

COMMUNE DE SAINT-PARGOIRE

CC VALLÉE DE L'HÉRAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°1 : Rapport de présentation

Pièce n°1.1 : Diagnostic territorial

Élaboration approuvée le :

Élaboration arrêtée le 18 avril 2023

Élaboration prescrite le 25 juin 2010



SOMMAIRE

A. Diagnostic territorial

1. Le contexte actuel
2. Diagnostic socio-démographique
3. Diagnostic économique
5. Diagnostic équipement
6. Diagnostic transport et mobilité
7. Diagnostic urbain : organisation et dynamiques

B. Diagnostic agricole

I. Contexte actuel

I.1 Situation et caractéristiques générales

Présentation historique de la commune

L'origine du nom du village vient de Pargoire, riche seigneur Corse qui fut martyrisé avec Parthée, Parthénée et Séverin, ses esclaves, à une époque incertaine. Leurs restes ont été transportés à Noli, près de Savone, dans l'ancien État de Gênes, où la cathédrale leur est dédiée. On représente ordinairement Saint-Pargoire monté sur un cheval entouré de ses compagnons.

Les abbés de Saint-Guilhem-le-Désert (Gellone) sont les premiers seigneurs de Saint-Pargoire que l'on connaisse. Ils succédèrent sans doute aux seigneurs guerriers qui avaient été préposés à la garde de la Septimanie ; mais lorsque celle-ci fut entièrement soumise, le pays dénommé Miliacus (d'où le nom des Hauts de Miliac) pris le nom de Saint-Pargoire, martyr corse auquel l'imposante église fut dédiée.

Des fouilles et des recherches réalisées sur la commune indiquent que des populations étaient présentes à Saint-Pargoire 3 000 ans avant J.-C. Plusieurs menhirs et dolmens témoignent de leur présence ; dans le tènement de Peyreficade entre Saint-Marcel et la D2 il y avait le « menhir de saint Pargoire » qui était une pierre dressée de 3 m de haut, qui fut détruit dans les années trente, en 1976 on décomptait dans le département de l'Hérault plus de 130 menhirs.

L'église Saint-Pargoire est mentionnée dès le 9^{ème} siècle comme possession de l'Abbaye de Gellone à Saint-Guilhem-le-Désert. Cependant, les 13^{ème} et 14^{ème} siècles ont joué un rôle déterminant pour le village.

À cette époque, une période d'expansion économique étendue à toute la région, favorise l'émancipation du village. Les murs de l'agglomération s'enroulent autour de l'église selon les dénivellations du terrain et les méandres du Pontel, ruisseau qui entourait les remparts dans leur quasi-totalité. Vus du ciel, ils dessinent la coquille d'un escargot tout autour de l'église.

Par ailleurs, cet animal deviendra le totem du village selon une légende rapportée au 18^{ème} siècle. Probablement édifée sur le tracé d'une église primitive plus petite, la construction de l'église Saint-Pargoire correspond à la phase de prospérité de la fin du 13^{ème} et du début du 14^{ème} évoquée plus haut.

Symbole de la naissance de l'architecture gothique rurale méridionale, c'est l'église la plus spacieuse. Imposante, elle s'élève au cœur du village qui l'enchâsse. Loin des canons de l'art gothique du Nord lumineux et aérien, l'architecture gothique rurale méridionale de l'église Saint-Pargoire réside dans ce compromis, entre résistance et adaptation de l'art roman à l'art gothique. Ornée de vitraux d'une qualité exceptionnelle au 19^{ème} siècle, cette église est le témoin d'un âge d'or économique et architectural.

Village symbolisant la limite Sud du territoire de la Vallée de l'Hérault, c'est un lieu où se recourent fleurons d'architecture et une forte identité viticole.

Présentation des principales caractéristiques de Saint-Pargoire

La commune de Saint-Pargoire, est située dans la Région Occitanie, dans le département de l'Hérault. Elle est rattachée au canton de Gignac et est membre de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault.

Saint-Pargoire est géographiquement située au centre du département de l'Hérault : à 35 km de Lodève et de Béziers, à 45 km de Montpellier et à 20 km de la mer. La commune bénéficie d'un accès rapide à l'autoroute A75 par l'échangeur de Paulhan à 8 kilomètres, offrant ainsi une plus forte proximité avec le nord et l'ouest du département. Son positionnement géographique donne à la commune une force d'attraction importante.

Caractérisée comme ville à la campagne, elle privilégie non seulement les installations des néo-ruraux fuyant l'agglomération de Montpellier et ses villages périphériques ; mais elle bénéficie également de la fuite du tourisme de masse de la côte Héraultaise lors de la période estivale.

La commune s'étend sur 2 377 ha environ, allant des garrigues arides qui surplombent Villeveyrac (montagne de la Mourre) à la rive gauche de l'Hérault ; le point culminant se trouve à 221 mètres d'altitude à Garrigues Plaine (limite entre Villeveyrac et Aumelas), le point le plus bas à 18 mètres sur les berges de l'Hérault. La végétation est aussi contrastée que son relief. D'un côté, la vigne tient une place prépondérante en occupant presque les 2/3 du territoire communal, d'un autre la garrigue avec des chênes verts, chênes kermès et des genêts et des arbustes ou plantes indigènes (thym, romarin, bruyère, brachypode rameux), parsemée de bois de chênes ou de pins.

En effet, Saint-Pargoire est située au sein d'un paysage riche et complexe de puechs et de petites plaines imbriquées, qui s'allonge au pied des causses et garrigues d'Aumelas. L'agriculture dessine des espaces soignés où la vigne domine, mais le jeu de la topographie favorise la diversité, avec çà et là des champs de céréales, des cultures en terrasses sur les flancs des puechs, des dolines d'effondrement cultivées et environnées de reliquats de garrigues, L'ensemble compose une campagne - jardin variée et de grande qualité.

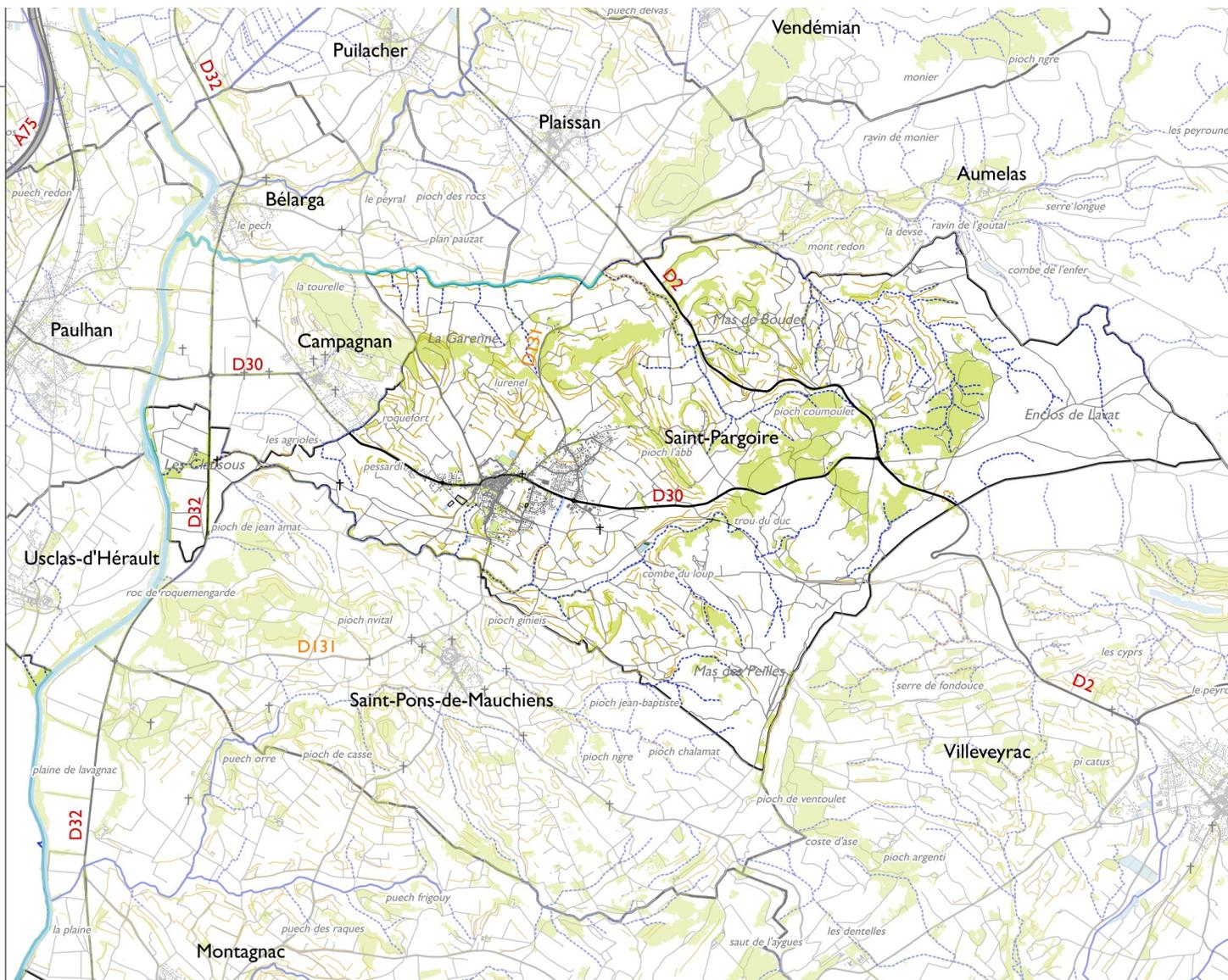
Plusieurs cours d'eau traverse la commune. En premier lieu, le fleuve Hérault qui marque l'extrême limite ouest du territoire. Le Dardaillon et le Rieutort marquent quant à eux les limites nord et sud de Saint-Pargoire, en tout ou partie. Un important chevelu de cours d'eau intermittents irriguent la commune jusque dans le cœur de village avec le ruisseau de Pontel. Les cours d'eau s'accompagnent généralement d'une ripisylve plus ou moins bien préservée qui permet de structurer les paysages viticoles des plaines vallonnées.

Plusieurs axes routiers majeurs traversent le territoire : la D30 d'ouest en est, la D2 du nord au sud à l'est (Sète – Clermont-l'Hérault) et la D32 du nord au sud également à l'ouest (Pézenas – Gignac).

Légende

Divers

- Cours d'eau majeur
- Surface en eau
- Cours d'eau permanent
- - - Cours d'eau intermittent
- Végétation arbivée
- Lignes orographiques



Source : CC Vallée de l'Hérault

Caractéristiques générales de Saint-Pargoire

Source : données SIG CCVH

Les principaux objectifs de l'élaboration du PLU

Le diagnostic communal est l'introduction au rapport de présentation, première pièce réglementaire du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il permet de mesurer les enjeux attachés au territoire, ses atouts, contraintes, et complémentarités.

Les élus de Saint-Pargoire ont prescrit la révision générale de leur document d'urbanisme par Délibération du Conseil Municipal en 2011. Soumise jusqu'à présent à un Plan d'Occupation des Sols, la commune ne dispose plus de document d'urbanisme pour régir et réguler le développement urbain de son territoire depuis l'abrogation du POS le 24 mars 2017 suite à l'entrée en vigueur de la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Cette révision générale est l'occasion pour la commune de bénéficier d'un document d'urbanisme intégrant les dernières dispositions législatives :

- les règles d'urbanismes liées aux lois Solidarité et Renouvellement Urbain et à la Loi Urbanisme et Habitat.
- les dispositions du Grenelle II ;
- les dispositions des lois ALUR, ELAN et Climat & Résilience ;
- les mesures de protections environnementales et de risques naturels,
- etc.

Cette élaboration est enfin et surtout l'occasion de parfaire le projet communal pour les dix à quinze ans à venir, dans un contexte de pression immobilière importante impulsé par la proximité de grands pôles urbains.

Située en zone rurale de l'arrière pays Héraultais la commune revendique un environnement encore rural, bien que située dans la deuxième couronne périphérique de Montpellier.

La commune résiste difficilement à l'exode rural dans 1968. Les années 1990 marquent un tournant significatif dans l'attraction du territoire pour de nouvelles populations.

Le caractère rural de la commune est renforcé par la typologie architecturale de ce village « circulade » aux rues et ruelles étroites, souvenir d'un passé sans le tout automobile.

La commune souhaite, à travers ce document d'urbanisme, modérer le développement urbain et se réappropriier les motifs identitaires de l'activité agricole viticole le village historique de Saint Pargoire à la forme encore groupée dans son écrin autour de l'Eglise.

La croissance démographique importante de ses dernières années est traduite par une dynamique de construction qui emprunte à des formes et modes d'urbanisation très consommateurs d'espace, souvent banalisant, tant pour les paysages que pour le cadre de vie, et qui ne sont pas pensés de manière globale.

La structure urbaine et la typologie sociologique évoluent, risquant de diluer l'identité du territoire.

Aussi, l'objectif majeur du PLU est de prendre en compte l'extension urbaine, en répondant à la demande d'accueil de population de manière maîtrisée et structurée, afin de ne pas mettre à mal ce qui fait l'attractivité de ce territoire.

La commune entend dès lors, dans un objectif structurant :

- affirmer l'identité du village de Saint Pargoire par un aménagement global du cadre bâti et une planification prospective endiguant le phénomène de spéculation foncière ;
- optimiser la qualité des aménagements dans le respect de son grand paysage et de ses contraintes, hydrauliques notamment ;
- répondre aux besoins de l'ensemble des usagers communaux (agriculteurs, résidents permanents et secondaires...).

À partir de l'analyse de la composition des espaces urbains, des caractéristiques socio-économiques, des diverses perspectives d'évolutions territoriales et des besoins répertoriés dans tous ces domaines, de l'analyse de l'état initial de l'environnement est défini un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) adapté au territoire et favorisant la dynamique « urbaine » en confortant qualitativement le bourg centre et en agissant ponctuellement sur les hameaux.

1.2 Contexte intercommunal et supra-communal

Les périmètres de coopération intercommunale

Le Pays Cœur d'Hérault

Le Pays Cœur d'Hérault a été créé en 2001 dans le cadre de la loi d'orientation et d'aménagement et de développement durable du territoire dite loi Voynet du 25 juin 1999. La mise en place du Pays a conduit à la création d'un syndicat mixte en vue de coordonner les actions et le développement du territoire en octobre 2008 par le Préfet de l'Hérault.

Le Pays est une structure intercommunale qui regroupe trois Établissements Public de Coopération Intercommunale (EPCI), à savoir les Communautés de Communes du Clermontais, de la Vallée de l'Hérault et du Lodévois & Larzac et 77 communes.

En outre, le Pays dispose de la compétence SCoT que les Communautés de Communes du Clermontais et de la Vallée de l'Hérault lui ont transféré depuis plusieurs années et du Lodévois et Larzac depuis le 10 décembre 2015 par délibération du comité syndical. Le Pays travaille actuellement à l'élaboration du SCoT, arrêté le 12 juillet 2022 et dont l'approbation est prévue aux environs de la fin juin 2023.



Localisation et périmètre du territoire du Pays Cœur d'Hérault en 2022
Source : Pays Cœur d'Hérault

* : Saint-Pargoire

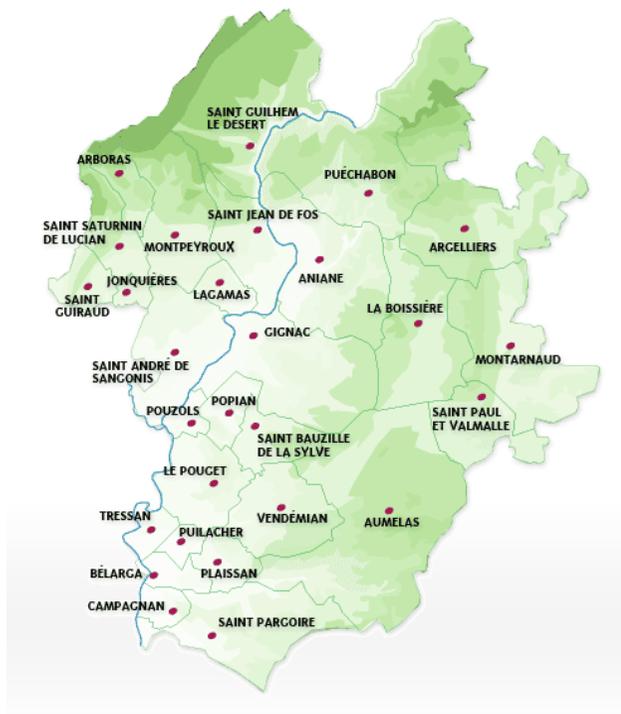
La Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault

Saint-Pargoire est membre de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault (CCVH). Elle regroupe 28 communes de l'Hérault : Aniane, Arboras, Argelliers, Aumelas, Bêlarça, Campagnan, Gignac, Jonquières, Lagamas, La Boissière, Le Pouget, Montarnaud, Montpeyroux, Plaissan, Popian, Pouzols, Puéchabon, Puilacher, Saint-André-de-Sangonis, Saint-Bauzille-de-la-Sylve, Saint-Guilhem-le-Désert, Saint-Guiraud, Saint-Jean-de-Fos, Saint-Pargoire, Saint-Paul et Valmalle, Saint-Saturnin-de-Lucian, Tressan et Vendémian pour une population totale de 34 917 habitants en 2012.

Outre ses compétences obligatoires (aménagement de l'espace communautaire et développement économique), la CCVH dispose des compétences :

- Optionnelles :
 - Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire ;
 - Élimination et la valorisation des déchets ménagers et déchets assimilés.
- Supplémentaires :
 - politique du logement social d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ;
 - construction et gestion des aires d'accueil et de stationnement des gens du voyage ;
 - protection et mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et de soutien aux actions de maîtrise de l'énergie ;
 - sport et culture ;

- opération Grand Site de Saint-Guilhem le Désert & des gorges de l'Hérault ;
- tourisme ;
- schéma d'aménagement et de gestion des eaux ;
- le SYDEL Cœur d'Hérault ;
- proposition de création de zone de développement de l'éolien sur le territoire de la communauté ;
- soutien au Centre local d'information et de coordination (CLIC) gérontologique ;
- l'enfance – jeunesse.



Le territoire de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault en 2022
Source : CCVH

Le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vallée de l'Hérault

Créé par 7 communes le 7 juin 1937 (arrêté préfectoral du 27/07/1937), le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vallée de l'Hérault est l'un des plus anciens établissements publics de coopération intercommunale du département de l'Hérault. Regroupant désormais vingt communes, il gère la distribution de l'eau potable de 13 231 abonnés au 31/12/2020, regroupant une population de plus de 23 000 habitants.

Au titre de sa compétence Eau, le Syndicat Mixte des Eaux de la Vallée de l'Hérault assure la production, le traitement et la distribution de l'Eau. Le champs de cette compétence est régie par la loi et assure à chaque abonné de recevoir une eau de qualité à son robinet.

Pour atteindre cet objectif, le syndicat se doit d'investir afin de couvrir les besoins en eau potable de la population desservie sur son territoire. Ses missions consistent également à prévoir les travaux de renouvellement et d'entretien du réseau, en vue d'assurer la pérennité du service dans le temps.



Le syndicat mixte Centre Hérault

Le Syndicat Mixte Centre Hérault a été crée en 1998 sous la volonté des Communautés de Communes du Clermontais, de la Vallée de l'Hérault et du Lodévois&Larzac. Sa mission est d'assurer la compétence « traitement des déchets ménagers » des trois intercommunalité bien que la compétence reste de leur domaine (pas de transfert de compétences). Il recouvre 76 communes du Clermontais, de la Vallée de l'Hérault et du Lodévois&Larzac pour 1 100 km².

Le syndicat à la charge d'effectuer la collecte et le traitement des déchets à Saint-Pargoire. La collecte concerne d'une part les déchets dits « résiduels » (c'est à dire ceux qui ne peuvent être valorisés ou recyclés) qui doivent être mis dans les bacs gris et d'autre part les biodéchets qui doivent être mis dans les bacs verts. Ces bacs sont collectés chacun une fois par semaine quand il s'agit de bacs roulants et deux fois par semaine quand il s'agit de petits bacs à poignée dont sont dotés les habitations dans les petites rues des bourgs.

La Coopérative d'Électricité de Saint-Martin-de-Londres

La Coopérative d'Electricité de Saint-Martin-de-Londres (CESML), entreprise non nationalisée, société privée issue du monde agricole, a pour mission l'exercice du service public de l'électricité sur un territoire concédé par 50 collectivités locales, dont Saint-Pargoire. Les 40 000 clients de la CESML font partis des 5% des français qui bénéficient de l'électricité par le biais d'une coopérative de proximité. A noter qu'au sein de la CCVH, la commune de Gignac dispose également de sa propre entreprise locale de distribution, Gignac Énergie. La CESML et Gignac Énergie existent depuis plus d'un siècle.

La CESML apporte un service de proximité, en assurant la construction et l'entretien des réseaux haute et basse tension, les branchements, le dépannage, etc.

L'Établissement Public Territorial de Bassin du fleuve de l'Hérault

Saint-Pargoire adhère au syndicat mixte du bassin du fleuve Hérault à travers la CCVH. Il est en charge de l'élaboration et suivi de la mise en œuvre opérationnelle du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Hérault, ainsi que la SLGRI (Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation), le PGRE (Plan Gestion de la Ressource en Eau), les PAPI (Programmes d'Actions de Prévention des Inondations) et le Contrat de Rivière (Programme d'action dans tous les domaines de l'eau hors inondations). En plus de la planification, le syndicat mixte assure les missions de coordination, d'animation et d'étude pour une gestion globale équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques sur le bassin versant du fleuve Hérault en cohérence avec le SAGE, la SLGRI et le PGRI :

- animation, accompagnement et coordination des actions menées par les différents maîtres d'ouvrage sur le bassin ;
- portage des études d'intérêt global sur le bassin versant du fleuve Hérault (Etude hydraulique, Repères de crues, etc.) ;
- sensibilisation, information et communication dans le domaine de l'eau, à l'échelle du bassin versant.

Les documents intercommunaux / à l'échelle du syndicat mixte PCH

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le Pays Cœur d'Hérault (PCH), compétent en matière d'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale par transfert de compétence des Communautés de Communes membres, a débuté l'élaboration du SCoT en 2017.

En application de l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme, le PLU est tenu d'être compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial.

