cette réunion a été l'occasion de présenter à la population le projet de zonage et les enjeux liés à l'évaluation environnementale. Cette réunion a été reprise par voie de presse : Parution Midi Libre en date du 13 janvier 2020.

Les interrogations et sujets d'échanges :

1. L'urbanisme apparaît comme trop technique et laisse peu la place aux réels besoins du territoire. La présentation du contexte normatif (lois, documents supra communaux, commissions, avis PPA) étouffe tout échange possible. A quoi correspond réellement un scénario de croissance de la population, est-ce que cela s'observe réellement dans la réalité ?
2. Pourquoi vouloir densifier ? Cela va nuire au cadre de vie et relève de l'intrusion de la vie privée.
3. Les densités indiquées sont trop fortes (17 à 20 logements / ha) et ne correspondent pas aux réalités du village
4. Pourquoi limiter les extensions et les zones à urbaniser ? Le propriétaire semble avoir un terrain proche de l'enveloppe urbaine
5. De toute façon c'est le Maire qui décide, il fait ce qu'il veut...
6. La concertation est-elle utile ?
7. Les inondations sont récurrentes et ont marqué tristement l'histoire, que fait la commune ?



8. Pourquoi chercher à développer l'urbanisation sur les secteurs proposés ?
9. On a besoin de foncier pour la ZAE

Les réponses qui ont pu être apportées en réunion publique :

1. L'urbanisme c'est la vie au quotidien dès que l'on sort de chez soi. Cette vie est réglementée, il est vrai, de plus en plus, par le législateur, les ministères et les juges. Le Plan Local d'Urbanisme doit répondre à ces impératifs et objectifs. L'art de confectionner ce document repose autant sur ce cadre imposant que sur l'approche empathique du territoire. L'élaboration des scénarii de croissance répond à la fois aux enjeux dégagés par le territoire communal, ses potentialités offertes par les équipements publics, la structuration bassin de vie, la place de la commune au regard des communes voisines, sa structure commerciale, économique, ses voies de communication, sa richesse agricole, sa richesse environnementale. Enfin, le PLU, ne doit pas que répondre aux intérêts de la commune, il doit s'ouvrir sur un territoire plus vaste et apprécier plus largement ce cadre intercommunal ou au-delà.
2. Les études de diagnostic territoriales ont été mises à jour en fonction des attendus des différentes lois (notamment ALUR). Il est vrai que les sous-densités doivent être étudiées. Cet inventaire n'intime pas une urbanisation effective, c'est uniquement dans l'esprit de mobiliser le foncier en conséquence dans le tissu urbain existant qui doit être pris en compte avant de chercher à s'étendre sur les zones naturelles et agricoles. Pour le moment, en rien le PLU n'oblige à densifier ces espaces. Le PLU est un outil de planification, c'est à dire qu'il est permissif. Si l'action doit se produire, elle pourra se produire selon les règles fixées par le document. Si elle ne se produit pas, rien ne passera.
3. Le SCOT en cours de préparation va imposer des densités aux documents d'urbanisme de son territoire. Saint-Pargoire n'y échappera pas. Ces densités sont relatives au rôle que joue la commune dans l'armature intercommunale. Cela devra mixer avec les formes urbaines (habitat groupé, habitat en bande, petits collectifs sociaux, terrains à bâtir plus traditionnel, primo-accession...). Cela doit servir le parcours résidentiel de chacun des citoyens. In fine, cela permet aussi d'économiser le foncier.
4. La réduction de la consommation d'espace à animer toutes les lois les plus récentes depuis la SRU du 13 décembre 2000. Après il faut passer tout le processus, diagnostic territorial, état initial de l'environnement, fixer un taux de croissance qui soit satisfait par les enjeux dégagés, puis cadrer avec le SCOT, et définir une enveloppe de logements. Une fois cette enveloppe définie, il faut soustraire le comblement des dents creuses, des sous-densités, éradiquer les logements vacants, et enfin, s'il reste du potentiel, réfléchir à une croissance sur les terres agricoles ou naturelles dans la mesure où l'on ne remet pas en cause la viabilité d'une exploitation (surface, accès... d'où l'enjeu du diagnostic agricole), qu'on n'impacte pas un réservoir de biodiversité ou d'une continuité écologique... cela est sanctionné par un avis de la CDPENAF. Donc des choix sont opérés en fonction de tous ces enjeux et au regard de l'intérêt général, des moindres impacts. En sus, en l'absence de SCOT, c'est le Préfet qui autorise par dérogation, une à une, les zones à urbaniser.
5. Et non, les élus locaux sont en bout de chaîne, ils doivent assurer le service après vote et l'application des lois dans leur domaine de compétence respective. En matière d'urbanisme, comme il a été montré, c'est assez complexe. Même une fois approuvé, le PLU peut se faire retoquer par le contrôle de légalité du Préfet.
6. Bien évidemment, le regard du technicien doit être partagé avec celui du citoyen. A la fin de la procédure de concertation, c'est bien au Conseil Municipal de voter le bilan en répondant aux différentes observations. Ensuite, il y aura le temps de l'enquête publique, avec un commissaire enquêteur.
7. Au-delà du plan de prévention du risque inondation, c'est le schéma directeur pluvial qui est étudié. Il en ressortira des prescriptions sous différentes formes : des aménagements à réaliser type bassin



écrêteur d'orage, règles pour les futures constructions, obligation d'infiltration des eaux... De plus, le projet prévoit les zones où les équipements hydrauliques sont prévus.