Le SCoT du Pays Cœur d'Hérault a été arrêté en juillet 2022. Il fixe les orientations et objectifs à poursuivre pour le territoire jusqu'à l'horizon 2040. Le SCoT tend vers la Loi Climat et Résilience de Août 2021 fixant des objectifs de réduction massive de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF). Ainsi, il se rapproche de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) portant sur la diminution progressive (par paliers de 10 ans) de l'urbanisation sur sol perméable pour un arrêt total de l'artificialisation à l'horizon 2051.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT reflète cette ambition par ses 4 Défis.

Défi 1 : Conforter une armature urbaine et des composantes paysagères porteuses de bien-être territorial

Ce défi est composé de 5 orientations portant toutes sur la résilience de l'urbanisation face à un paysage à conserver. Dans un souci de limiter l'étalement urbain, le Défi impose des limites en apport de population, d'extension urbaine et de rythme annuel de production. Il met en place des secteurs de projet d'aménagement spécifiques. La densification par le potentiel urbain des communes est mis en avant comme une alternative à l'étalement. Ainsi les dents creuses et parcelles en sous-densités sont mobilisées au même titre que les logements

secondaires et les logements vacants. En effet, le SCoT prévoit la mobilisation de 30% des logements vacants d'ici 2040, soit 20% pour l'horizon 2034, horizon choisi pour ce PLU. Cependant, les objectifs sont adaptés selon le niveau de polarité des communes.

Celles-ci sont classées en 5 catégories (voir carte de l'armature urbaine) : Villes centres / Pôles secondaires / **Pôles relais** / Pôles de proximités / Villages

Saint-Pargoire est catégorisé « pôle relais » à l'échelle du Pays, tout comme 4 autres communes que sont Aniane, Le Bosc, Le Pouget, et Saint-Félix-de-Lodez. En plus des objectifs des -57% de réduction annuelle de la consommation d'espaces NAF, les communes dites pôles relais doivent répondre à une **densité de 25 logements à l'hectare**.

Plus spécifiquement, la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault affiche un objectif ambitieux de réduction de la consommation d'espaces NAF de -63% sur la période 2018-2040 en comparaison avec la période échue 2009 à 2020, passant ainsi d'un rythme annuel de 28,6 à 10,47 hectares.

En tant que pôle relais, la commune détient des services de proximité satisfaisant les besoins quotidiens et limitant les distances parcourues tels que des écoles, une poste, une Maison de Services Au Public (MSAP), une pharmacie, un fleuriste, des superettes, boulangeries, bars, restaurants, ... Saint-Pargoire demeure néanmoins un **pôle relais à conforter** et devra développer une offre de proximité plus importante et diversifiée, quelques équipements intermédiaires, une offre de commerce attractive dans sa centralité urbaine. Les questions de l'offre de mobilités actives et de la continuité des aménagements publics constituent également des objectifs importants à atteindre pour cette classe de l'armature.

Enfin malgré une densification importante, le SCoT entend conserver une ruralité en maîtrisant les apports démographiques.

Défi 2 : Dynamiser l'économie territoriale en renforçant les activités productives

Le défi relatif à l'économie est composé de 5 orientations. Il se base sur toutes les composantes de l'économie du Pays à savoir l'agriculture, le commerce, l'activité forestière et le tourisme.

En premier lieu, le défi met en avant la volonté d'offrir des conditions adaptées aux activités économiques suivant les spécificités locales. Par exemple, les ZAE sont réservées aux entreprises dont l'activité n'est pas compatible avec un tissu urbain trop important. Pour Saint-Pargoire, le seul parc d'activités économiques - Emile Carles - s'est réalisé en extension sur des espaces agricoles ou naturels, sa superficie est d'environ 6,5 hectares. Suivant la même logique, les autres activités doivent être prioritairement implantées dans le tissu urbain. Enfin, le développement d'entreprises en sites isolés est fortement encadré.

Le SCoT souhaite développer une agriculture à la fois nourricière mais aussi structurantes. Pour ce faire, un zonage stricte est créée, protégeant les espaces agricoles d'intérêt écologiques comme bien commun du pays. D'autre part, la mesure Eviter/ Réduire/ Compenser est appliquée afin de protéger les espaces agricoles stratégiques de très forte valeur.

A ce titre l'ambition est de diviser sur l'ensemble du Pays Cœur d'Hérault, le rythme actuel de consommation d'espaces agricoles par 3,4 en comparaison à celui enregistré sur la période 2009-2020. Une attention particulière est à apporter, via des mesures d'évitement renforcées, pour limiter la consommation des espaces agricoles stratégiques de très haute valeur pour l'économie agricole. A Saint-Pargoire, ces espaces ne sont pas situés aux abords directs de la tache urbaine.

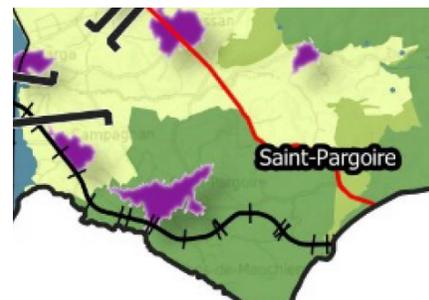
Le Pays est riche d'espaces boisés et forestiers, répondant à des enjeux forts de préservations écologiques mais aussi économiques. En effet, le bois local pourrait

être mobiliser pour des réseaux de chaleur sous forme de granulés, copeaux.

De même que pour les zones d'activités, les commerces font l'objet de zones préférentielles et d'objectifs de densification afin de limiter la consommation d'espace liée au commerce. L'accent est aussi porté sur la revitalisation des centralités par une offre cohérente de commerces de proximité tout en la modernisant. Saint-Pargoire est référencée comme centralité commerciale de niveau relais, tout comme Aniane et Le Pouget via les commerces du centre-ville.

La commune de Saint-Pargoire est marquée d'un objectif d'extension urbaine maximale à vocation d'activités économiques et commerciales de l'ordre de 3 hectares entre 2018 et 2040 pour la requalification de la zone d'activités existante Emile Carles et de son extension. Son rayonnement est local et participe au dynamisme économique des pôles de proximité.

Défi 3 : Protéger un territoire à haute valeur patrimoniale et environnementale



Contraintes anthropiques majeures

- Enveloppes Urbaines Existantes
- Routes départementales principales
- Voies ferrées

Espaces d'intérêt

- Réservoirs de biodiversité de niveau 1 : Espaces à très fort intérêt écologique de la trame verte
- Réservoirs de biodiversité de niveau 2 : Espaces à forte valeur écologique de la trame verte
- Espaces de nature ordinaire

Le Défi 3 est composé de 7 parties portant sur la protection de la biodiversité, faune et flore, des espaces NAF, la ressource en eau, l'énergie, les matériaux et les risques et nuisances.

La protection des espaces à intérêt écologiques, trames vertes, bleues et corridors est l'un des objectifs de la loi Climat et Résilience.

*Les principes de la trame verte et bleue
Source : DOO, SCoT Pays Cœur d'Hérault*

Des mesures Eviter/ Réduire/ Compenser sont prévus sur les espaces de la trame verte et bleue. La séquence ERC s'applique de manière ordonnée et progressive en privilégiant en premier lieu l'évitement, en réduisant dans un deuxième les impacts sur la biodiversité et enfin en compensant les impacts résiduels qui n'ont pas pu être évités ou réduits.

Saint-Pargoire est enserrée dans un réservoir de biodiversité de niveau I qui se caractérise par la présence d'espaces à très fort intérêt écologique contraignant tout développement puisque les extensions urbaines y seront limitées et autorisées sous conditions : continuité de l'urbanisation existante, séquence ERC, diagnostic écologique 4 saisons obligatoire, performances environnementales renforcées...

De même, le SCoT souligne l'importance des grandes structures paysagères du territoire comme structures du projet de territoire. Les coupures d'urbanisation sont conservées afin de maintenir les grandes alternances entre paysage agrinaturels et les paysages bâtis. Les paysages viticoles et oliveraies tout comme els abords des monuments historiques sont à valoriser. Une attention particulière sera portée sur l'insertion paysagère de nouveaux bâtis notamment le long des axes routiers et en espace urbain. Les entrées et cœurs de villes/ villages sont à revalorisés par des plantations et un traitement qualitatif des espaces.

Concernant la ressource en eau, les espaces stratégiques et la nappe alluviale de l'Hérault sont à protéger. Par la création d'une organisation territoriale favorable à la sobriété énergétique, le SCoT s'inscrit aussi dans la trajectoire du SRADDET et de son objectif REPOS (région à énergie positive). Enfin, les nombreux ruisseaux au sud de la tache urbaine de Saint-Pargoire couplé au ruissellement urbain créent de nombreuses zones d'inondation, qu'il est important de maîtriser.

Pour finir, la ressource en matériaux, principalement des carrières fait l'objet d'un projet global: extension de certaines carrières, remises en état d'anciennes, et réhabiliter pour un autre usage (loisirs, agricoles, etc.).



Évolution au fil de l'eau à proscrire



Principes de consolidation de la qualité paysagère à concevoir

*Exemple de principes de traitement paysager.
Source : DOO, SCoT Pays Cœur d'Hérault*

Défi 4 : Favoriser l'accessibilité et la mobilité durable

Le Défi 4 est composé de 4 parties faisant état de la mobilité durable, de l'organisation des transports collectifs et partagés et des mobilités actives telles que l'activité cyclable, et l'organisation des déplacements dans les secteurs touristiques et dans les grands sites.

En terme de mobilité, le SCoT mise sur une ville de proximité et favorisant l'accès au numérique dans les nouvelles organisations de travail qui permettraient de limiter l'utilisation de la voiture.

Le SCoT prévoit aussi la réalisation des itinéraires cyclables du Schéma Directeur Cyclable (voir Plan vélo 2019-2024) pour tout type d'usage notamment celui du loisirs et du tourisme sur les sites à vocation touristiques.

Plus généralement, les modes actifs sont fortement encouragées dans la conception des projets urbains et la place allouée à la voiture individuelle est à réduire progressivement, notamment dans les centres-villes.

Composante paysagère et territoriale structurante

- Coteau agricole sensible
- Garrigue et boisement
- Grand Site
- Plaine de l'Hérault et vallée de la Lergue

Niveau de polarité de l'armature urbaine

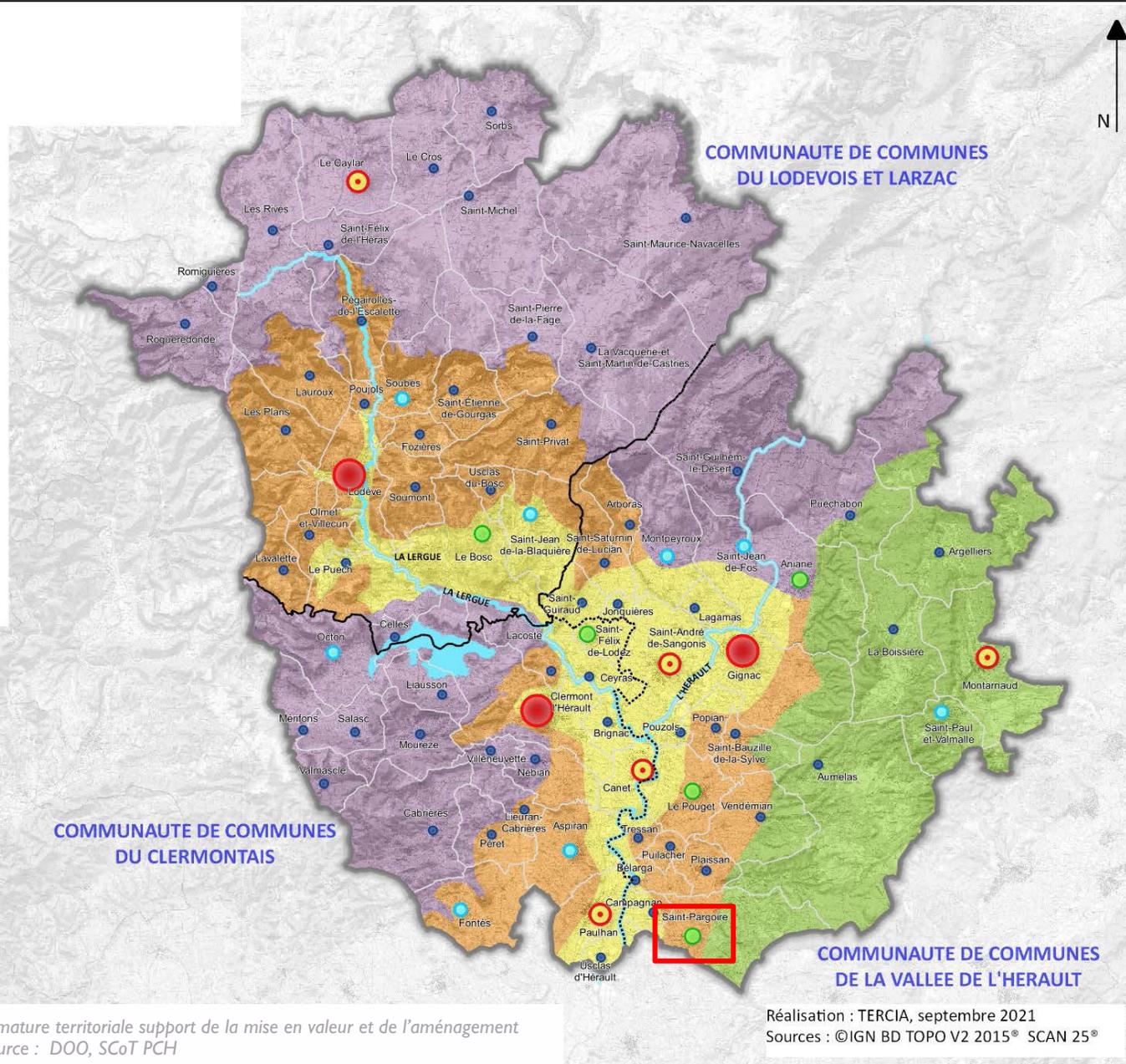
- 1-Ville centre
- 2-Pôle secondaire
- 3-Pôle relais
- 4-Pôle de proximité
- 5-Village

Périmètre institutionnel

- Limites des intercommunalités
- Limites des communes

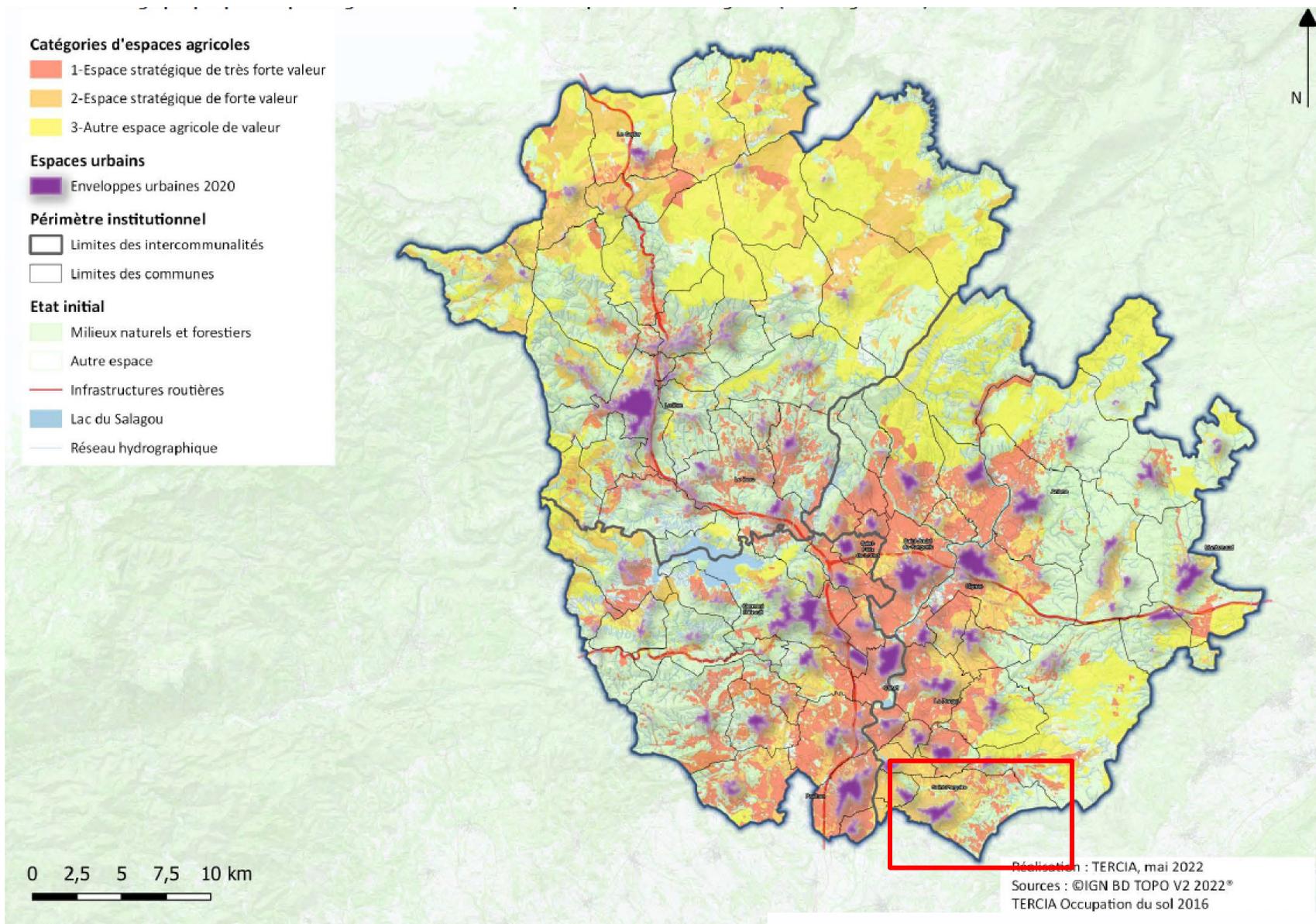
Etat initial

- Lac du Salagou
- Cours d'eau principaux



Armature territoriale support de la mise en valeur et de l'aménagement
 Source : DOO, SCot PCH

Réalisation : TERCIA, septembre 2021
 Sources : ©IGN BD TOPO V2 2015® SCAN 25®



Les espaces agricoles de valeur et à potentiel pour l'économie agricole
Source : DOO, SCoT PCH

Le Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été créé par la loi du 7 janvier 1983 puis successivement renforcé par différentes lois, notamment la loi portant Engagement National pour le Logement de 2006 (ENL). Ce document permet de définir la politique du logement permettant de répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs du territoire.

Le précédent PLH a été élaboré entre les Communautés de Communes du Clermontois et Vallée de l'Hérault et portait sur la période 2008-2015. La révision du document n'a porté que sur le territoire de la Vallée de l'Hérault et a été approuvé en juillet 2017 par délibération du conseil communautaire. Il court sur la période 2016-2021.

« À partir d'un diagnostic de l'existant et des perspectives d'évolution économique et démographique, le PLH fixe les enjeux et les objectifs en matière d'habitat. Il définit un programme d'actions pour répondre aux besoins en logement de la population et favoriser la mixité sociale par une répartition équilibrée de l'offre de logements.

Selon le diagnostic établi en 2013 et mis à jour en 2016, on constate sur le territoire :

- un fléchissement de la construction neuve ;
- une création de logements essentiellement portée par l'extension urbaine (lotissements réduisant les espaces naturels et agricoles) et pas assez par le réinvestissement urbain (réhabilitation d'ancien) ;
- une production de logements sociaux nettement inférieure à l'objectif fixé par le PLH 2008-2013 (115 créés pour un objectif de 755) ;

- une offre en logements adaptés, hébergements d'urgence et logements temporaires limitée. » (CCVH)

En outre, les objectifs poursuivis par le PLH pour Saint-Pargoire n'ont pas été atteints, notamment du fait de difficultés rencontrées pour la mise en œuvre de certains projets tels que la ZAC centre-village, dans le secteur de Montplaisir.

Les objectifs portés par le PLH 2016-2021 sont :

- « Créer et répartir 2 000 logements supplémentaires

L'objectif de production est de 2 000 logements sur la durée du PLH, soit 330 logements en moyenne par an, compte tenu d'un taux de croissance moyen de la population attendu de 1,8% par an.

Une répartition géographique de cet objectif a été définie en tenant compte du nombre d'habitants et du niveau d'équipement et de services des communes. La volonté est de renforcer les trois pôles urbains majeurs (Gignac, Saint-André-de-Sangonis et Montarnaud) et les trois pôles secondaires (Saint-Pargoire, Aniane, Le Pouget) qui doivent représenter ensemble 58% des logements créés. »

Saint-Pargoire se voit attribuée une production de 140 logements sur 2016-2021, soit une moyenne annuelle de 23,3 logements.

Le PLHi (à rayonnement intercommunal) 2022-2027 a été prescrit en septembre 2021.

➤ « Développer le logement social pour les ménages modestes

L'objectif de production est de 500 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH, soit 25% de la production totale de logements. Cet objectif est ambitieux mais réalisable. Il correspond à la demande et au profil socio-économique de la population. La moitié des locataires du parc privé sont éligibles au logement très social (1 677 ménages) et 30% au logement social ordinaire (1 000 ménages). » (CCVH)

Saint-Pargoire doit créer 42 logements locatifs sociaux, soit 30% de la production totale de logements. Une partie de cette production pourra être réalisée dans les projets déjà actés par la commune, notamment par la réhabilitation et la création de 15 logements en centre-village (cours Salengro) dont l'appel d'offre pour la maîtrise d'œuvre a été publié en janvier 2018. Ces logements trouveront également leur place dans les futurs opérations d'aménagement de la commune.

➤ « Requalifier le parc ancien des centres bourgs

Le renforcement des politiques de requalification du parc ancien pour la revitalisation des centres bourgs passera par :

- la requalification et le conventionnement de logements communaux ;
- le soutien à la production de logements sociaux HLM en réinvestissement urbain ;
- le recentrage du Programme d'intérêt général (PIG) Rénovissime (qui permet de subventionner les travaux de réhabilitation des propriétaires bailleurs ou occupants) sur des périmètres prioritaires de centres anciens ;

- le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et la réduction des logements vacants (mise en place de la taxe sur les logements vacants). » (CCVH)

➤ « Répondre aux besoins des ménages en difficulté et des publics spécifiques

- création et mise en réseau de places en hébergement d'urgence ;
- renforcement de l'offre en matière de logement temporaire et d'insertion sur les pôles urbains et secondaires prioritairement ;
- développement d'une offre adaptée aux jeunes adultes sur les pôles urbains et secondaires ;
- production d'une offre adaptée aux personnes âgées ou en perte d'autonomie ;
- aire d'accueil des gens du voyage. » (CCVH)

Le Plan des Déplacements Urbains (PDU)

Le Plan de Déplacements Urbains a été créé par la loi d'orientation sur les transports intérieurs (LOTI) de 1982. Il a été rendu obligatoire par la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) de 1996 pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

La Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault n'atteint pas le seuil de 100 000 habitants imposant l'élaboration du PDU. Ainsi, il n'existe pas de PDU à l'échelle communautaire.

Le PLPDMA 2019-2025 du Syndicat Centre Hérault

Le Pays Cœur d'Hérault a été créé en 2001 dans le cadre de la loi d'orientation et d'aménagement et de développement durable du territoire dite loi Voynet du 25 juin 1999. La mise en place du Pays a conduit à la création d'un syndicat mixte en vue de coordonner les actions et le développement du territoire en octobre 2008 par le Préfet de l'Hérault.

Le Plan Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA) a été approuvé le 23 janvier 2019 par le syndicat mixte du Centre Hérault en charge de la gestion des déchets sur le territoire du Pays Centre Hérault. Le précédent programme visait une réduction de 7 % la production de déchets sur l'ensemble du territoire où est en action le syndicat en 5 ans, soit à horizon 2015, la diminution observée est de seulement -4,75%. Le présent plan 2019-2025 vise une réduction de 13% de DMA (Déchets Ménagers et Assimilés) par habitant en 2025 par rapport à 2010, soit 74kg/hab./an en moins).

Le Syndicat Centre Hérault met en œuvre 9 actions pour atteindre ses objectifs :

- Promouvoir le compostage individuel et le jardinage au naturel (faire un lien vers la rubrique compostage à la maison) ;
- Promouvoir l'utilisation des couches lavables ;
- Promouvoir la mise en place des STOP PUB ;
- Développer la consigne des bouteilles en verre ;
- Engager les commerçants dans une démarche prévention ;
- Promouvoir les écocgestes et communiquer sur les gisements prioritaires ;
- Développer l'éco-exemplarité des institutions ;

- Engager les organisateurs de manifestations dans une démarche éco-responsable (verres en plastique réutilisables déjà mis en œuvre dans le territoire) ;
- Promouvoir le réemploi des encombrants (création d'une ressourcerie, établissement de récupération des objets « anciens » et de revente aux consommateurs, sur le principe des magasins Emmaüs).

Le soutien des acteurs locaux est primordial pour mener à bien le programme du Centre Hérault. Les communes et intercommunalités adhérentes au syndicat relaient les actions de prévention auprès de la population, notamment en mettant à disposition des autocollants « STOP PUB » dans les bâtiments publics administratifs.

L'Agenda 21 du Pays Cœur d'Hérault

L'agenda 21 du Pays Cœur d'Hérault a été adopté à l'issue de l'année 2008. Sa réalisation n'est pas obligatoire mais il permet d'élaborer un projet commun de développement durable sur l'ensemble des communes et communautés de communes qui composent le Pays. Il permet « d'intégrer aux projets locaux toutes les composantes du développement durable : équilibre entre le court et le long terme, conciliation des exigences économiques, sociales et environnementales, prise en compte des enjeux locaux et globaux (efficacité énergétique, effet de serre...), développement écologiquement et socialement responsable. » (developpement-durable.gouv.fr)

L'agenda 21 développe un plan d'actions pour la période 2008-2013 divisés en 12 objectifs, dont 10 ayant trait à l'aménagement du territoire :

- Gestion économe de l'espace, préservation et mise en valeur de l'environnement ;
- Construire et habiter autrement ;

- Renforcement de l'armature territoriale par la mise à niveau coordonnée des équipements des bourgs centres ;
- Adaptation à la nouvelle démographie les services publics et à la personne ;
- Soutien et renforcement de la dynamique culturelle ;
- Formation et travail en Cœur d'Hérault ;
- Valorisation des produits agricoles et artisanaux identitaires ;
- Développement d'un tourisme intégré ;
- Orientation et structuration du développement économique.

L'agenda 21 a ainsi permis de soutenir quelques réalisations phares dans le Cœur d'Hérault telles que la maison médicale de garde où l'obtention de l'Indication Géographique Protégée Vicomté d'Aumelas.

L'Agenda 21 de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault

L'élaboration d'un Plan Climat-Énergie Territorial est obligatoire pour toutes les collectivités de plus de 50 000 habitants par l'article L.229-25 du Code de l'environnement. La Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault n'est pas soumise à ce cadre réglementaire.

Toutefois, la CCVH a entrepris une démarche d'élaboration d'Agenda 21 toujours en cours. L'article L.229-26 du Code de l'environnement précise que les PCET constituent le volet climat des Agendas 21.

Le plan d'action de l'Agenda 21 de la Vallée de l'Hérault est proposé pour la période 2015-2021 et se décompose en plusieurs axes (5) et nombreux enjeux et objectifs. Les enjeux identifiés sont :

- Axe 1 : la préservation de l'environnement, des ressources naturelle et des patrimoines
 - Enjeu environnement : gestion des ressources, des déchets, biodiversité
 - Enjeu patrimoine : connaissance, suivi et restauration du patrimoine
- Axe 2 : les services et la culture pour mieux vivre ensemble
 - Enjeu services : desserte numérique, offre de soin, enfance et jeunesse, emploi
 - Enjeu culture : amélioration de l'accès à l'offre culturelle
- Axe 3 : un urbanisme cohérent et respectueux des architecturales et des paysages
 - Enjeu Habitat : éco-construction, diversifier l'offre en logements, insertion paysagère et urbaine des nouveaux logements
 - Enjeu urbanisme: réaliser le SCoT, soutient aux communes dans leurs politiques d'urbanisme, requalification des cœurs et entrées de ville
 - Enjeu Mobilité : Favoriser l'accès aux transports et la mobilité durable
- Axe 4 : le développement des économies pour la création de richesses et d'emplois
 - Enjeu développement économique : nouvelles formes d'emploi et de travail, renforcer la capacité entrepreneuriale des acteurs économiques
 - Enjeu agriculture : favoriser le maintien des espaces agricoles, développer l'agriculture durable
 - Enjeu tourisme et loisirs : conforter l'offre, répartir la fréquentation touristique dans le temps et l'espace.

Les documents supra-communaux

Le SRADET « Occitanie 2040 »

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADET) est un document stratégique de planification qui détermine les grandes priorités régionales en matière d'aménagement du territoire à moyen et long termes. Le document a été arrêté en Assemblée plénière le 19 décembre 2019.

Les ambitions du SRADET sur l'accompagnement des dynamiques sur le territoire

L'inscription des territoires ruraux et de montagne au cœur des dynamiques régionales.

Le SRADET vise ainsi, en écho au Plan Montagne, à assurer partout un socle de services de proximité (social, santé, culture, sport...) et le désenclavement des espaces (mobilités, réseaux numériques). Il importe également de développer les économies rurales et montagnardes et d'accompagner leur adaptation à la transition énergétique et écologique (notamment l'agriculture et le tourisme).

Le développement d'un maillage équilibré du territoire et de nouvelles coopérations.

Un rééquilibrage vertueux, limitant l'impact sur le foncier et la biodiversité, implique de conforter les territoires d'équilibre et les centralités locales (définies par les territoires) par l'implantation des projets structurants, des équipements et services. Le rééquilibrage passera également par davantage de coopérations et de solidarités territoriales, de tous types et à toutes les échelles, à l'appui des espaces de dialogue qui seront animés par la Région dans le cadre de l'Assemblée des Territoires. Trois règles traduisent ces objectifs. D'une part, les territoires devront adapter leur stratégie d'accueil de populations à l'ambition de

rééquilibrage régional (inflexion de la croissance démographique des deux espaces métropolitains, amélioration des capacités d'accueil dans les espaces hors métropoles) et veiller à un meilleur équilibre population-emploi. D'autre part, ils sont encouragés à développer de nouvelles coopérations dans des domaines aussi divers que la mobilité, les ressources naturelles, l'agriculture ou encore l'aménagement économique.

Les ambitions du SRADET sur les offres de mobilités, logements, services adaptés aux besoins

À cet effet, le SRADET énonce des objectifs et des règles dans ces trois domaines :

- En matière de mobilité, il s'agit de favoriser l'accès à des services performants de mobilité en tous points du territoire régional, notamment en assurant les articulations entre les différents réseaux (service public régional liO, réseau national ferroviaire et réseaux urbains).
- Concernant les services de proximité, il est préconisé de privilégier leur implantation dans les centres villes et cœurs de villages et d'encourager la mutualisation et la polyvalence des équipements. La Région demande ainsi aux territoires de localiser préférentiellement les projets d'équipements et de services dans les centralités (maillage), à proximité des pôles d'échanges multimodaux et dans les lieux accessibles en transports en commun ou desservis par une solution alternative à l'autosolisme.
- En termes d'habitat, une priorité forte est donnée à la diversification de l'offre de logement (en particulier logement des jeunes et logement social). C'est dans cette optique que tous les territoires devront se doter de stratégies adaptées à la diversité sociale et aux besoins locaux.

Les ambitions du SRADDET en matière d'aménagement territoire

Le SRADDET fixe un objectif ambitieux : « Réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à l'horizon 2040 ». Comme le décrit le schéma, il s'agit de « Prioriser la densification des espaces urbanisés existants (reconquête des friches urbanisées ; comblement des « dents creuses » ; résorption de la vacance des logements ; réinvestissement du bâti existant) et engager pour chaque territoire une trajectoire phasée de réduction du rythme de consommation des sols, aux horizons 2030, 2035 et 2040. Lorsque le réinvestissement urbain n'est pas possible, implanter prioritairement les projets d'extension urbaine en continuité du tissu urbain, à proximité de l'offre de services de transports collectifs existante ou future ».

Les ambitions du SRADDET en matière d'énergie

Le SRADDET ambitionne de faire de l'Occitanie la première Région à Énergie POSitive à l'horizon 2040, la stratégie REPOS, en agissant sur :

- La maîtrise des consommations énergétiques et leur réduction dans toutes les sphères et tout particulièrement les plus consommatrices tels que les transports et l'habitat ;
- Le développement des énergies renouvelables et plus particulièrement le photovoltaïque. En effet, dans le scénario retenu par la Région, il est prévu que la part des énergies d'origine photovoltaïque soit multipliée par 5,4 à l'horizon 2030 (6 930 MW) et par 11,8 à l'horizon 2050 (15 070 MW) par rapport à la situation actuelle (1 276 MW en 2015).

Le SRADDET entend néanmoins prioriser la production d'énergie d'origine photovoltaïque sur les toitures de bâtiments, les espaces artificialisés (notamment les parkings) et les milieux dégradés (friches industrielles et anciennes décharges par exemple).

Résumé des ambitions du SRADDET Occitanie 2040

Le SRADDET se veut une vision prospective du territoire à l'horizon 2040 et se décline en 9 objectifs :

- Favoriser le développement et la promotion sociale
- Construire une région équilibrée pour ses territoires
- Renforcer le potentiel de rayonnement de tous les territoires
- Concilier développement et excellence environnementale
- Inscrire les territoires ruraux et de montagne au cœur des dynamiques régionales
- Faire de l'espace méditerranéen un modèle de développement vertueux
- Devenir une région à énergie positive
- Partager et gérer durablement les ressources
- Faire de l'Occitanie une région exemplaire face au changement climatique

D'ici 2030, la Région Occitanie devra faire face à de nombreuses problématiques, dont :

- selon l'INSEE, la région devrait compter 6,9 millions d'habitants en 2050 soit un million de plus qu'en 2020. Comment organiser cet accueil de population pour contribuer au développement harmonieux de toute la région.

- la promotion d'un modèle de développement économique régional entre économie de la connaissance, développement de la société de services et développement de systèmes d'échanges à l'échelle Europe-Méditerranée pour assurer le rayonnement du territoire régional.
- le choix d'un modèle de développement durable et de la cohabitation entre l'homme et la nature

Les enjeux clefs pour l'avenir de l'Occitanie résident dans le croisement de ces controverses. Pour répondre à ces enjeux et définir un équilibre entre eux, la région s'est fixée trois défis:

- De l'attractivité, pour accueillir bien et durablement
- Des coopérations, pour renforcer les solidarités territoriales
- Du rayonnement, pour un développement vertueux de tous les territoires.

Le SDAGE Rhône-Méditerranée

Suite à son adoption à l'unanimité par le comité de bassin Rhône-Méditerranée (RC) lors de sa séance du 18 mars 2022, le SDAGE 2022-2027 et son programme de mesures ont été arrêtés par le préfet coordonnateur de bassin le 21 mars 2022.

Le SDAGE RC fixe la stratégie 2022-2027 du bassin Rhône-Méditerranée pour l'atteinte du bon état des milieux aquatiques ainsi que les actions à mener pour atteindre cet objectif. Le document met en exergue un plan de gestion de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) qui fixe 9 orientations fondamentales couplées à des objectifs environnementaux à atteindre.

La DCE est transposée dans le droit français depuis le 21 avril 2004, elle reprend et conforte les principes fondateurs de la gestion de l'eau en France qui ont été introduits par la loi sur l'eau de 1992. Elle fixe un objectif de "bon état" pour l'ensemble des masses d'eau, qu'elles soient superficielles (cours d'eau) ou souterraines (nappes).

Les objectifs du SDAGE RC 2022-2027

Le SDAGE RC 2022-2027 comprend 9 orientations fondamentales qui peuvent être résumées comme ceci :

1. Adaptation au changement climatique
2. Prévention
3. Non dégradation
4. Enjeux sociaux et économiques
5. Gouvernance locale et gestion intégrée des enjeux
6. Lutte contre les pollutions
7. Fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
8. Equilibre quantitatif
9. Gestion des inondations

Le PGRI Rhône-Méditerranée 2022-2027

Le PGRI 2022-2027 a été approuvé le 21 mars 2022.

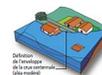
De même que le SDAGE constitue le plan de gestion pour répondre aux exigences de la DCE, le plan de gestion des risques inondation (PGRI) est élaboré à l'échelle de chaque district hydrographique pour répondre aux attentes de la directive inondation. Il s'agit d'un document de planification, réexaminé et si nécessaire mis à jour tous les 6 ans, dont la portée juridique est similaire au SDAGE (les documents d'urbanisme et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent lui être compatibles).

En termes de contenu, les textes européens demandent que le PGRI contienne notamment :

- les conclusions de l'évaluation préliminaire des risques d'inondation (EPRI);
- les cartes des zones inondables sur les territoires à risques importants d'inondation (TRI);
- les objectifs appropriés en matière de gestion des risques pour les TRI;
- la synthèse et le degré de priorités des dispositions visant à atteindre les objectifs;
- les modalités de suivi des progrès réalisés dans la mise en œuvre du plan ;
- une description du processus de coordination avec la DCE.

Sur le plan stratégique, le PGRI doit englober l'ensemble de la gestion des risques, en mettant l'accent sur la prévention (non dégradation de la situation existante), la protection (action sur l'existant : réduction de l'aléa ou réduction de la vulnérabilité des enjeux) et la préparation (gestion de crise, résilience, prévision et alerte), en tenant compte des caractéristiques du bassin hydrographique ou du sous-bassin considéré.

Le PGRI 2022-2027 comprend les 5 objectifs suivants :



GO1 : mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation ;



GO2 : augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;



GO3 : améliorer la résilience des territoires exposés ;



GO4 : organiser les acteurs et les compétences ;



GO5 : développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

Le SRCE Languedoc-Roussillon

Le SRCE Languedoc Roussillon a été adopté le 20 novembre 2015 par arrêté du préfet de région, après approbation par le Conseil régional le 23 octobre 2015.

Le fleuve de l'Hérault, à l'extrémité ouest du territoire communal, est marqué par la trame bleue du SRCE via un réservoir de biodiversité et un espace de mobilité. Au niveau de la centralité urbaine, les ruisseaux de Bonne Frech et du Pontel sont marqués par un réservoir de biodiversité au titre de la trame bleue. La trame verte est très représentée sur le territoire communal au travers de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

Le régime juridique applicable aux réservoirs de biodiversité et aux corridors écologiques est identique. Seules les recommandations peuvent différer en fonction des enjeux de fonctionnalité qui les concernent.

Le plan d'action stratégique du SRCE L-R émet les enjeux suivants, à transposer dans les PLU concernés par les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité :

- Ménager le territoire par intégration de la trame verte et bleue dans les décisions d'aménagement avec pour objectif un aménagement du territoire compatible avec le maintien et la restauration des continuités écologiques qui se traduit par les actions suivantes :
 - Mettre en œuvre au plan local des projets de maintien et de restauration des continuités écologiques
 - Transcrire les objectifs de préservation et de restauration du SRCE dans les documents d'urbanisme et planification locale,
 - Agir sur l'organisation de l'espace urbain en tenant compte des continuités écologiques

- Des pratiques agricoles et forestières favorables au bon fonctionnement écologique avec pour objectifs :
 - une amélioration de l'accès aux données et approfondissement des connaissances dont l'action possible est de localiser les secteurs de dégradation des continuités écologiques dans les sous-trame milieux ouverts et agricoles;
 - une gestion et une préservation des continuités écologiques dont l'action possible est la mise en œuvre de zonages ambitieux dans le PLU pour la préservation des terres agricoles et forestières dans la trame verte et bleue.



Trames verte et bleue sur Saint-Pargoire
 Source : SRCE L-R

Décret n°2012-1492 du 27 décembre 2012 relatif à la Trame verte et bleue.

« **Les réservoirs de biodiversité** sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. »

« **Les corridors écologiques** assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. »

Le Schéma Départemental des Carrières de l'Hérault

Le Schéma Départemental des Carrières de l'Hérault a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 mai 2000. Il fixe les orientations et les objectifs qui doivent être cohérents et compatibles avec les décisions concernant les carrières et les autres instruments planificateurs élaborés par les pouvoirs publics. La loi ne confère aucune prédominance entre ces différents documents (schémas des carrières, SDAGE, SAGE).

Il s'inscrit dans la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, modifiée par la loi n° 93-3 du 4 janvier 1993 relative aux carrières qui stipule qu'un schéma départemental des carrières doit être élaboré et mis en œuvre dans chaque département et le décret n° 94-603 du 11 juillet 1994 relatif au schéma départemental des carrières, pris en application de la loi susvisée, précise le contenu et la procédure d'élaboration de ce document.

Le schéma n'est pas opposable aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et à tout document d'urbanisme. En vertu du nouvel article 16.3 ajouté à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, les autorisations de carrières délivrées au titre de cette loi doivent être compatibles avec le schéma. Les autorisations doivent par ailleurs respecter les différents textes réglementaires relatifs aux installations classées.

Il convient notamment de souligner que ce schéma spécifie que ne pourront plus être autorisées les nouvelles exploitations de carrières :

- dans les zones de crues à fréquence décennale pour la vallée de l'Orb ;
- dans les zones de crues à fréquence centennale pour la vallée de l'Hérault ;
- situées à l'intérieur des périmètres de protection rapproché des captages utilisés pour l'alimentation en eau potable des collectivités dans l'ensemble des vallées alluviales des vallées de l'Orb et de l'Hérault.

Aucune carrière de matériaux est exploitée à Saint-Pargoire ou à proximité et aucun projet d'ouverture de carrière n'est connu.

Le PDALHPD de l'Hérault

L'Hérault est un département attractif qui connaît un accroissement constant de sa population supérieur à la moyenne nationale. Malgré le développement de l'offre de logement, il ne parvient cependant pas à satisfaire les besoins de tous les ménages.

Le 5ème Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées de l'Hérault (PDALPD 2011-2016) est arrivé à échéance après avoir été prorogé d'une année pour mettre en place les conditions de son évaluation ainsi que celles de l'élaboration du nouveau Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) introduit par la Loi ALUR.

Le PDALHPD doit en effet inclure des mesures complémentaires et territorialisées destinées à répondre aux besoins en hébergement des personnes ou familles relevant du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ainsi qu'aux besoins des personnes ou familles prises en charge par les établissements ou services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale.

A partir d'un diagnostic partagé des besoins avec l'ensemble des acteurs concernés, l'État et le Conseil départemental de l'Hérault, copilotes du PDALHPD, ont voulu se doter d'une vision stratégique qui tienne compte des dynamiques territoriales et de la nécessité de mettre sur le marché des logements ou des hébergements qui soient à la fois adaptés et accessibles aux populations qui en sont exclues.

Pour y parvenir, le PDALHPD de l'Hérault (2017-2022) est entré en vigueur avec un programme resserré de 9 actions articulées autour des quatre axes suivants :

- Axe 1 : Faciliter l'accès ou le maintien dans le logement des publics du plan
- Axe 2 : Faciliter l'accès des ménages les plus fragiles à l'offre d'hébergement et aux structures correspondant à leurs besoins
- Axe 3 : Améliorer l'observation sociale et la connaissance des publics prioritaires
- Axe 4 : Améliorer l'accompagnement et la coordination des acteurs

Des points d'étape réguliers permettent d'en suivre l'opérationnalité et de réajuster les réponses institutionnelles avec le concours des services de l'Etat, du Conseil départemental ainsi que des professionnels de la société civile.

Le PLU de Saint-Pargoire n'a pas d'obligation de compatibilité avec le PDALHPD. De plus, ce document a été pris en compte dans le PLH de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault.

Il ressort notamment, de la 5^{ème} évaluation du PDALPD que, malgré un effort de production de logements sociaux (+2,95% entre 2012 et 2014 contre 1,73% à l'échelle régionale et 0,9% pour la France métropolitaine), le parc social représente moins de 11% du parc total de logements du département, alors que 72% des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM en 2014. En 2015, moins de 14% des demandes de logements sociaux ont été satisfaites dans le département. Sur le territoire Cœur d'Hérault qui intègre Saint-Pargoire, on relève 4 demandes par attribution, avec une hausse conséquente des demandes de 13,5% entre 2012 et 2013.

Ainsi, le maintien de la dynamique de création de logements aidés dans la commune doit se poursuivre pour satisfaire les besoins actuels et futurs.

Le contrat cadre Bourg centre Occitanie

Au sein du bassin de vie rural, Saint-Pargoire assure une fonction de « ville-centre » par sa fonction de centralité au service de la population ainsi que des communes qui peuvent également remplir la fonction de pôle de services de proximité.

Ce contrat a pour but d'organiser la mise en œuvre du partenariat entre la Région, la Commune de Saint-Pargoire, la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault et le Pays Cœur d'Hérault, en y associant les services de l'Etat, le Département de l'Hérault, l'EPF, le CAUE et l'ADEME :

- pour agir sur les fonctions de centralité et en faveur du développement de l'économie et de l'emploi de la commune de Saint Pargoire et de son bassin de vie,
- pour agir sur la qualité du cadre de vie et sur la structuration d'une offre de services diversifiée et de qualité de la commune de Saint Pargoire et de son bassin de vie.