8. Comme pour la question des zones à urbaniser, cela répond à un long processus. Rationnellement, ce schéma se reproduit systématiquement.
9. Cela est anticipé, bien enregistré dans le diagnostic et se retrouve sur le plan de zone. Cela répond à un besoin identifié par la CCVH. Après tout cela doit répondre aux enjeux environnementaux et notamment la proximité avec les platanes où se trouve(ait) le nid de la pie-grièche à poitrine rose.

La tenue de ces réunions publiques a également permis aux Saint-Pargoriens de mieux appréhender les règles et contraintes régissant l'élaboration d'un document d'urbanisme et la latitude toute relative laissées aux élus dans la construction du projet urbain communal.

Ainsi, la mobilisation de tous les acteurs concernés depuis la prescription de l'élaboration a permis à la commune d'élaborer un PLU qui prend en compte la réalité du terrain, ses atouts mais aussi ses contraintes. C'est dans ces circonstances que le Conseil Municipal est invité à tirer le bilan de la concertation et à arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme, conformément aux articles L.103-3 à L.103-6 et L.153-14 du Code de l'Urbanisme.

L'arrêt du document

A l'issue du diagnostic et de l'identification des enjeux du territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été mis en forme. Celui-ci a fait l'objet d'un débat en conseil municipal comme vu précédemment.

Le dossier de PLU a été élaboré tout au long des études réalisées et pour faire suite à cette phase d'études, de concertation et d'élaboration des pièces constitutives du PLU et au regard des documents composant le projet PLU, le conseil municipal doit désormais arrêter ce projet d'élaboration.

Le projet de PLU comprend le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation, les annexes (liste des servitudes, annexes sanitaires, etc.) et le rapport de l'évaluation environnementale.

Les pièces produites au sein de ce document permettent de répondre à l'ensemble des objectifs fixés au moment de la délibération qui a prescrit la procédure.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré à la majorité (4 contre, 1 abstention), le Conseil Municipal:

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.101-2, L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants, L.153-12 et R.153-2, L.153-14, L.300-2 et R.153-3 du code de l'urbanisme ;

Vu la loi N° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite loi « Grenelle I » ;

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle 2 » ;

Vu la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 ; Vu la loi d'Avenir pour l'agriculture et la forêt du 13 octobre 2004 ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR » ;

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;



Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;

Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et notamment son article 12 ;

Vu la loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15 avril 1996 approuvant le plan d'occupation des sols de la commune de Saint-Pargoire ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 25 juin 2010 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pargoire et précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du comité syndical en date du 10 novembre 2016 prescrivant l'élaboration du schéma de cohérence territorial « Pays Cœur d'Hérault » ;

Vu la délibération du comité syndical en date du 12 juillet 2022 arrêtant le schéma de cohérence territorial « Pays Cœur d'Hérault » et tirant bilan de la concertation ;

Vu les débats intervenus lors des séances du Conseil Municipal en date du 1 février 2017, du 1 avril 2019 et du 15 février 2023 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, en application de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, considérant que ces orientations sont conformes aux articles L.101-11 et L.101-2 du code de l'urbanisme ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme dans l'ensemble de ses composantes, mis à la disposition des conseillers municipaux, notamment le Rapport de Présentation ; le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Orientations d'Aménagements et de Programmation, le règlement, les documents cartographies associés, les annexes, l'évaluation environnementale ;

Vu le dossier de concertation, notamment le registre destiné aux observations du public, les lettres adressées en mairie et au service urbanisme et les résultats des réunions publiques ;

Considérant que les modalités de la concertation qui ont été définies dans la délibération du conseil municipal en date du 25 juin 2010 ont bien été respectées et que le bilan de la concertation est favorable à la poursuite de la procédure ;

Considérant que le projet du PLU est prêt à être transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés,

Considérant la nécessité d'approuver le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Article 1 :

APPROUVE le bilan de la concertation afférente à l'élaboration du Plan Local d'urbanisme tel qu'il a été présenté,

Article 2 :

ARRETE le projet de PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération,

Article 3 :

COMMUNIQUE pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme aux Personnes Publiques Associées conformément aux articles L.132-7 à L.132-9 du code de l'urbanisme,

PRÉFECTURE DE L'HERAULT
19 AVR. 2023
SIDRU
BUREAU DU COURRIER

19 AVR. 2023
BUREAU DU COURRIER



Article 4 :

AUTORISE le Maire ou son représentant à signer toutes pièces relatives à ce dossier.

Article 5 :

La présente délibération et le projet de P.L.U. annexé à cette dernière seront transmis au Préfet du département de l'Hérault.

Article 6 :

La présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R. 153-3 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie de la commune de Saint-Pargoire durant un mois.

Monsieur le Maire,
Jean-Luc DARMANIN



Certifié exécutoire par le Maire par :
Transmission en Sous-Préfecture le
Affichage le

19/04/23

20/04/23