L'ensemble s'inscrit dans une démarche transversale de transition écologique et énergétique.

Comme Saint-Pargoire, plusieurs centaines de communes d'Occitanie ont déjà bâti avec la Région ces contrats sur-mesure de revitalisation de territoires ruraux ou péri-urbains.

A Saint-Pargoire, après analyse du potentiel et des fragilités du territoire, le contrat Bourg centre 2019-2021, via 3 axes de développements retenus, a apporté près de XXX€ d'aides qui ont permis de mener à bien une dizaine de projets dans le centre ancien ayant trait à la valorisation du patrimoine, de l'habitat, des espaces publics et des commerces. L'objectif était la rénovation et la mise en valeur de la circulaire, des places, notamment Roger-Salengro, la rénovation des bâtiments communaux dont la mairie et l'amélioration de l'habitat en centre de ville et sa diversification favorisant la mixité sociale.

Le Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non-Dangereux

Le Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non-Dangereux (PPGDND) de l'Hérault a été adopté en octobre 2014 par le Conseil Départemental. Le plan coordonne les actions à réaliser sur 12 ans sur l'ensemble du département. Il fixe les objectifs et les moyens de réduction des déchets, de recyclage de matière et organique et de traitement des déchets résiduels aux horizons 2019 et 2025. Le plan vise ainsi à orienter les politiques publiques de gestion des déchets.

Les objectifs du PPGDND sont :

- la mise en place d'un programme de prévention ;
- l'amélioration de la valorisation des déchets ménagers (organiques ou non) ;
- la mise en autonomie du département pour traiter les déchets, résiduels (hors déchets d'assainissement) ;
- le traitement des déchets d'assainissement collectif et non collectif en proximité ;
- l'amélioration de la gouvernance de la gestion des déchets.

Aussi, le plan fixe des objectifs chiffrés, notamment en termes de production de déchets avec 540 kilos/an/habitant en 2025 (370 pour les ordures ménagères et 170 en déchetterie) contre 572 kilos/an/habitant en 2008, soit une réduction de 32 kilos.

Le PCAET du Pays Cœur d'Hérault

Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) fait suite au PCET, mis à jour avec l'avènement de la loi relative à la transition énergétique et à la croissance verte.

Le Pays Cœur d'Hérault a finalisé son plan climat avec le concours du SYDEL, l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie en 2018. Par rapport au PCET du Pays de 2015, le PCAET intègre un volet supplémentaire sur l'air.

Le Pays s'engage pendant 6 ans à achever son programme d'actions. Ce dernier est composé de 6 axes forts:

- Axe 1 : Mettre en œuvre une gouvernance et une éducation favorisant les changements individuels et collectifs
- Axe 2 : Développer une autonomie du territoire et relocaliser l'économie
- Axe 3 : Tendre vers des aménagements, un urbanisme et un habitat responsables et durables
- Axe 4 : Promouvoir le développement de la production et de la consommation d'énergies renouvelables
- Axe 5 : Préserver nos ressources
- Axe 6 : Améliorer les déplacements et le transit

En 2022, seulement 4% des actions ont déjà été réalisées.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage a été adopté le 12 novembre 2018 pour la période 2018-2024 par les services de l'État et le Conseil Départemental de l'Hérault.

Dans l'Hérault, deux schémas se sont succédés, de 2003 à 2010 puis de 2011 à 2017, avant le nouveau schéma qui s'appliquera de 2018 à 2024. Le bilan du schéma 2011-2017 faisait état d'un taux de réalisation de 49 % des places d'aires d'accueil et de grands passages prescrites, soit 326 places ouvertes sur 9 aires d'accueil et 885 places ouvertes sur 6 aires de grands passages.

Le nouveau plan se fixe de nouveaux objectifs afin de permettre l'accueil des gens du voyage dans les bonnes conditions nécessaire à leur installation et à soutenir le processus de sédentarisation de certaines familles.

Le schéma fait état de la nécessité de répartir les équipements d'accueil des gens du voyage sur le territoire compte-tenu des différents axes de passage de gens du voyage. Saint-Pargoire n'est pas concernée par les faisceaux de passage contrairement au nord de la CCVH du fait de la proximité de l'autoroute A750.

La sédentarisation est très importante dans le département. Elle nécessite de proposer une offre adaptée à la bonne intégration des gens du voyage dans le tissu local social et économique qui par ailleurs, par leur installation de longue durée, réduise le potentiel d'accueil des aires. On constate aussi une tendance à la sédentarisation sur des terrains privés non équipés en eau potable ou en assainissement rendant l'habitat précaire et insalubre dans de nombreux cas.

Ainsi, le schéma vise à améliorer les conditions d'habitat et favoriser l'accès au logement. La production d'habitats adaptés à l'installation des gens du voyage et la résorption des terrains insalubres sont des priorités du schéma. À travers

l'accompagnement des groupes en voie de sédentarisation dans leur démarche est alors primordiale, notamment pour les informer des règles d'urbanisme applicables sur le territoire pour ceux qui occupent des terrains privés en étant propriétaires ou locataires (zone constructible, inconstructible, agricole, etc.).

Globalement, à l'issue de l'analyse conduite il est apparu que la volumétrie du schéma précédent était suffisante pour répondre aux besoins exprimés.

Il reste à construire jusqu'en 2024, 252 places sur 7 aires d'accueils et 860 places sur 6 aires de grand passage. Au total ce sont **578 places d'aires d'accueil et 1945 places d'aires de grand passage, soit 2523 places qui permettront l'accueil des gens du voyage.**

Le Plan Hérault Vélo 2019-2024

Depuis plus de 20 ans, le département de l'Hérault investit dans des infrastructures adaptées, propose des solutions innovantes et accompagne de nombreuses initiatives visant à encourager la pratique du vélo.

Pour cela après plusieurs schémas directeurs engagés dès 2002, le Département a adopté en 2019 le plan Hérault Vélo qui vise à poursuivre sur la période 2019-2024 ces efforts en adoptant une approche globale avec notamment :

- Une action forte sur l'infrastructure en programmant la construction de nouvelles pistes cyclables et voies vertes tout en essayant de résorber les discontinuités existantes.
- L'installation d'équipements et déploiement d'offres de services adaptées à la pratique du vélo (stations de recharge VAE, arceaux et box sécurisés, stations de gonflage,...)
- La réalisation d'actions de sensibilisation et d'accompagnement à la pratique du vélo (prêts de VAE aux habitants via des partenariats avec les intercommunalités, interventions dans les collèges, actions de gravage de vélos en partenariat avec des associations,...)
- Incitations financières à l'achat de VAE et d'accessoires vélos facilitant la pratique.

Un projet est prévu à Saint-Pargoire, l'itinéraire Vallée de l'Hérault – Via Domitia de Paulhan à Montbazin empruntant le tracé de l'ancienne voie ferrée.



Vélo - VTT

- Voies vertes et réseau partagé : Existant
- Voies vertes et réseau partagé : Projet

Patrimoine et services

- Sites remarquables
- Maison du Vélo
- Projets d'haltes vélos

Intermodalité

- Voies ferrées
- Gares grandes lignes
- Points d'échanges multimodaux

Véloroutes et voies vertes traversants l'Hérault

- EV8 / V70 / V80 / V84 / V85

Plan Vélo Hérault 2019-2024 – Réseau départemental structurant à terme : pistes cyclables, voies vertes et voies partagées / Source : CD34 – SDIC34

1.3 Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités locales, établissements publics, concessionnaires de services ou travaux publics). Elles imposent soit des restrictions à l'usage du sol par l'interdiction et/ou limitation du droit à construire, soit des obligations de travaux aux propriétaires par l'installation de certains ouvrages, entretien ou réparation.

Les servitudes d'utilité publique sont intégrées en annexes du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pargoire qui doit les prendre en compte dans un rapport de conformité. Les servitudes ont une valeur réglementaire supérieure à toute règle édictée dans le PLU.

Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine

Patrimoine culturel – Monuments historiques

Servitude ACI : Monuments historiques (loi du 31 décembre 1913).

Cette servitude crée un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres autour de l'édifice protégé en l'absence d'un périmètre délimité des abords. Elle concerne un édifice de la commune :

- l'église Saint-Pargoire, classée par liste en 1862. L'église Saint Pargoire est mentionnée dans le cartulaire de l'abbaye de Gellone en 807. Elle appartient à l'abbaye de Gellone jusqu'à la Révolution. L'église fut reconstruite à la fin du 13^{ème} siècle ou au tout début du 14^{ème} siècle. Le clocher fut élevé entre 1301 et 1314. Le portail sud fut ouvert au milieu du 16^{ème} siècle. Les voûtes de l'église furent refaites en 1610. En 1868, des travaux de maçonnerie furent effectués afin de colmater une brèche ancienne. En 1871, la toiture et la maçonnerie des voûtes furent refaites et à la fin du siècle, le clocher fut restauré.

Toutefois, la commune a procédé à une modification du périmètre de protection. La Périmètre Délimité des Abords est réduit aux seules parties de la commune impactant directement ou indirectement l'église classée.

Par ailleurs, l'extrémité ouest de la commune est concernée par le périmètre de protection du Moulin de Roquemengarde (monument historique inscrit depuis le 3 avril 1935) sur les rives de l'Hérault sur le territoire communal de Saint-Pons-de-Mauchiens.

Patrimoine naturel - Eaux

Servitude ASI : Servitudes attachées à la protection des eaux potables (L.1321-2 et R.1321-13 du code de la santé publique) et des eaux minérales (L.1322-3 à L.1322-13 du code de la santé publique).

Cette servitude concerne l'extrémité ouest de la commune, dans la plaine inondable de l'Hérault notamment. Il s'agit des périmètres de protection rapprochée ou éloignée de communes voisines :

- Puits de la Boyne et de l'Hérault, implantés sur la commune de Cazouls-d'Hérault – DUP du 21 mars 1949, modifiée le 8 février 1977 : périmètre de protection rapprochée et éloignée ;
- Captages la Plaine est et ouest, implantés sur la commune de Montagnac : périmètre de protection rapprochée et éloignée ;
- Puits Roquemengarde, implantés sur la commune de Saint-Pons-de-Mauchiens.

La parcelle constituant le périmètre de protection immédiate (PPI) du Plaine Est sera débarrassée de tout objet étranger à l'exploitation du captage ; afin de conserver un accès, une réduction du local par la construction de murs pourra être prévue. Ce local réservé au puits et aux installations d'exploitation sera isolé du reste du bâtiment et fermé à clé. La clôture reste à installer autour du Plaine Ouest, la porte clôturant l'enceinte sera fermée à clé. Dans ces périmètres, toute activité autre que celles liées à l'exploitation sera interdite ainsi que tout stockage de produits susceptibles de polluer les eaux superficielles ou souterraines. S'ils n'ont pas été mis en place depuis février 2000, un compteur débitmétrique sera installé sur chacun des captages. Dans l'enceinte du Plaine Ouest, le piézomètre existant sera mis hors d'eau ou rebouché. La surface des PPI sera maintenue en état et nivelée afin d'éviter la stagnation des eaux de ruissellement.

Dans le périmètre de protection rapprochée (PPR), certains aménagements seront rendus obligatoires tant que l'existant que pour les projets futurs, certaines activités seront interdites, d'autres réglementées ; l'application de ces mesures étant facilitée du fait de l'inondabilité du secteur, incompatible avec de nombreuses activités.

Dans le périmètre de protection éloignée (PPE), on veillera particulièrement à l'application des différents textes afférents à la protection des eaux potables d'origine superficielle ou souterraine. Dans les cas de projets soumis à une procédure préfectorale d'autorisation ou de déclaration, les documents d'incidence à fournir au titre de la réglementation des installations classées et de la Loi sur l'Eau, devront faire le point sur les risques de pollution liés au projet. En règle générale, toute activité existante ou projetée doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine et superficielle dans ce secteur dans le cadre de la réglementation applicable à chaque projet.

Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

Énergie – Électricité

Servitude I4 : Servitude relative à l'établissement de canalisations électriques prise en application des articles 12 et 12bis de la loi du 15 juin 1906 modifiée, de l'article 298 de la loi des finances du 13 juillet 1925, de l'article 35 de la loi n°46-628 du 8 avril 1946 modifiée et de l'article 25 du décret n°64-481 du 23 janvier 1964.

Elle concerne l'extrémité ouest du territoire, dans la plaine inondable de l'Hérault. Il s'agit de la ligne électrique à 2 circuits 63 kV de Fouscaïs/Lavagnac (Clermont-l'Hérault/Montagnac).

Communications – Voies ferrées et aérotrains

Servitude T1 : Servitude relative aux chemins de fers, en application de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer, de l'article 6 du décret du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques, la loi n°66-1066 du 31 décembre 1966 établissant des servitudes au profit des lignes de transport public par véhicules autoguidés sur coussins d'air (aérotrains).

Cette servitude concerne l'ancienne ligne ferroviaire Paulhan/Montbazin, fermée au trafic voyageur depuis le 15 novembre 1970 qui longe la partie sud de la commune.

Communications – Circulation aérienne

La commune est située sous un couloir d'entraînement au vol à basse altitude des aéronefs de la Défense : pour tout projet de parc éolien, la Défense sera amenée à limiter la hauteur des éoliennes.

Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique

Sécurité publique – Prévention des risques

Servitude PMI : Plan de prévention des risques naturels prévisibles établis en application de l'article L.562-I du code de l'environnement, ou plans de prévention des risques miniers établis en application de l'article 94 du code minier.

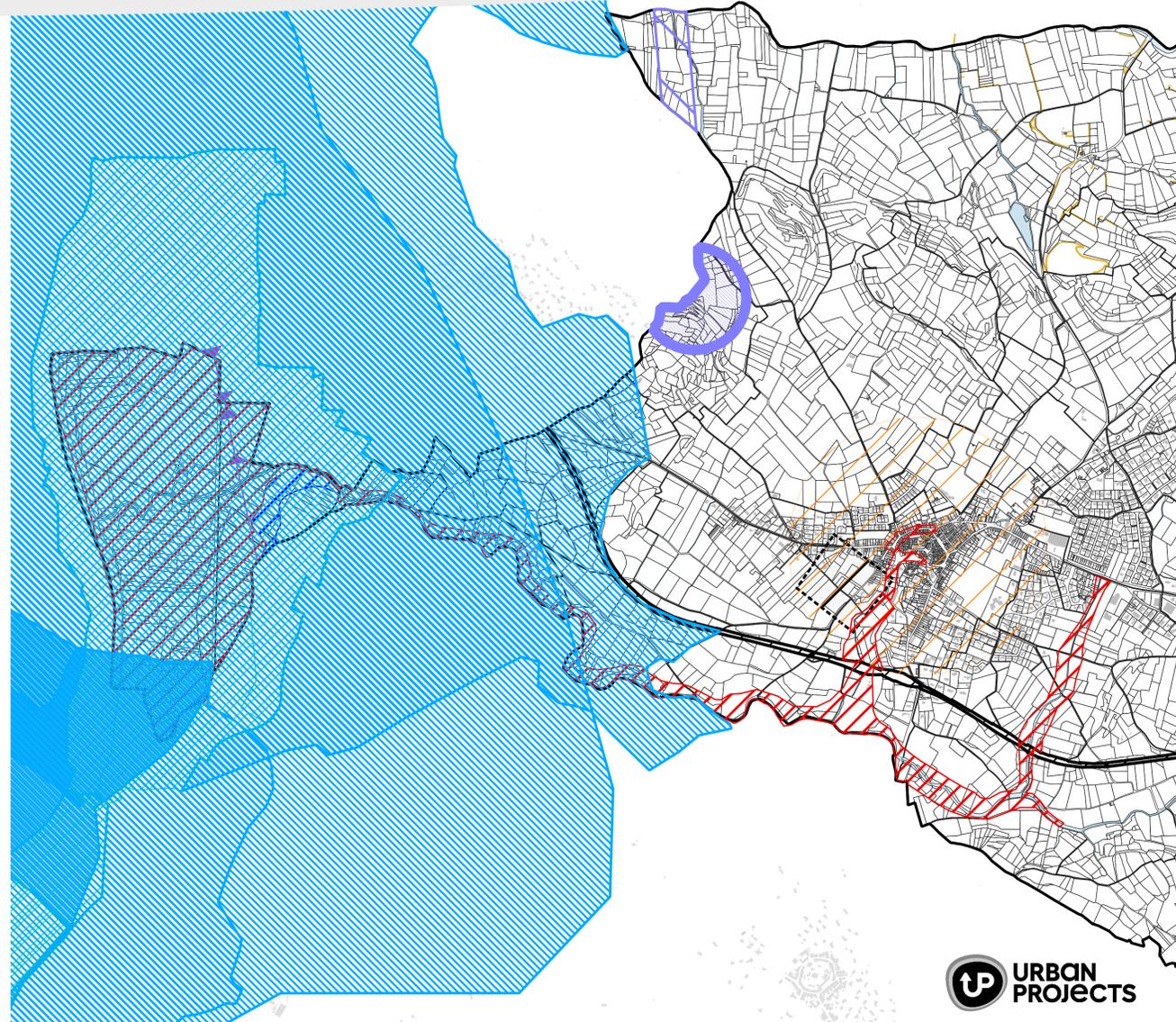
Un Plan de Prévention des Risques Inondation a été élaboré à Saint-Pargoire en raison des risques présentés par l'Hérault et ses affluents sur le territoire communal. Il s'agit du PPRi Moyenne Vallée de l'Hérault (Sud) qui concerne les communes de Cazouls-d'Hérault, Lézignan-la-Cèbe, Montagnac, Saint-Pargoire, Saint-Pons-de-Mauchiens et Usclas-d'Hérault. Il a été approuvé le 18 février 2005 après 4 ans de procédure d'élaboration à la suite de sa prescription.

Plan des servitudes d'utilité publique (planche ouest)

Légende

Servitudes d'utilité publique

-  AC1 - Protection des Monuments Historiques : Eglise de Saint Pargoire
-  AS1 - PPEloignée
-  AS1 - PPRapprochée
-  INT1 - Servitudes relatives aux cimetières
-  PT1 - Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques
-  PT2 - Télécommunications Protection contre les obstacles St Baudille -- St Pargoire/Roquefort
-  T1 - Chemins de fer
-  I4 - Electricité
- Servitude PM1 - Plan de Prévention des Risques Naturels
 -  PPRI Zone rouge
 -  PPRI Zone bleue



Sources : CCVH & PictoOccitanie

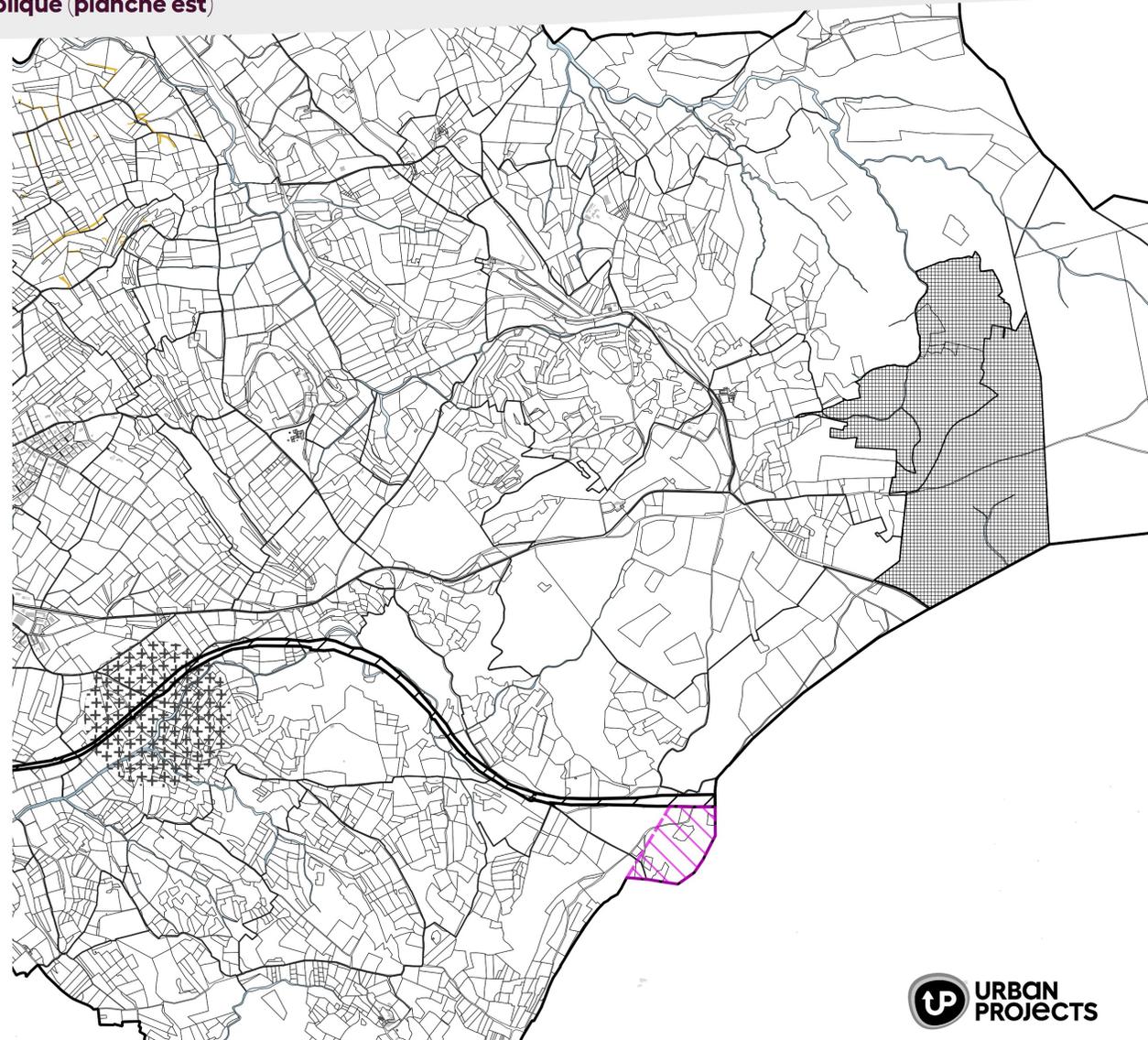


Plan des servitudes d'utilité publique (planche est)

Légende

Servitudes d'utilité publique

-  A1 - Protection des bois et forêts soumis au régime forestier
 -  I6 - Périmètres de mines et carrières
 -  INT2 - Bassins d'évaporation des caves coopératives
 -  T1 - Chemins de fer
- Servitude PM1 - Plan de Prévention des Risques Naturels
-  PPRI Zone rouge



Source : CCVH



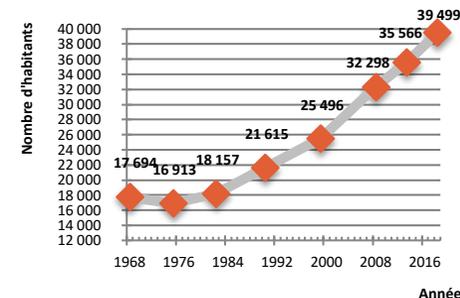
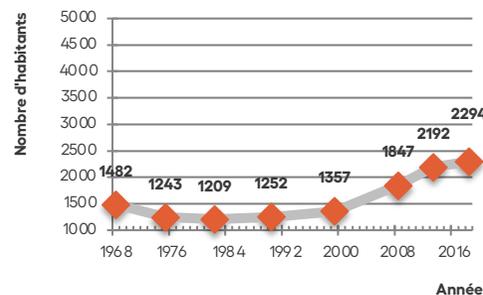
2. Diagnostic sociodémographique

2.1 Un développement démographique marqué

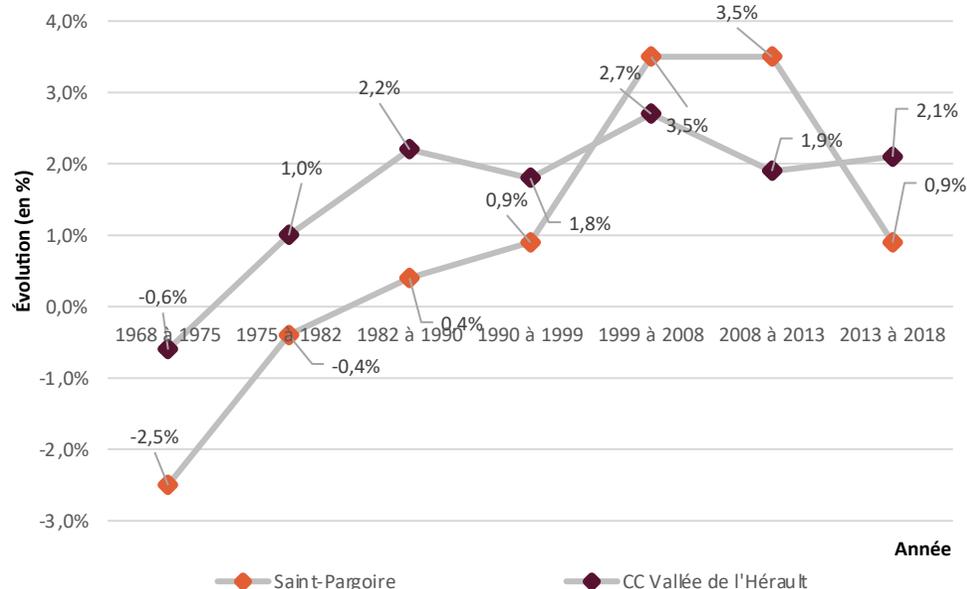
Une croissance démographique tardive et importante

La croissance démographique de Saint-Pargoire est marquée par une période de régression puis de stagnation entre 1968 et 1999. En effet, la commune connaît une forte baisse de sa population entre 1968 et 1975 avec 240 habitants en moins (-2,5% par an en moyenne). La population stagne alors jusqu'aux années 1990 autour de 1 250 habitants. Sur le territoire de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault, une baisse de la population est également observée entre 1968 et 1975 mais est moins marquée (-0,6% par an en moyenne). La CCVH ne connaît pas de période de stagnation, elle enregistre dès 1975 une hausse significative de sa population, avec un taux de croissance annuel moyen de +1,0% entre 1975 et 1982 et jusqu'à +2,6% entre 1999 et 2008.

La croissance de population de Saint-Pargoire repart à la hausse de façon significative à partir des années 2000. En effet, entre 1999 et 2009, la commune enregistre son plus fort taux de croissance avec +3,8% en moyenne par an, soit 1,2 points de plus que dans la CCVH. La population communale gagne alors près de 600 habitants en 10 ans. Entre 2009 et 2014, la croissance est plus mesurée bien que nettement supérieure à celle du département de l'Hérault (+1,4%). Elle s'établit à +2,3% en moyenne par an, faisant croître la population de quelques 250 habitants.



Une croissance plus tardive à Saint-Pargoire (à gauche) que dans la CCVH (à droite)
 Source : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2018 exploitations principales, Urban Projects

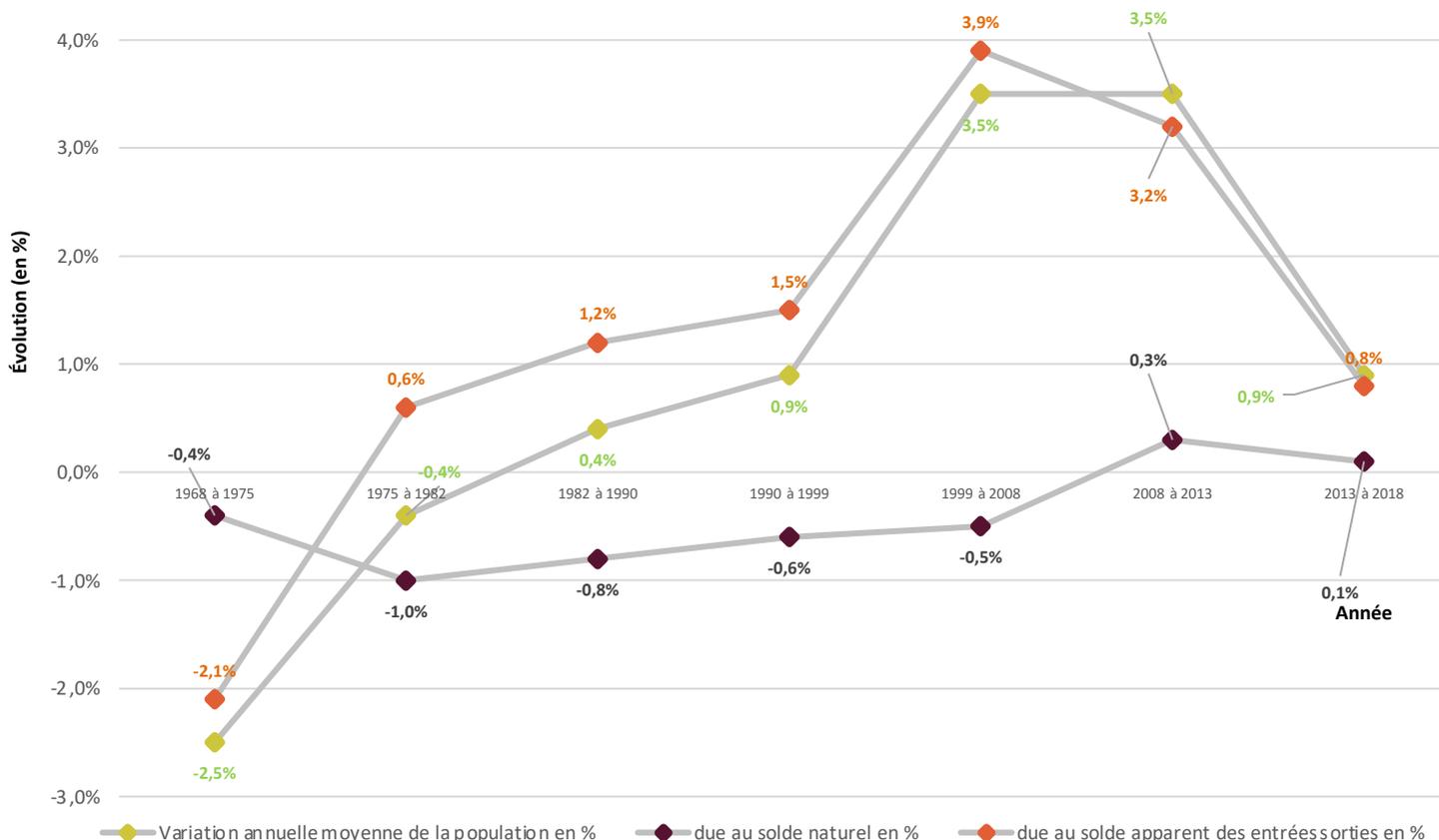


Comparaison du taux de croissance annuel moyen de Saint-Pargoire (points oranges) et de la CCVH (points verts)
 Source : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 et RP2014 exploitations principales, Urban Projects

Une croissance démographique due à un important solde migratoire

La variation de la population de Saint-Pargoire est presque exclusivement due à un solde migratoire positif. En effet, le solde naturel apparent (différence entre le nombre de naissances et de décès) n'est positif que sur la période 2008-2018, à seulement +0,2% en moyenne par an. Le solde naturel négatif a permis de ralentir les effets d'un solde migratoire important proche de +4% entre 1999 et 2008.

Cette tendance à un solde migratoire supérieur au solde naturel s'observe également dans le département de l'Hérault, dans des proportions plus mesurées néanmoins. La population de l'Hérault provient à près de 75% d'un solde migratoire positif alors qu'elle provient à 95% du solde migratoire à Saint-Pargoire. Il en est de même dans la CCVH bien que les dernières périodes soient plus favorables au solde naturel en augmentation constante depuis 1982, passant de -0,5% à +0,4%.



Une croissance démographique fortement marquée par des apports de population extérieure
 Source : Insee, RPI 1968 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2018 exploitations principales - État civil. Urban Projects

2.2 Des ménages plus petits et locaux

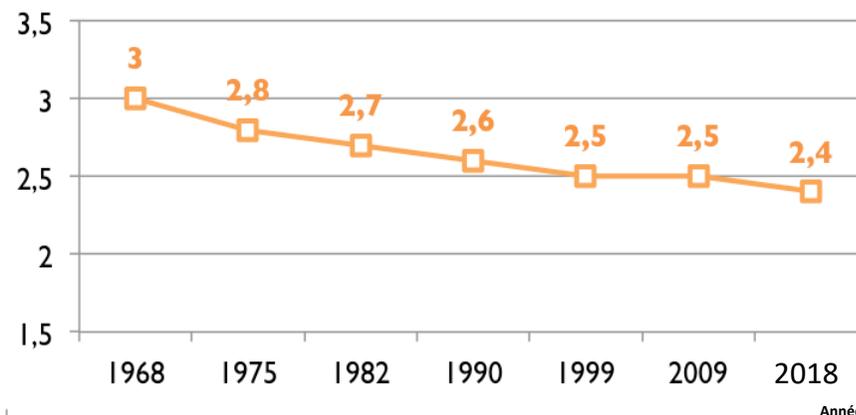
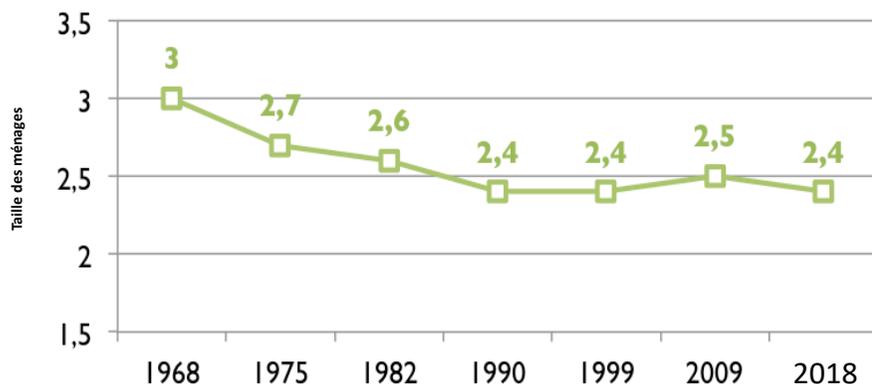
Une diminution constante de la taille des ménages

La taille des ménages est en constante diminution depuis 1968. Ce phénomène s'observe partout sur le territoire français. Il est imputable à différents facteurs sociaux dont :

- les divorces de plus en plus courants (familles monoparentales...);
- les enfants qui quittent le foyer familial plus tôt (et a fortiori durant la période d'après guerre où la production de logement et les trente glorieuses ont facilité la décohabitation de plusieurs générations parfois);
- les personnes isolées de plus en plus nombreuses (personnes âgées, personnes célibataires...).

À Saint-Pargoire, comme dans la CCVH, les ménages passent de 3,0 personnes par foyer en 1968 à 2,45 individus en 2018. L'impact sur le parc de logements est considérable, plus la taille des ménages diminue, plus la demande est forte et des tensions sur le marché se font sentir. Le PLU doit donc anticiper ce phénomène afin de garantir l'accès au logement à tous à Saint-Pargoire, notamment en favorisant la production de petits logements adaptés à des personnes seules sans enfant. En effet, cette tendance se poursuit avec un desserrement des ménages variant de 0,2% à 0,5% par an en moyenne jusqu'en 2040 selon l'Insee.

Le SCoT PCH table sur un passage de 2,3 personnes par logement à 2,2 en 2040. A Saint-Pargoire le besoin de logements liés au desserrement est de 66 logements d'ici 2040, soit environ **48 logements sur la période 2018 à 2034**.

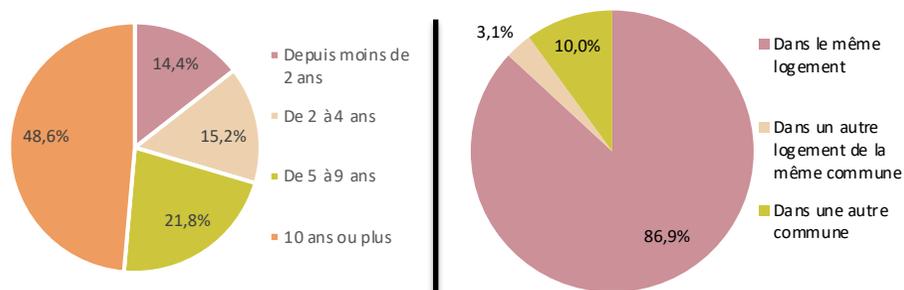


Une diminution continue de la taille des ménages à anticiper dans les besoins futurs en logement (à gauche, Saint-Pargoire ; à droite, CCVH)
 Source : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2018 exploitations principales, Urban Projects

Une implantation récente des ménages dans la commune

Près de 30% des ménages occupent leur résidence principale depuis moins de 5 ans à Saint-Pargoire, dont 14,4% depuis moins de 2 ans. Presque autant de ménages occupent leur résidence principale depuis plus de 20 ans (26%). Cela témoigne donc de la capacité de la commune à fixer sa population, mais aussi d'un choix résidentiel affirmé des habitants plus qu'un lieu de vie transitoire. L'ancienneté d'emménagement illustre deux autres choses également :

- le desserrement des familles qui s'opère, notamment par la décohabitation des jeunes et par les séparations de couples ;
- la mobilité résidentielle des Saint-Pargoriens sur la commune, notamment lorsqu'il s'agit d'adapter la taille de son logement à l'évolution de la structure familiale (arrivée ou départ d'enfants...). En effet, en y regardant de plus près, 3,1% des ménages de la commune habitaient un autre logement de Saint-Pargoire en 2018.



Une installation récente des ménages et une faible mobilité résidentielle des ménages (à gauche, ancienneté d'emménagement sur la commune ; à droite, lieu de résidence des ménages en 2018)

Source : Insee, RP2018 exploitation principale, Urban Projects

2.3 Caractéristiques de la population

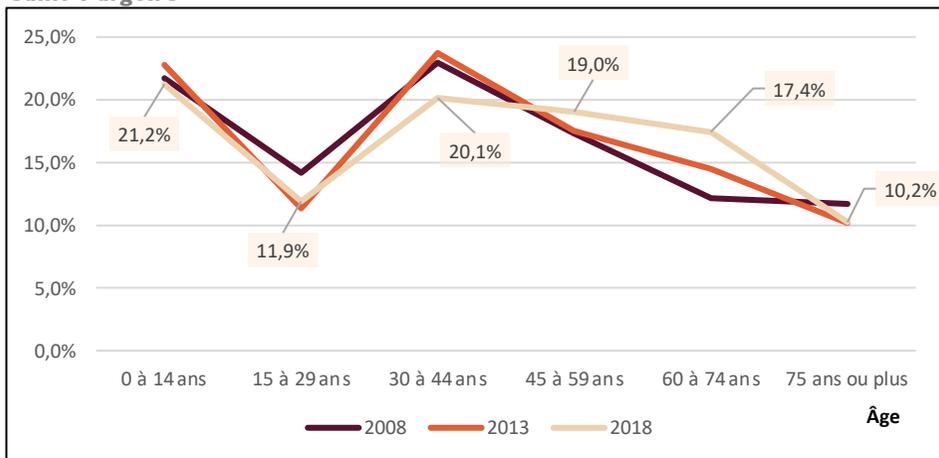
Une population relativement vieillissante

La population de Saint-Pargoire est jeune, environ 53% des personnes ont moins de 45 ans en 2018. Toutefois, l'évolution de la courbe des âges montrent un léger vieillissement entre 2013 et 2018 où les moins de 45 ans représentaient 58% de la population. Cela se ressent plus particulièrement dans deux tranches d'âges : les jeunes de 15 à 29 ans qui ne représentent plus que 11,9% des Saint-Pargoriens en 2018 contre 14,2% en 2008 et les séniors de 60 à 74 ans qui représentent 17,4% des habitants en 2018 contre 14,5% en 2013 et 12,1% en 2008. En effet, entre 2008 et 2018, la part de personnes entre 60 et 74 ans a cru de 79% lorsque la population dans le même temps a augmenté de près de 25%. A noter néanmoins, une baisse puis une stabilisation de la proportion des personnes âgées de 75 ans ou plus, avec 11,7% en 2008 et 10,2% en 2013 et 2018.

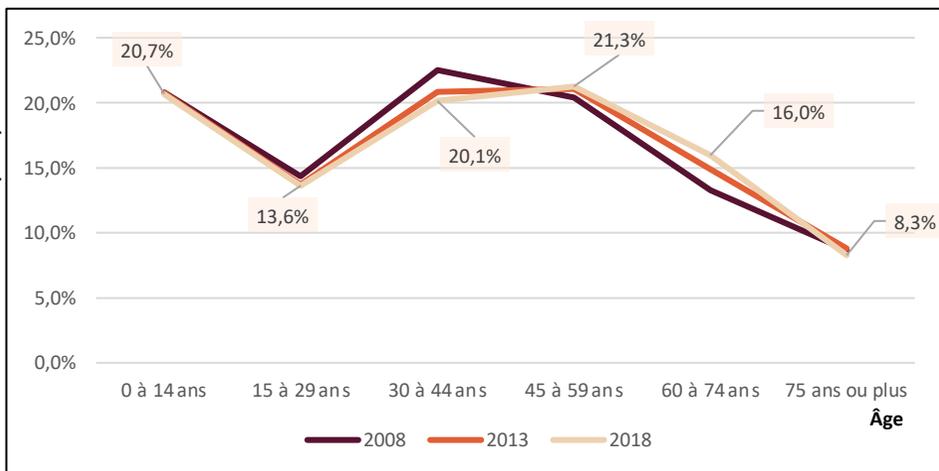
Par ailleurs, la CCVH suit la même tendance et connaît également une forte progression du vieillissement de la population : les moins de 45 ans représentent 54,5% de la population en 2018 contre 55,3% en 2013 et environ 58% en 2008.

La part de la population très jeune âgée de 0 à 14 ans demeure en 2018 légèrement au-dessus de celle de la CCVH, avec 21,2% contre 20,7%. Ce taux assez important de jeunes illustre l'intérêt de Saint-Pargoire pour les familles avec enfants. Cela assure donc le maintien des écoles publiques de la commune, vitale pour la dynamique villageoise et les commerces et services de proximité implantés dans la commune.

Saint-Pargoire



CCVH



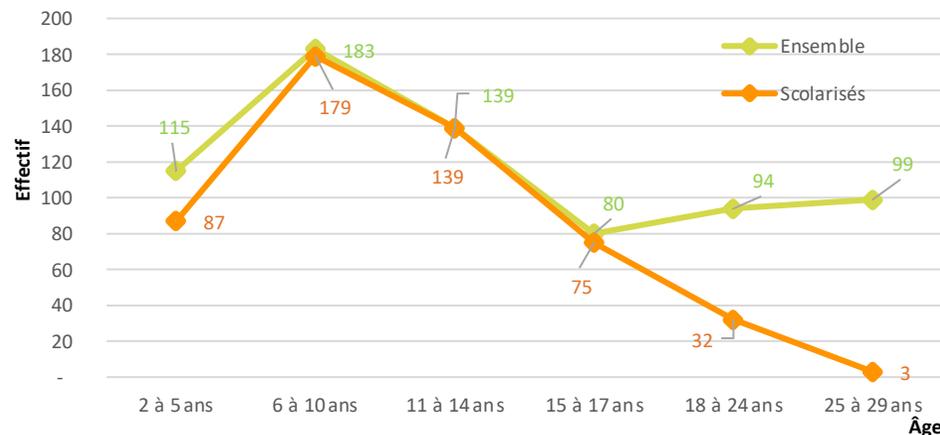
Évolution de l'âge de la population : un léger vieillissement de la population, similaire aux entités (en haut, Saint-Pargoire ; en bas, CCVH)

Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, Urban Projects

Un fort taux de scolarisation des jeunes

Les jeunes de Saint-Pargoire âgés de 2 à 17 ans sont presque tous scolarisés, à l'exception des enfants de moins de 3 ans qui ne sont pas en âge d'entrer à l'école maternelle Jean Jaurès de la commune. Les quelques enfants non scolarisés peuvent suivre des cours à domicile ou être scolarisés dans une autre commune à titre exceptionnel. Cette forte scolarisation attire l'attention sur les équipements scolaire de Saint-Pargoire, l'école maternelle Jean Jaurès et l'école primaire Jules Ferry. En effet, avec une forte population jeune de 3 à 10 ans en âge d'être scolarisée dans une école publique communale, un solde naturel positif et une croissance démographique qui tend à attirer les familles avec enfants, il convient de s'assurer de la capacité des écoles à accueillir de nouveaux élèves, soit in situ, soit par la création de nouvelles classes d'enseignement.

En 2020, Saint-Pargoire compte 256 élèves en cycle élémentaire, et 77 élèves en cycle maternelle. Effectifs en augmentation comparativement à 2015 avec respectivement 10 et 5 élèves en plus.

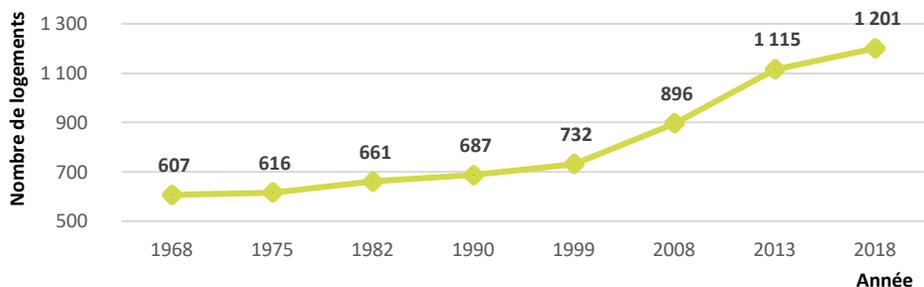


Une forte scolarisation des jeunes à surveiller pour assurer l'accueil des futurs élèves
 Source : Insee, RP2018 exploitation principale, Urban Projects

2.4 Un parc de logements en forte évolution

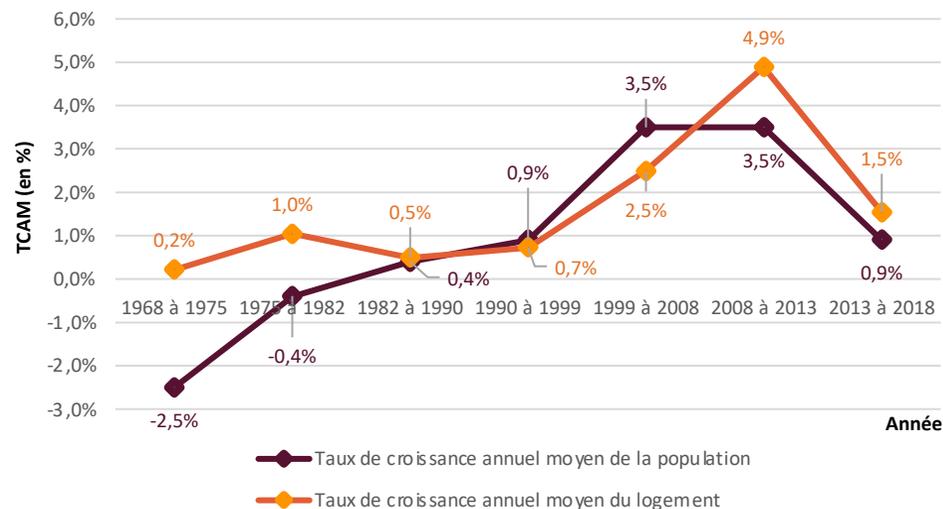
Une forte augmentation du nombre de logements

Le parc de logement se développe depuis 1968, en dépit d'une croissance négative ou faiblement positive jusqu'en 1999. Cette production traduit la dynamique de desserrement ou décohabitation des ménages où jusque là plusieurs générations pouvaient cohabiter dans un même logement. Sur la période 1968-2018, le nombre de logements a augmenté de 1,96% en moyenne par an, tandis que la population n'a augmenté que de 1,10% en moyenne par an. En cinquante ans, le nombre de logements a doublé, passant de 607 en 1968 à 1 201 en 2018.



Une augmentation continue du nombre de logements entre 1968 et 2014
Source : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 et RP2014, Urban Projects

Toutefois, l'évolution à la hausse du parc de logements est plus significative entre 1999 et 2018, période où Saint-Pargoire connaît un fort retour de sa croissance démographique. On observe malgré tout un rythme de production divergent de la croissance. Entre 1999 et 2008, le nombre de logements augmente bien moins rapidement que la population (respectivement +2,5% et 4% en moyenne par an) qui peut s'expliquer par un réinvestissement de logements vacants et de résidences secondaires. A contrario, entre 2008 et 2018, le parc de logements croît plus vite que la population (respectivement +3,4% et +2,4% en moyenne par an), ce qui traduit une nouvelle dynamique de logements vacants, mais aussi de résidences secondaires, couplée à la construction de nouveaux logements en extension.



Une évolution du parc de logements qui traduit plusieurs dynamiques de desserrement des ménages, réinvestissement de logements vacants, croissance de population et augmentation de la vacance
Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008, RP2013 et RP2018, Urban Projects

Les résidences principales et la vacance en augmentation

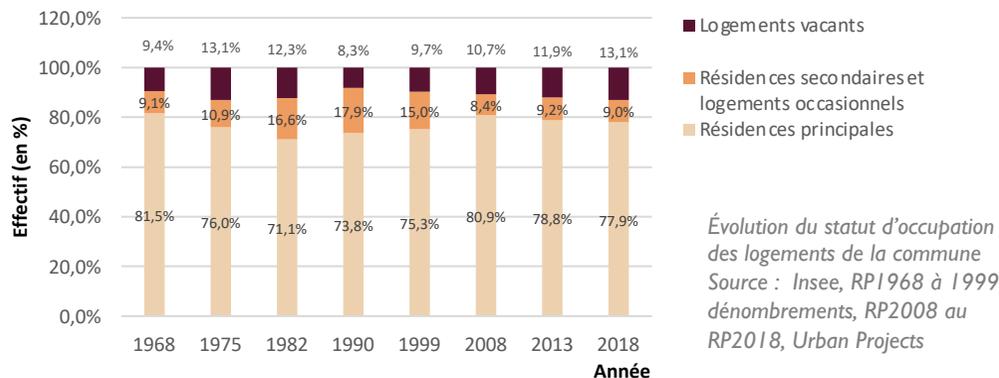
L'importante croissance démographique sur le territoire a engendré inéluctablement une forte augmentation du nombre de résidences principales dans le parc de logements. En 2018, elles sont au nombre de 936, soit 78% du parc, contre 879 en 2013 et 725 en 2008. Les résidences principales représentent néanmoins une part moins importante du parc de logements par rapport à 2008 où elles représentaient 81% des 896 logements de Saint-Pargoire.

Alors que dans les années 1980 et 1990 la part de logements vacants a diminué pour atteindre 8,3% en 1990, elle augmente de 10% à 13% entre 1999 et 2018. Pour autant, le nombre de logements vacants est resté en augmentation depuis 1990 mais la forte hausse des résidences principales a permis de dissimuler cette tendance, notamment entre 1999 et 2008.

Ce taux de vacance de 13,1% est élevé sachant qu'un taux de vacance d'au moins 5% est nécessaire à la fluidité du marché immobilier (éviter la pression foncière qui augmente les coûts d'acquisitions et de location) mais qu'un taux supérieur à 9% traduit un phénomène global d'obsolescence, notamment vis-à-vis des logements les plus anciens, en centre-ville. Il convient également de souligner qu'il s'agit d'un taux de vacance au sens statistique de l'Insee et que, selon la définition de l'Institut, est considéré comme vacant un bien qui est :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Malgré le taux de vacance important sur la commune est important de préciser que Saint-Pargoire se trouve dans une situation de vacance structurelle depuis les années 1970.



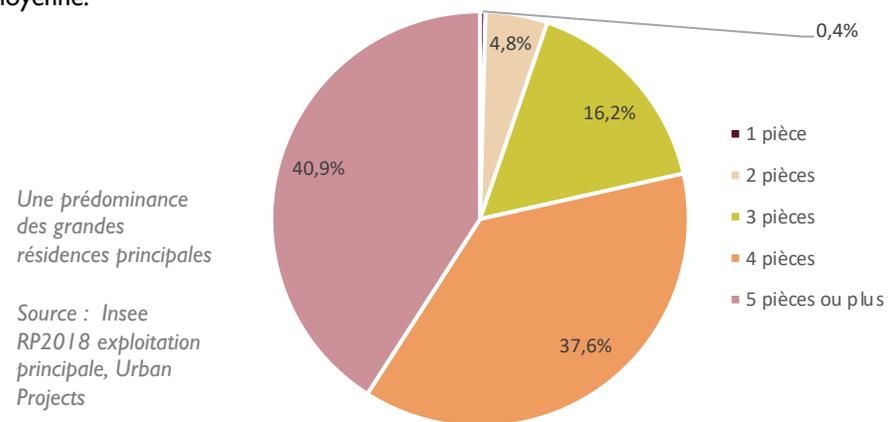
Des formes d'habitat homogènes

Le parc de logements de Saint-Pargoire est dominé par la présence de maisons ; elles représentent environ 92% du parc d'habitations, soit environ 1 106 unités en 2018 contre 90,5% en 2008. Les appartements sont donc bien moins nombreux (7% du parc environ, 88 unités). Il n'existe donc pas de dynamique en faveur de la production d'appartements, leur nombre ayant augmenté que de 2 unités en 5 ans.

Une diversification du type de biens sur la commune serait néanmoins favorable au maintien d'une population jeune, notamment pour faciliter la mobilité résidentielle en décohabitation des parents.

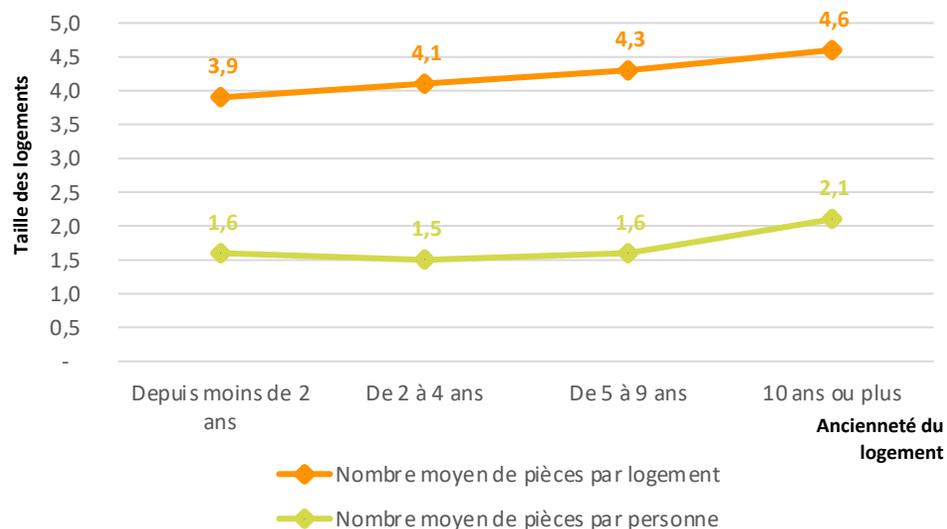
Par ailleurs, la taille des logements est tout aussi peu diversifiée que la typologie. Les résidences principales se composent essentiellement de logements de 4 pièces et plus (78,5%), dont 41% de 5 pièces et plus. Les petits logements d'une ou 2 pièces, adaptés aux jeunes en décohabitation, ne représentent que 5,2% des résidences principales, et les 3 pièces de 16,2%.

D'une façon générale, ce sont les maisons qui offrent le plus grand nombre de pièces, 4,5 en moyenne, tandis que les appartements n'en dispose que de 2,9 en moyenne.



À noter néanmoins que les ménages récemment installés à Saint-Pargoire optent pour des logements plus petits, mieux adaptés à leur composition. Les ménages installés depuis plus de 10 ans occupent 2,2 pièces en moyenne par personne tandis que ceux installés depuis moins de 2 ans occupent 1,7 pièces par personne en moyenne. Le nombre de pièces moyen par résidence principale diminue également, passant 4,6 pour les ménages installés depuis plus de 10 ans à 4,0 pour ceux qui ont emménagés depuis moins de 2 ans.

Il existe donc, à Saint-Pargoire, un réel intérêt pour une production de logements de plus petites tailles, mieux adaptés aux besoins des familles et moins coûteux en entretien et autres charges fixes (impôt foncier et taxe d'habitation notamment).



Des tailles de logements qui s'adaptent à la composition des ménages
Source : Insee RP2018 exploitation principale, Urban Projects

Des locataires moins nombreux

Sur des communes de taille similaire à Saint-Pargoire, les ménages ont tendance à être de plus en plus locataires de leur résidence principale. Ce qui n'est pas le cas à Saint-Pargoire où malgré une récente légère hausse, leur taux demeure à 21,4% en 2018. Logiquement la part de propriétaires est haute, à 76,6% en 2018. Cela traduit le phénomène de fixation de la population sur la commune, d'un choix résidentiel affirmé et qui limite ainsi la mobilité résidentielle des Saint-Pargoriens.

Bien que les ménages locaux ne semblent pas éprouver de difficultés significatives pour l'accession à la propriété, il n'en demeure pas moins nécessaire de développer une offre accessible à tous, tout particulièrement à destination des jeunes du village qui souhaitent s'implanter sur la commune de leur enfance. Pour rappel, la part des 15 à 29 ans est passée de 14,2% en 2008 à 11,9% en 2018. Il semble alors opportun d'envisager la création de logements aidés, tant à la location qu'en accession (Prêt Social Location-Accession PSLA), à la fois sur les futures zones à urbaniser et dans les tissus bâtis existants.

Équipement des logements

La presque totalité des résidences principales sont équipées d'une salle de bain ou d'une salle d'eau. A noter tout de même que 5,3% (+3,2 points entre 2013 et 2018) des logements n'en dispose pas et sont assimilables à des logements inconfortables ou insalubres.

Les résidences principales sont principalement chauffées avec un système de chauffage individuel « tout électrique », pour 55,7% des résidences principales. Une part importante qui permet d'envisager raisonnablement une production d'énergie renouvelable pour le chauffage, soit par panneaux solaires, soit par micro-éoliennes. 18,5% des résidences principales disposent d'un chauffage central individuel tandis que les 26% restantes sont orientées vers des modes de chauffage mixte, tels que cheminée et électrique.

ENJEUX :

- **Adopter une vision prospective du territoire à l'horizon 2034 pour faire émerger les besoins en termes de logements, d'équipements, de services et d'activités économiques ;**
- **Poursuivre la production de logements pour répondre aux besoins liés à la croissance démographique et au desserrement des ménages ;**
- **Rester vigilant sur l'augmentation du nombre de logements vacants ;**
- **Développer une offre en formes et typologies de logements plus variées pour faciliter l'implantation de ménages de petites tailles, favoriser le parcours résidentiel des jeunes en décohabitation de leurs parents, ou encre faciliter l'installation des ménages aux revenus modestes ;**
- **Favoriser les systèmes de production d'énergie « verte » pour le chauffage afin d'assurer la préservation des ressources naturelles.**

3. Diagnostic socio-économique

3.1 Caractéristiques de l'emploi et de l'activité économique

La population active

Saint-Pargoire attire une population active. La commune compte, parmi les 15-64 ans (1 093 personnes en 2018), 78,9% d'actifs, dont près de 69% ont un emploi. La part d'actifs augmente plus rapidement que la part d'actifs ayant un emploi : de 74,2% en 2008 à 78,9% en 2018 pour les actifs et de 65,9% à 68,9% pour les actifs ayant un emploi. La part d'actifs est légèrement supérieure à Saint-Pargoire que dans la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault : 77,8%. Tout comme la part d'actifs ayant un emploi qui est aussi légèrement supérieure à Saint-Pargoire : 67,5% dans la CCVH.

Les actifs ayant un emploi sont principalement salariés (77,4%). La majorité des actifs est titulaire de la fonction publique ou en CDI (65,8%). Cela apporte à la population une certaine stabilité qui favorise l'ancrage sur la commune. Parmi les non-salariés (22,6%), une grande majorité est des indépendants (17,4%) ou employeurs (5,6%).

Les inactifs se composent essentiellement d'élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés (7%) et d'autres inactifs (8,3%) à Saint-Pargoire. Les retraités ou préretraités ne représentent que 5,8% dans la commune tout comme dans la CCVH. La part de retraités ou préretraités dans la commune va de pair avec le vieillissement de la population constaté ces dernières années. A noter qu'ils étaient autour de 10% en 2008 et 2013, la part actuelle est donc à temporer.

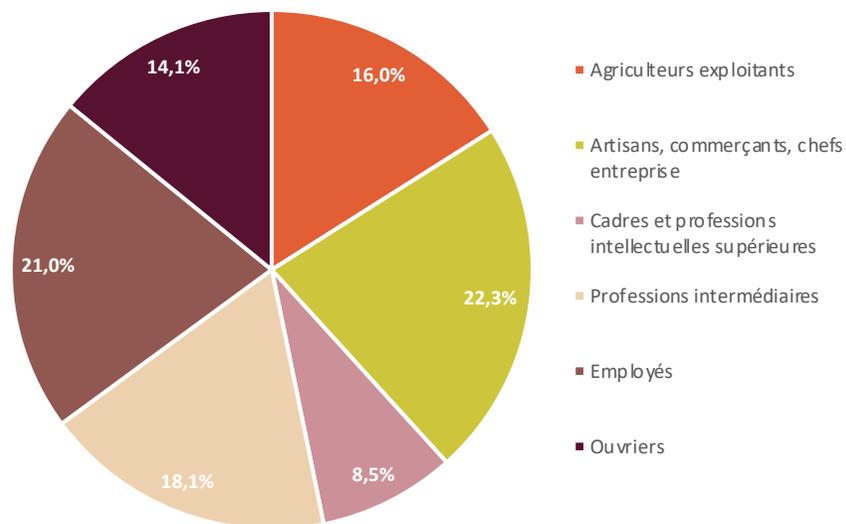
Le taux de chômage, au sens du recensement, est en hausse dans la commune, il passe de 11,2% en 2008 à 12,7% en 2018. C'est chez les 15 à 24 ans (26,8%) et les 55 à 64 ans (13,8%, x2 par rapport à 2013) que le taux de chômage est le plus fort.

L'emploi sur la commune

Au sens de l'INSEE, Saint-Pargoire est une commune multipolarisée autour des aires urbaines de Sète et Montpellier, c'est à dire que la population travaille principalement dans ces deux aires urbaines. À la marge, les Saint-Pargoriens sont également amenés à travailler dans les pôles urbains de Pézenas et Clermont-l'Hérault, voire d'autres communes moins structurées économiquement telles que Paulhan.

Pour autant, Saint-Pargoire concentre une part importante d'emplois, 369 sont recensés dans la commune. L'indicateur de concentration d'emploi, égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone, est pourtant en forte baisse : il passe entre 2008 et 2018 de 52,4 à 40,3 (46,6% dans la CCVH, en 2018). En effet, on constate une baisse du nombre d'emplois dans la commune entre 2013 et 2018 (19 en moins) tandis que le nombre d'actifs résidant à Saint-Pargoire augmente (de 880 à 916, soit une hausse d'environ 4% en 5 ans). Cela confirme l'attrait de la commune pour les actifs des pôles urbains de Sète et Montpellier, désireux de s'installer dans un cadre de vie de qualité et bénéficiant malgré tout de commerces et services de proximité.

Les secteurs d'activité les plus représentés dans les emplois présents dans la commune sont « l'administration publique, enseignement, santé, action sociale » (25,6%) - la maison de retraite Montplaisir contribuant fortement à rendre ce secteur d'activités - et le « commerce, transports, services divers » (25,3%). A noter que l'agriculture est bien représentée avec environ 21% des emplois, ce qui en fait un secteur d'activité clef pour la commune. Aussi les secteurs de la construction et de l'industrie sont en forte progression avec un passage respectivement d'environ 8% en 2008 à 16% en 2018 et d'environ 5% en 2008 à 12% en 2018.



Emplois dans la commune par secteur d'activité
 Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018 exploitations complémentaires / Urban Projects

Les emplois de la commune occupent principalement des employés (21%) et des artisans, commerçants, chefs d'entreprise (22,3%). Les ouvriers et professions intermédiaires sont également bien représentés dans l'emploi local, respectivement 14,1 et 18,1% du volume total. La vocation agricole de la commune se reflète également dans les catégories socioprofessionnelles de l'emploi puisque 16% sont agriculteurs exploitants tandis qu'à l'inverse, les cadres et professions intellectuelles supérieures sont peu présentes dans les emplois de la commune (8,5%).

L'emploi semble plus ou moins correspondre aux catégories socioprofessionnelles de la population. Hormis les retraités et autres personnes sans activité professionnelle, la majorité des Saint-Pargoriens est employé et ouvrier ou appartient à la catégorie des professions intermédiaires. Seules 120 personnes sont artisans, commerçants ou chefs d'entreprise, 65 sont cadres ou de professions intellectuelles supérieures et seulement 55 individus sont agriculteurs exploitants.

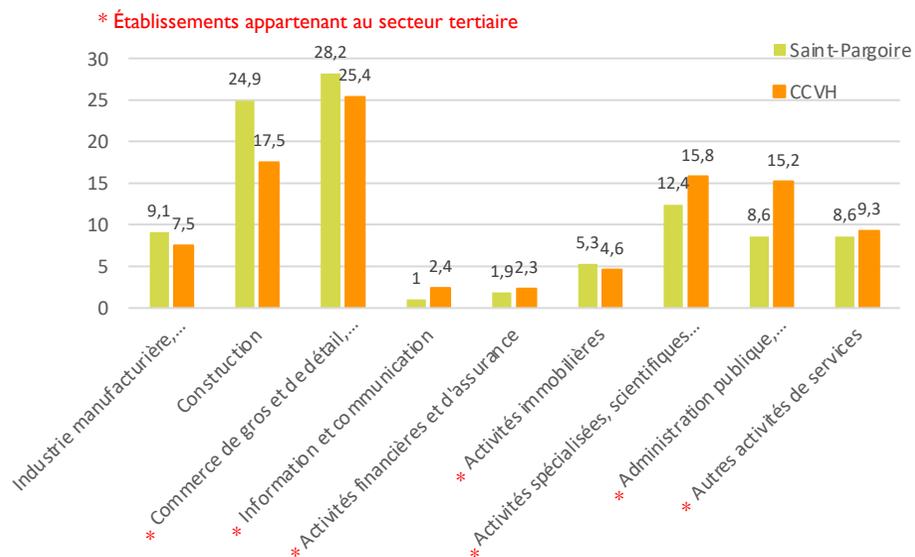
En 2014, les établissements de Saint-Pargoire sont de petite taille :

- 83,9% n'ont aucun salarié / 81,2% dans la CCVH ;
- 14,5% de 1 à 9 salariés / 16,5% dans la CCVH ;
- 0,8% de 10 à 19 salariés / 12,% dans la CCVH ;
- 0,8% de 20 à 49 salariés / 0,8% dans la CCVH ;
- 0% de 50 salariés et plus / 0,3% dans la CCVH.

Les activités économiques dans la commune

En 2014, l'emploi, et plus largement l'activité économique du territoire, est majoritairement orienté vers la sphère présentielle pour 59,9% des établissements et 82,0% des postes salariés, c'est à dire des activités qui répondent aux besoins locaux des populations résidentes ou de passage sur le territoire. Le domaine public représente 6 établissements de la sphère présentielle (2,5%). De fait, la sphère productive, activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère, ne représente que 40,1% des établissements, tous privés.

La commune est encore tournée vers les activités tertiaires malgré l'émergence de nouveaux domaines. En 2020, près de 66% des établissements sont inclus dans des secteurs d'activités liés aux commerces, transports, services divers (28,2%), aux Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien (12,4%), aux activités immobilières, de finances, d'assurance d'information & de communication (12,4%) et à l'administration publique, enseignement, santé, action sociale (8,6%). A noter que le secteur de la construction est en expansion et représente dorénavant 1/4 des établissements sur la commune. La CCVH observe des tendances assez similaires avec 3/4 des établissements qui appartiennent au secteur tertiaire et 17,5% au secteur de la construction.



Une dominante de l'emploi tertiaire à Saint-Pargoire et dans la CCVH
 Source : Insee, RP2009 et RP2014 exploitations complémentaires / Réalisation : Urban Projects

Les activités économiques se répartissent en deux polarités dans la commune. Dans le village, se concentrent essentiellement des activités de commerces et de services avec notamment : boucherie-charcuterie, boulangeries, épicerie et épicerie fine, agence immobilière, bureau de tabac/presse, bars/café/restaurants (pizzeria, snack...), salons de coiffures, centre esthétique... ainsi que des kinésithérapeutes et des infirmières libérales. Ces activités se retrouvent principalement sur le cours Roger Salengro qui forme alors une centralité villageoise dynamique tout au long de l'année. Aux abords des équipements sportifs, un centre médical et une pharmacie sont implantés. Il regroupe 4 médecins (2 généralistes, 1 dentiste et 1 psychologue) et une infirmière libérale.

Dans le reste de la commune, et notamment dans la zone d'activités Émile Carles, en entrée de ville Est depuis Villeveyrac, se concentrent des activités artisanales diverses et variées : électriciens, maçons, paysagiste, menuisiers, plombiers, charpentier/couvreur, entreprises des travaux publics... On trouve également dans

la commune des transporteurs (autocars et taxi) ou des activités d'architectes/dessinateurs.



Le cours Roger Salengro, une centralité dynamique à Saint-Pargoire
 Source : Urban Projects



Le pôle économique en entrée de ville ouest



Le centre médical de Saint-Pargoire
 Source : Urban Projects



La zone d'activités Émile Carles en entrée de ville Est
 Source : Urban Projects



Les activités économiques à l'échelle intercommunale

Saint-Pargoire se situe au centre du système économique riche et variée. À une distance de 15 à 20 kilomètres du centre village, plusieurs sites économiques se développent.

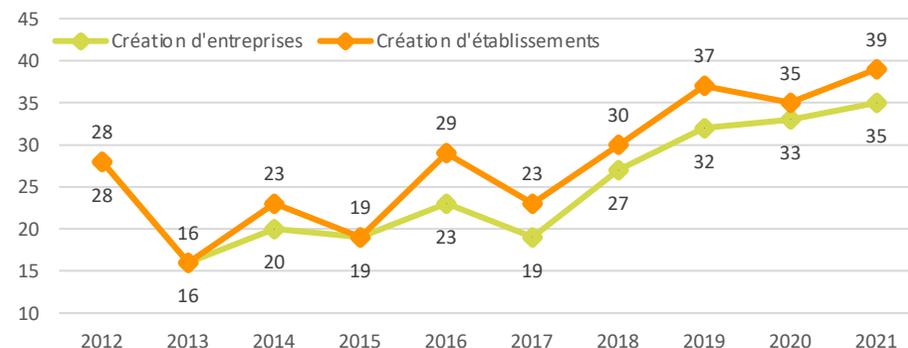
Au plus près, les zones d'activités de la Barthe à Paulhan (à l'ouest) et de Malpasset à Villeyrac (à l'Est). Toutes deux développent des activités artisanales et de petite industrie, ainsi qu'une petite surface commerciale alimentaire. À Poussan et Gigan se développent des zones d'activités plus importantes en superficie et en nombre d'entreprises implantées. Elles constituent potentiellement les principaux bassins d'emplois des Saint-Pargoriens avant les différentes zones d'activités de Sète/Frontignan et de la métropole de Montpellier où sont davantage présentes des activités tertiaires de bureau.

Pour les achats qui ne peuvent être effectués dans la commune, les Saint-Pargoriens ont le choix entre plusieurs zones commerciales, celles de Clermont-l'Hérault, Pézenas et Balaruc-le-Vieux. Dans ces espaces économiques très mono-orientés, se développent des commerces alimentaires de la grande distribution (supermarchés et hypermarchés) et spécialisés dans les services à la personne, l'hygiène, la maison, le loisirs, le bricolage...

Le développement des entreprises

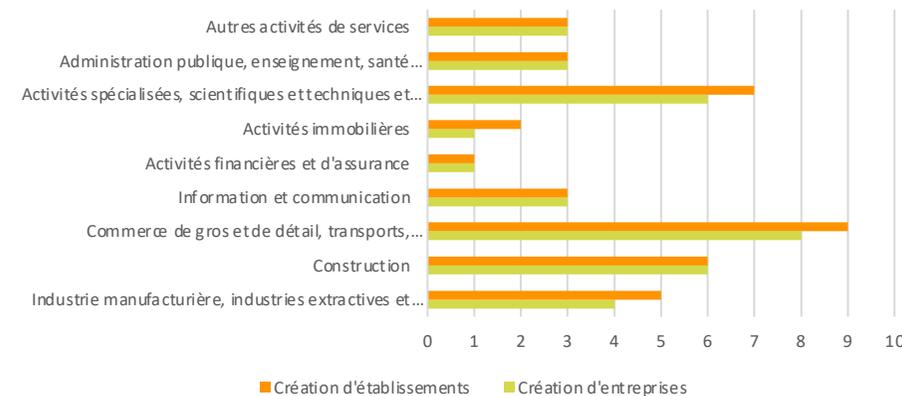
Au 1^{er} janvier 2020, 209 entreprises sont recensées à Saint-Pargoire. Elles sont majoritairement orientées vers le commerce, transport, hébergement et restauration (28,2%, 59), la construction (24,9%, 52) et les activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien (12,4%, 26). L'industrie et les activités immobilières, de finances, d'assurance d'information & de communication sont les entreprises les moins représentées, respectivement 9,1% (19) et 8,1% (17).

En 2021, la création d'entreprises et d'établissements dans la commune se porte bien, elle est en hausse par rapport à l'année précédente. Pour l'année 2021, on relève 35 créations d'entreprise (dont 23 entreprises individuelles) et 39 créations d'établissements. Ces créations portent essentiellement sur les secteurs du commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration et de la construction.



Évolution de la création d'entreprises et d'établissements entre 2012 et 2021

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements / Réalisation : Urban Projects



Création d'entreprises et d'établissements par secteur d'activité en 2021

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements / Réalisation : Urban Projects

ENJEUX :

- **Favoriser la création d'entreprises et d'établissements générateurs d'emplois sur la commune ;**
- **Mettre en œuvre les outils nécessaires à promouvoir et maintenir les commerces de proximité pour éviter leur disparition au profit de zones commerciales proches (Balaruc-le-Vieux...) ;**
- **Mettre à profit l'extension de 3 hectares de la zone d'activités Emile Carles marquée au SCoT PCH qui viendra finaliser le tissu artisanal et commercial de la commune, en extension, pour les années à venir.**

3.2 Le tourisme

Au cœur de la vallée de l'Hérault et aux portes du littoral Languedocien, Saint-Pargoire bénéficie de nombreux atouts pour l'accueil et les activités touristiques. Sa position centrale vis-à-vis des lieux d'intérêt tels que l'abbaye de Valmagne, Pézenas, Sète, le lac du Salagou ou encore Montpellier.

Les capacités d'hébergement

La commune recense en 2018 six sites d'hébergement sur son territoire. Il s'agit d'une offre exclusivement sous forme de gîtes et chambres d'hôtes. La capacité totale de l'offre est difficilement mesurable au vu des informations disponibles. Toutefois, les gîtes proposent généralement un nombre de place compris entre 2 à 10 au maximum. Le niveau de services sont très diversifiés : de la gamme moyenne au haut de gamme avec le domaine de Rieutort, élégant domaine vinicole du 18^{ème} siècle sur les rives de l'Hérault entouré d'un parc de 2,5 hectares et d'un vignoble de 30 hectares.

La présence d'hébergements touristiques sur la commune est favorable à l'économie locale, tout particulièrement pour les gîtes et chambres d'hôtes implantés dans le village, les visiteurs pouvant consommer dans les commerces locaux. Un développement de l'offre serait bénéfique et semble envisageable avec l'essor du « tourisme vert » qui privilégie les espaces de nature et à taille humaine contrairement au tourisme intensif de la bande littorale Languedocienne. Le PLU doit donc veiller à ne pas bloquer certains projets, dans le village comme dans les zones naturelles et agricoles.

L'offre de loisirs de nature

L'offre de loisirs se concentre essentiellement autour du fleuve Hérault dans la communauté de communes, tout particulièrement au nord de Gignac sur les sites très touristiques d'Aniane et Saint-Guilhem-le-Désert. La CCVH développe également des circuits de découverte à travers la plaine de l'Hérault. Le circuit « De Rouviège à Dardaillon », formant une boucle de 11 kilomètres environ, se déploie sur les communes de Bêlarga et Campagnan, non loin de Saint-Pargoire.

Sur la commune limitrophe de Saint-Pons-de-Mauchiens, un itinéraire de randonnée est également identifié sur les cartes IGN. Le parcours, au départ du village, fait une boucle dans la plaine parsemée de piochs et puechs et traverse la partie sud de Saint-Pargoire en suivant partiellement le tracé de la voie ferrée et les limites communales avec Villeveyrac.

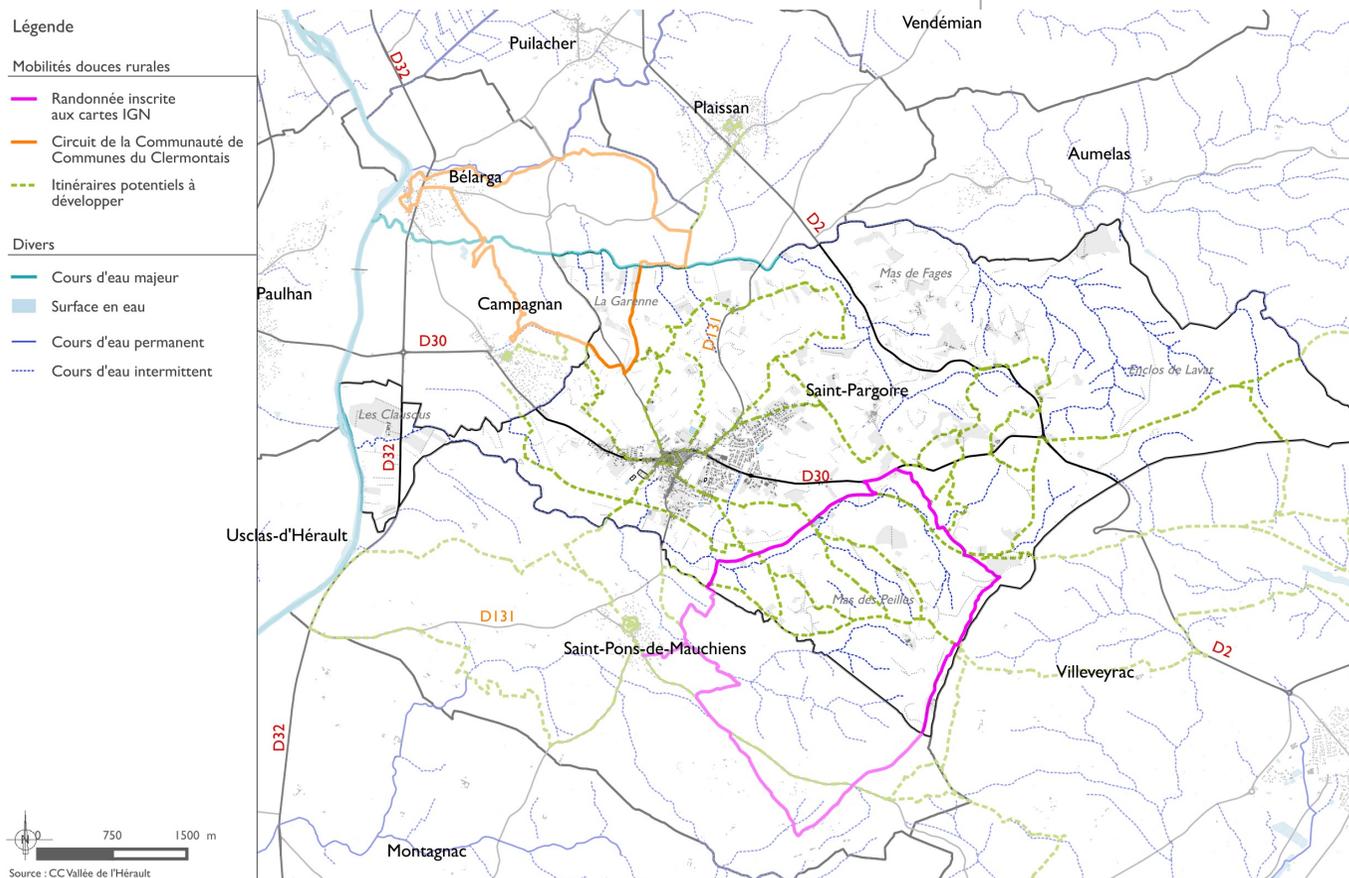
Mais à part cet itinéraire, l'offre est limitée à Saint-Pargoire et ce malgré un fort potentiel au travers de chemins et sentiers. Plusieurs itinéraires potentiels sont identifiés, en lien avec les communes voisines de Saint-Pons-de-Mauchiens, Villeveyrac, Plaissan ou Campagnan, mais aussi avec les sentiers de randonnée ci-dessus. La mise en valeur de ces itinéraires permettrait d'amener les visiteurs, et les locaux, à la découverte de la mosaïque des paysages de la commune, à travers vignes, garrigues et bois. La montagne de la Mourre présente également un intérêt faunistique et floristique pour un tourisme tourné vers l'écologie.

L'ancienne voie ferrée, dont les emprises sont encore visibles, offre également la capacité de développer une offre « culturelle », liée à l'histoire du chemin de fer dans l'Hérault et le patrimoine qu'il en résulte de nos jours, tels que le tunnel de l'Escuret ou les ouvrages d'art (secteurs de Mieusse et Saint-Privat).

Le développement de l'offre en itinéraires de randonnée présente aussi un intérêt économique. Un tracé qui privilégie un passage dans le village est susceptible, bien que peu perceptible, de stimuler les commerces locaux, notamment les bars et café. Aussi, cela incitera à la découverte du patrimoine urbain de Saint-Pargoire, notamment l'église Saint-Pargoire (martyr Corse) et du centre historique d'origine médiévale.

Les activités culturelles et patrimoniales

L'office du tourisme de la Vallée de l'Hérault à développer une visite guidée gratuite et commentée dans plusieurs villages de la communauté de communes, dont Saint-Pargoire. La visite se fait au travers d'une application smartphone, téléchargeable gratuitement. Plusieurs sites sont commentés dans la commune, dont l'église.



Un important potentiel de développement de mobilités douces rurales
 Source SIG : Conseil Départemental de l'Hérault

ENJEUX :

- **Permettre le développement d'une offre d'accueil et d'hébergement touristique sur l'ensemble du territoire communal pour répondre à la demande ;**
- **Identifier et valoriser des chemins de randonnée pédestre et VTT pour capter une partie du tourisme rétro-littoral et renforcer les activités économiques du village en période estivale ;**
- **Favoriser la création de chemins de randonnée connectés à ceux existants, aux sites remarquables (abbaye de Valmagne...) et aux centres urbains villageois voisins (Saint-Pons-de-Mauchiens, Villeveyrac, Plaissan...);**
- **Valoriser le patrimoine (église, maisons de maître, croix...) à des fins touristiques.**

4. Volet agricole du diagnostic socio-économique

Un diagnostic spécifique sur le volet agricole a été produit dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Ce diagnostic est consultation dans la condition du présent document.

5. Les équipements et les espaces publics

5.1 Les équipements administratifs

La mairie de Saint-Pargoire est l'unique équipement administratif de la commune. Elle se situe au cœur du centre historique d'origine médiévale, place de la Mairie. La mairie abrite l'ensemble des services communaux, hormis les ateliers municipaux qui sont situés rue de la Distillerie, dans les anciens locaux de la distillerie à l'écart du centre village.



La Mairie de Saint-Pargoire, au cœur du village
Source : crédit photo : Urban Projects

Les ateliers municipaux

5.2 Les équipements scolaires et périscolaires

Saint-Pargoire dispose de plusieurs équipements scolaires publics et privés (source data.education.gouv.fr) :

- École maternelle Jean Jaurès (rue des Champs Neufs) : Les locaux de l'école maternelle ont fait l'objet depuis 2009 d'agrandissements et de réhabilitation. Aujourd'hui, l'école dispose de 5 espaces pédagogiques : trois classes pourvues de sanitaires, un salle de motricité et une salle informatique. En 2016 les façades et la toiture ont été réfectionnées.

Nombre de classes : 3

Nombre d'élèves dans l'école : 80 (effectif octobre 2022)

- École primaire Jules Ferry (avenue de la Gare) : Les locaux de l'école primaire Jules Ferry ont fait l'objet depuis 2009 d'agrandissements et de réhabilitations. Aujourd'hui, l'école dispose de 6 classes, d'un bureau de direction, d'une salle de réunion, d'une salle des professeurs et d'un espace de rencontre au 1er étage. En 2014, 2 nouvelles classes et un préau ont été réalisés. En 2016, une chaudière écologique à granules a été installée. En 2018, l'ensemble du parc informatique a été renouvelé.

Nombre de classes : 6

Nombre d'élèves dans l'école : 151 (effectif octobre 2022)

- École primaire privée Sainte-Jeanne d'Arc (square Jules Ferry).

Nombre de classes : 4

Nombre d'élèves dans l'école : 96 (effectif octobre 2022)

A noter que les écoles publiques de Saint-Pargoire sont en mesure de répondre aux besoins futurs du développement démographique puisque de nouvelles classes peuvent être créées.



École Jean Jaurès



École Jules Ferry



École privée Sainte Jeanne d'Arc
Source : crédit photo : Urban Projects



Micro-crèche « Los Cagarauletas »

La commune dispose également d'une micro-crèche « Los Cagarauletas » (rue du Stade) depuis 2012, en partenariat avec Aumelas et Campagnan. Elle a une capacité d'accueil de 10 enfants. La commune ne souhaite pas développer cet équipement à court terme compte tenu de l'importance du réseau d'assistants maternels dans le village. En effet, le diagnostic Enfance jeunesse sur la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault réalisé en 2011 fait état de 54 places agréées à Saint-Pargoire.

La restauration scolaire des écoles publiques et privées est assurée par le service Enfance-Jeunesse de la commune. Ce service assure également, tout au long de l'année, les enfants de 3 à 13 ans à l'Espace Jean Moulin pour l'accueil de loisirs périscolaire (ALP, de 7h30 à 9h et de 17h à 19h) et l'accueil de loisirs sans hébergement (ALSH, uniquement pendant les vacances scolaires).

Les élèves de collège sont scolarisés dans les collèges Emmanuel Maffre-Baugé de Paulhan, Jean Jaurès de Mèze et Jean Bène de Pézenas .

Les lycéens peuvent être admis aux lycées René Gosse de Clermont-l'Hérault et Jean Moulin (général) et Charles Alliès (technique) de Pézenas.

5.4 Les équipements socio-culturels

Les espaces culturels

Saint-Pargoire compte deux équipements culturels :

- l'église Saint-Pargoire, au cœur du village (rue de l'église) ;
- le temple protestant (avenue de la Gare).

La commune n'envisage aucun travaux sur ces deux équipements, ni la création d'un nouveau.

Les espaces culturels

La commune a réaménagé et créé une extension de l'Espace Jean Moulin en 2013. Ce lieu abrite plusieurs locaux et activités, dont la restauration scolaire et les services périscolaires.



L'Espace Jean Moulin
Source : crédit photo : Urban Projects

Une salle polyvalente a également été aménagée par la commune. Cet espace abrite la salle des associations, un espace sport avec des tapis amovibles pour la pratique du judo notamment, d'une cuisine... La salle Max Paux est quant à elle davantage dédiée à l'accueil d'événements festifs ou à des expositions, tout comme la salle Jean Jaurès. La salle Max Paux accueille par ailleurs le cinéma itinérant Ciné-Garrigues, qui propose des séances de cinéma en intérieur et en extérieur.

La bibliothèque de Saint-Pargoire s'est agrandie pour devenir une médiathèque. Elle a été inaugurée en juillet 2017 et se compose d'un nouveau bâtiment entièrement rénové de 400 m². Dans ce lieu, les visiteurs peuvent trouver des romans, DVD, bandes dessinées, CD, mangas et ordinateurs. La médiathèque propose diverses animations tout public tout au long de l'année : ateliers d'écriture, jeux de société... La médiathèque est une structure communale adhérente au réseau intercommunal des bibliothèques et médiathèques de la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault.



Le pôle d'équipements regroupant la bibliothèque et différentes salles multifonctionnelles
Source : crédit photo : Urban Projects

Les équipements sportifs

Les équipements sportifs sont regroupés sur un même site, Camp de la Cousse. Le complexe sportif se compose d'un terrain de football en synthétique, de deux courts de tennis et de plusieurs bouledromes.

La commune a poursuivi le développement du complexe sportif avec la création d'un skatepark en 2019 et d'un cistade dans la continuité des terrains de tennis. Cette opération a été soutenue par le Département de l'Hérault et la Région Occitanie. Ces nouveaux équipements répondent aux besoins des jeunes du village, de plus en plus nombreux, et favoriseront l'ancrage de la population jeune dans la commune plutôt qu'une fuite vers Villeveyrac.



Boulodromes



Piste de vélo



Vestiaires



Stade synthétique



Tennis

Source : crédit photo : Urban Projects

Les équipements ludiques

La commune a récemment aménagé une aire de jeux pour enfants aux abords du vieux village, au Camp de la Cousse. L'aire s'inscrit dans un espace vert communal et se compose d'une dizaine de structures (toboggans, balançoires...) et répond à toutes les préoccupations actuelles de sécurité : clôture de l'aire, sol souple pour prévenir les risques de blessure lors d'une chute...

S'agissant de l'unique aire de jeux de la commune, il sera nécessaire de prévoir, avec le développement urbain futur, l'aménagement d'autres espaces de loisirs pour les enfants dans les quartiers avec une répartition géographique la plus homogène possible.



L'unique aire de jeux du village, Camp de Cousse
Source : crédit photo : Urban Projects

Les équipements funéraires

La commune dispose de trois cimetières : un chemin de Montplaisir et deux rue Ancien chemin de Pézenas.

Le cimetière de Montplaisir n'est plus en capacité d'accueillir de nouvelles sépultures. Il a manqué d'entretien durant de nombreuses années et a laissé place à une végétation dense d'arbres, arbustes et fourrés.

Le vieux cimetière, déjà agrandi à 2 ou 3 reprises, n'est plus en mesure de recevoir de nouvelles sépultures. C'est pourquoi la commune a procédé à l'aménagement d'un nouveau cimetière. La commune n'a donc pas la nécessité de prévoir une extension à l'horizon 2034.



Le vieux et le nouveau cimetière rue Ancien chemin de Pézenas
Source : crédit photo : Urban Projects

Les autres équipements

L'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) Montplaisir est situé près du centre village, dans le secteur de Montplaisir. L'établissement, conventionné en décembre 2007, accueille 44 résidents permanents. L'EHPAD dispose d'un grand parc dans le quel les résidents peuvent se promener et se détendre. La forte topographie et l'absence d'aménagements piétons entre l'EHPAD et le centre-village contraignent fortement les échanges entre les deux sites et isole les personnes âgées les plus dépendantes. Une meilleure connexion entre les deux sites est à envisager, en veillant à répondre au mieux aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Une caserne de pompiers est implantée dans la zone d'activités économiques Émile Carles et un bureau de poste au cœur du village.



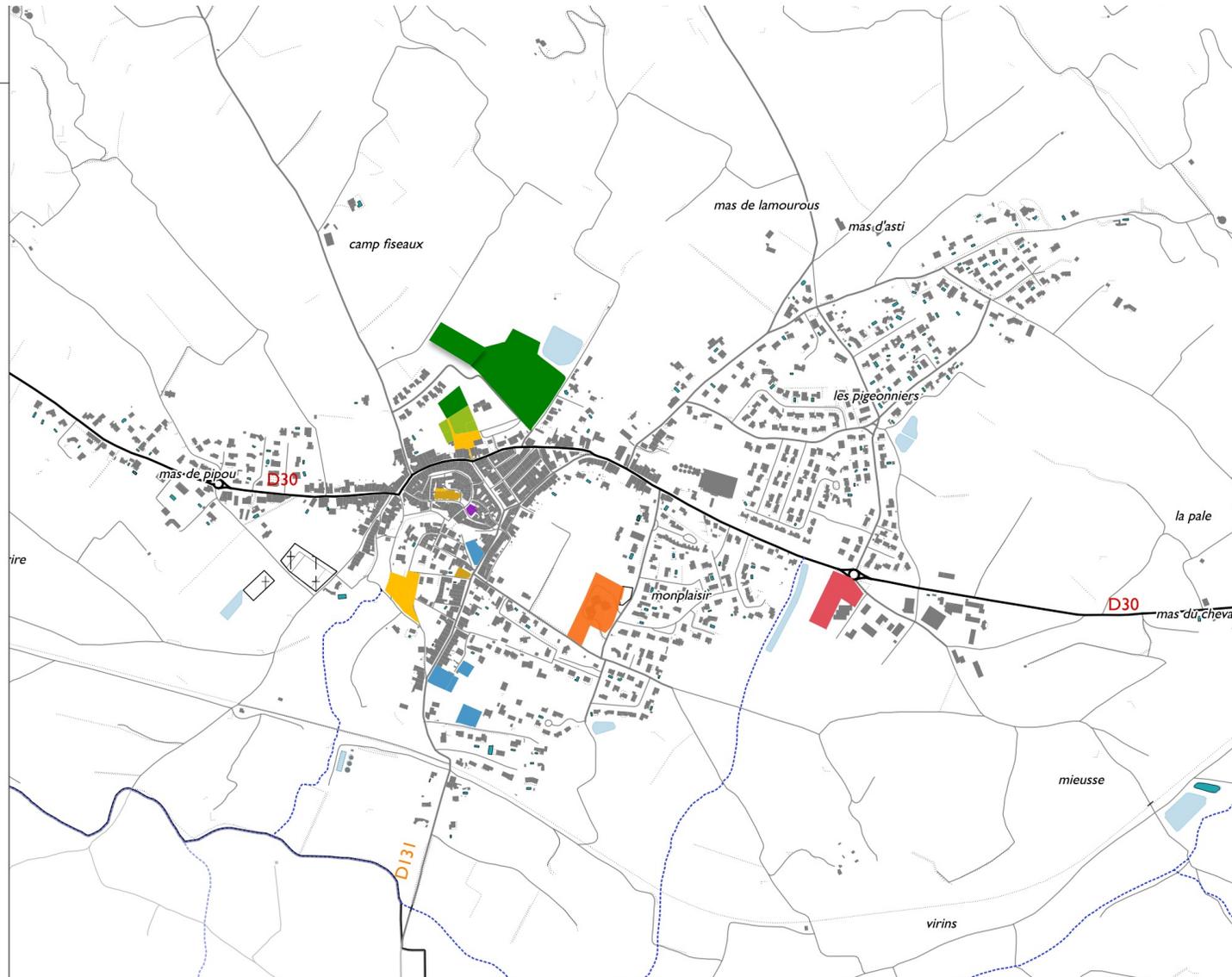
L'EHPAD et la caserne de pompiers
Source : crédit photo : Urban Projects

Une répartition des équipements publics en faveur du centre-village

Légende

Types d'équipements

- Administratif
- Enseignement
- Caserne de pompiers
- Culte
- Culture
- EHPAD
- Loisirs divers
- Sport
- Cimetière



0 150 300 m
 Source : CC Vallée de l'Hérault

5.6 Les espaces publics

Des places publiques à valoriser dans le centre ancien

Le vieux village, d'origine médiévale, est constitué d'un tissu bâti très dense qui laisse peu d'espaces libres. Quelques places et placettes entrecoupent les îlots bâtis, généralement sur de faibles emprises. Sur ces espaces, la place de la voiture est prépondérante. Les aménagements en faveur de lieux de vie et de partage sont peu nombreux.

La place de la Mairie, où se côtoient quatre éléments singuliers du patrimoine, l'église, la mairie, le presbytère avec sa voûte ouverte sur la rue et une fontaine en bronze, fait office d'aire de stationnement jusque dans les contreforts de l'église. Cette situation dévalorise le cadre urbain et rend cet espace peu agréable pour le promeneur.

Même constat place du Plan où la voiture gêne la mise en valeur du bâti remarquablement bien préservé et restauré pour certaines constructions malgré une tentative d'embellissement par des jardinières plantées.

Le boulevard de la Victoire, aménagé sur les anciennes douves de la ville et en partie sur le ruisseau des Tanes, est lui aussi un espace pour la voiture. La qualité du revêtement du sol, fortement dégradé, contribue à dévaloriser ce lieu pourtant qualitatif par le jeu de hauteur des constructions, l'implantation des constructions par rapport à la pente naturelle, l'orientation des toitures et la vue sur l'imposante église et son clocher.

Bien que ne constituant pas véritablement une place publique, le cours Salengro est aujourd'hui le principal lieu de vie, de rencontre et de partage de Saint-Pargoire du fait qu'y sont concentrées nombre d'activités économiques. En particulier des bars/

cafés et restaurants qui participent fortement à animer le cours tout au long de l'année. Toutefois, le cours Roger Salengro est peu accueillant et la largeur de l'espace public et presque intégralement consacrée à la voiture ; les terrasses et devantures occupent 1/6ème de l'espace dans la largeur. De plus, les terrasses sont installées directement sur l'emprise de la voie, sans traitement qualitatif du sol. Une réorganisation du cours et la mise en valeur de cet espace marchand est méritée, tout en veillant à maintenir un stationnement suffisant pour les véhicules. Cela est facilement envisageable par une simple réduction de la voie circulée, actuellement disproportionnée au contexte urbain.

Un report, même partiel, du stationnement actuel sur ces places vers les grands espaces périphériques au cœur de ville permettrait alors de rééquilibrer le partage de l'espace public entre piétons et véhicules et ainsi contribuer à la mise en valeur du bâti. Plusieurs sites sont favorables à la création de stationnement, en premier lieu la dent-creuse de Montplaisir, rue de la Distillerie ou encore près du cimetière.



Place de la Mairie
Source : crédit photo : Urban Projects



Cours Roger Salengro

Un manque de lieu de vie dans les nouveaux quartiers

L'urbanisation s'est développée sous la forme de lotissements, généralement sans mise en relation les uns avec les autres et par de petites opérations individuelles. Ainsi, les espaces publics se limitent à l'espace dédié à la voirie (voie et trottoirs éventuels). Ce qui, au demeurant peu s'apparenter à une place publique, n'est autre que l'aire de retournement des lotissements en impasse et sont donc entièrement vouées à la voiture. Rares sont les lieux de vie dans les lotissements, y compris les plus récents. Parmi les rares espaces publics des lotissements, on peut citer ceux du chemin de Montplaisir.

Ce type d'espace est donc à développer dans les futures opérations d'urbanisation de la commune afin de créer des lieux de rencontre et d'échanges sociaux.



Espaces publics des lotissements de Montplaisir
Source : crédit photo : Urban Projects

Un réseau d'espaces verts à créer

La commune ne compte aucun espace vert public. Dans le cadre du PLU, il sera nécessaire de prévoir des espaces de respirations, aux abords du centre-village comme dans les quartiers résidentiels pavillonnaires.

Par ailleurs, dans les futurs quartiers, lors de la réalisation d'ouvrages de rétention pluviale pour compenser l'imperméabilisation des sols, il sera important de favoriser la mise en accessibilité de ces espaces « techniques » afin que la population puisse se les approprier. Des installations légères pourraient également être implantées dans les ouvrages, tels que du mobilier urbain (bancs...) ou des installations sportives de plein air.



Rétention pluviale non exploitée comme espace vert public
Source : crédit photo : Urban Projects



La dent-creuse de Montplaisir, dont le projet intègre un bassin de rétention paysager accessible au public

ENJEUX :

- **Maintenir un bon niveau d'équipements culturels pour assurer l'animation du village ;**
- **Développer l'offre en aire de jeux pour enfants, tout particulièrement dans les quartiers résidentiels pour favoriser la cohésion sociale ;**
- **Créer une offre plus diversifiée en équipements sportifs, notamment avec la réalisation de terrains multisports ;**
- **Repenser les places publiques pour rééquilibrer le partage de l'espace public entre piétons/voitures, créer des lieux de vie et de liens sociaux et mettre en valeur le cadre bâti ;**
- **Profiter des impératifs en matière de gestion des inondations pour développer des espaces verts publics.**

5.7 Les réseaux

Le réseau d'adduction en eau potable (AEP)

La gestion de l'ensemble du réseau d'adduction d'eau potable de Saint-Pargoire est assurée par le Syndicat Mixte des Eaux de la Vallée de l'Hérault (SIEVH) par délégation du service public (voir présentation du syndicat en chapitre I).

Captage

Le SIEVH utilise pour sa production d'eau potable 2 points de prélèvement :

- Station de pompage de Cazouls d'Hérault (en rive droite et gauche de l'Hérault)
- Forage de Saint-Mamert à Plaissan.

L'autorisation d'exploitation du puits de forage de la nappe alluviale de l'Hérault a fait l'objet d'un Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique en date du 5 février 1960, mis à jour en 2003.

Le forage Saint-Mamert, sur la commune de Plaissan, a été créé en 1993. Profond de 120 mètres, il permet de capter l'eau dans un sous-sol composé principalement de calcaire. Son débit actuel est de 300 m³/heure. Cette opération fût complétée par la construction du réservoir Saint Mamert, sur la colline du même nom, d'une capacité de 1 250 m³. À partir de ce réservoir, le syndicat peut faire transiter l'eau jusque dans le réservoir de Nizas sur la rive droite de l'Hérault et donc assurer un dépannage en cas de pollution ou dysfonctionnement à la station de Cazouls-d'Hérault.

Les eaux prélevées sont acheminées vers des réservoirs intercommunaux principaux par une canalisation en acier d'un diamètre de 250 mm pour la rive droite et de 200 mm pour la rive gauche.

Stockage de la production

Le stockage de la production d'eau se fait de deux façons : d'abord dans des réservoirs de grande capacité intercommunaux, puis dans des réservoirs communaux. Le syndicat dispose de deux réservoirs, Roque Maurel (2 000 m³) et Saint-Mamert à Plaissan (1 250 m³). À partir des réservoirs intercommunaux, l'eau s'écoule gravitairement jusque dans les réservoirs communaux.

Toutes les communes sont ensuite équipées d'un réservoir, à l'exception de Aumelas (4 pour 347 m³ de stockage total) et Saint-Pargoire qui a hérité de l'ancien réservoir de tête après la mise en service de celui de Saint-Mamert : Mas d'Affre (ancien réservoir de tête) 1 200 m³ et Val d'Or 600 m³.

Alimentation

L'alimentation en eau potable se distingue selon le réseau intercommunal et les réseaux communaux.

Le réseau intercommunal est composé de 30 375 mètres en refoulement, 65 140 mètres en gravitaire et 2 315 mètres d'amenée de distribution. Les réseaux communaux totalisent 236 090 mètres.

À Saint-Pargoire, l'ensemble du territoire communal est alimenté en eau potable, y compris les hameaux de Cambous et écarts. Le linéaire total de réseau est de 26 490 mètres. Le réseau de distribution est essentiellement constitué d'antennes de distribution en fonte et en PVC. Le réseau a une longueur totale d'un peu plus de 55 km sur la commune, dont 94% fonctionne en gravitaire.

Rendement du réseau

En 2016, le rapport sur le prix et la qualité du service approuvé en séance du Comité syndical du 29 juin 2017, le rendement du réseau de distribution est estimé à 81,1% sur l'ensemble du périmètre du SIEHV. L'indice linéaire de pertes en réseau est de 1,44 m³ par kilomètres et par jour.

Pour l'année 2016, le SIEVH a procédé à la réparation de 16 fuites sur le réseau intercommunal et 75 fuites sur les réseaux communaux. Pour la même année, le SIEVH a réalisé le nettoyage de réservoirs qui a nécessité la vidange de 38 cuves (27 réservoirs sur 28). Le taux de renouvellement des réseaux d'eau potable est de 0,92%.

Production, consommation et capacité du réseau

En 2016, la production d'eau brute s'établit à 1 072 159 m³ pour la station de Cazouls-d'Hérault et 580 285 m³ pour le forage de Saint-Mamert, soit un total de 1 652 589 m³. La consommation en rive gauche de l'Hérault est en baisse de 1,7% en 2016 par rapport à 2015 tandis qu'elle augmente plus fortement en rive droite (+7,05%).

La consommation est principalement liée aux abonnés du réseau (entreprises et particuliers) et reste globalement stable entre 2015 et 2016, respectivement 1 324 889 m³ et 1 335 364 m³ (+0,79%). En revanche, la consommation pure des communes adhérentes est en forte diminution sur l'année (-24,79%). Cette baisse de consommation peut potentiellement être liée à la réduction de l'arrosage des espaces verts notamment. Le ratio des consommations communales par rapport à la consommation globale est de 11,39% en 2016 (13,82% en 2015).

La consommation totale, particuliers, entreprises et commune, s'établit à 141 604 m³ pour l'année 2016. Elle est en faible augmentation par rapport à 2015 où elle était de 138 705 m³, soit +2,09% en un an. Toutefois, la consommation de 2016 reste faible par rapport à celle de 2012 de 167 380 m³, soit 15,39% de moins. Et ce d'autant plus qu'entre 2012 et 2016, d'après les rapports annuels sur le prix et la qualité du service du SIEVH, le nombre d'abonnés a augmenté (+58) ainsi que la population (+164). La consommation annuelle moyenne par habitant est donc passée de 80,32 m³ en 2012 à 62,99 m³, soit une baisse de 21,58%.

La baisse de la consommation en eau peut être liée à la recherche et la réparation de fuites sur le réseau communal et les réseaux privés. Cela peut également être imputable à un changement global de comportement face à la consommation d'eau du fait d'une prise de conscience collective de la vulnérabilité de la ressource face au changement climatique et au renforcement des périodes de sécheresse sur la façade méditerranéenne, tout particulièrement dans le Languedoc.

Mais il semble néanmoins que des économies d'eau sont encore possibles à Saint-Pargoire, tant pour les particuliers que les entreprises et la commune. Une réflexion autour de la récupération des eaux de pluie pour un usage domestique peut être une source d'inspiration pour réduire davantage la consommation d'eau potable, notamment lorsque cette dernière est utilisée pour l'arrosage des jardins.

Analyse des besoins à horizon 2034

Le SIEVH a élaboré en 2008 son Schéma Directeur visant au recensement, auprès des élus, de l'ensemble des collectivités adhérentes et clientes des besoins issus des documents d'urbanisme en vigueur sur leur territoire et leurs intentions d'extension. Cela a, entre autres, permis de dresser plusieurs scénarios de besoins en eau à l'horizon 2010, 2015, 2020 et 2025.

Le réseau d'assainissement

Le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDA) de la commune de Saint-Pargoire est en cours d'élaboration. Il fixe un diagnostic de la situation avec un retour d'épisodes pluviaux de l'ordre de 30 ans.

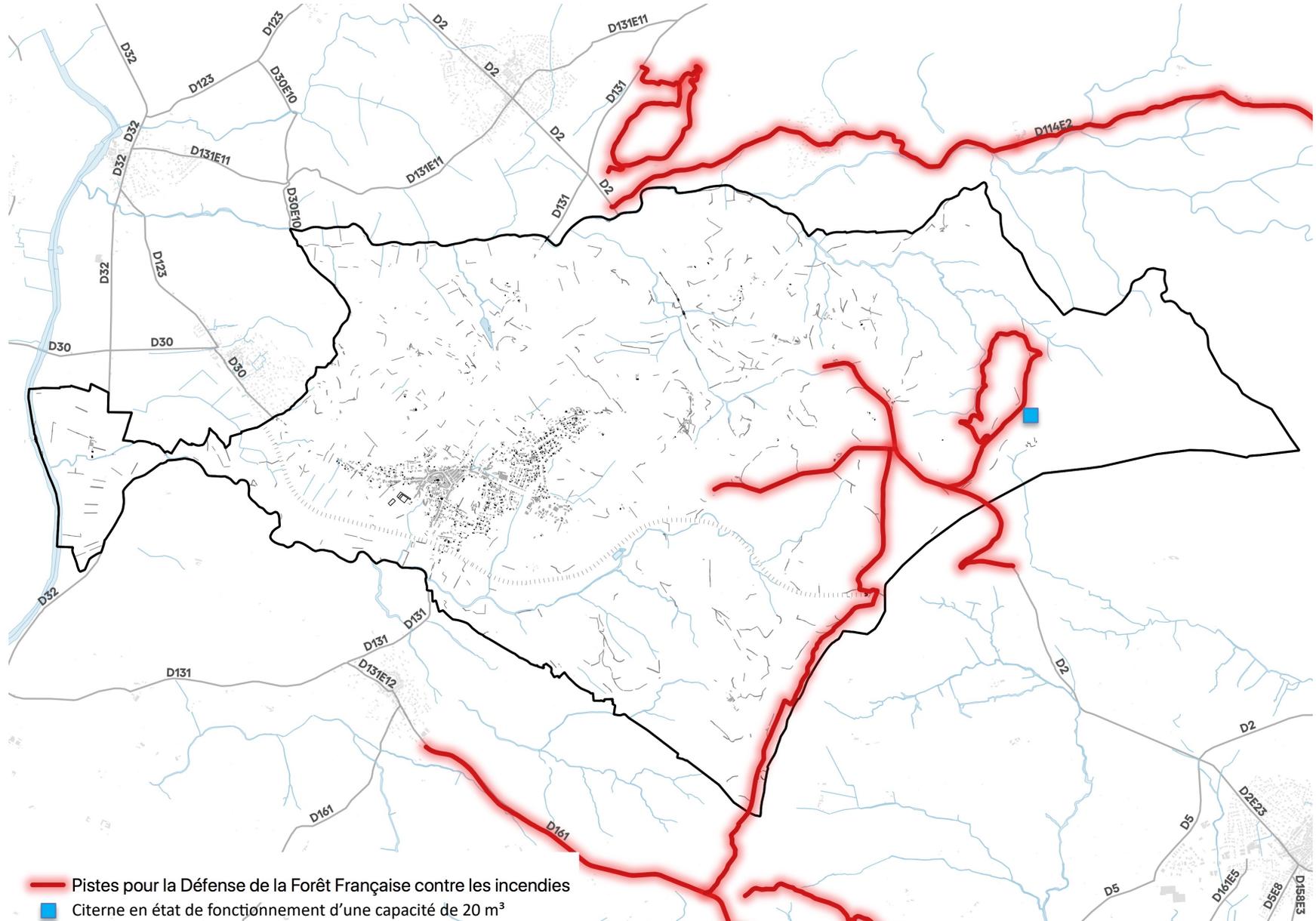
Assainissement individuel

La commune est majoritairement couverte par un réseau d'assainissement collectif, quelques petites poches de l'enveloppe urbaine existante se trouvent en dehors de la carte des systèmes collectifs et sont gérés par des systèmes autonomes.

Assainissement collectif

La commune dispose d'une nouvelle station d'épuration dont le chantier a démarré en avril 2021. D'une capacité de 4 500 Equivalents habitant, la nouvelle station d'épuration pourra traiter près de 750 m³ d'eaux usées par jour. Elle est en service depuis fin janvier 2022 après 14 mois de travaux, et a été livrée dans sa totalité - après des phases tests par le prestataire - depuis juillet 2022.

Le réseau incendie



Le réseau d'eaux pluviales (source : SDAEP en cours d'élaboration)

Le réseau pluvial est bien développé au niveau des zones urbanisées et des nouveaux lotissements à l'Est.

Au centre du village, l'évacuation des eaux pluviales est essentiellement de surface et rejoint un réseau enterré boulevard de la Victoire et Portail de Cers.

Le linéaire de réseau repéré lors des reconnaissances de terrain est de 16km environ (hors cunette) dont 9.2 kml de réseau enterré et 6.9 kml de fossé.

L'écoulement des eaux pluviales se fait principalement du Nord vers le Sud avec comme exutoire principal le Rieu Tord qui se rejette dans l'Hérault.

Plusieurs exutoires sont présents sur la commune :

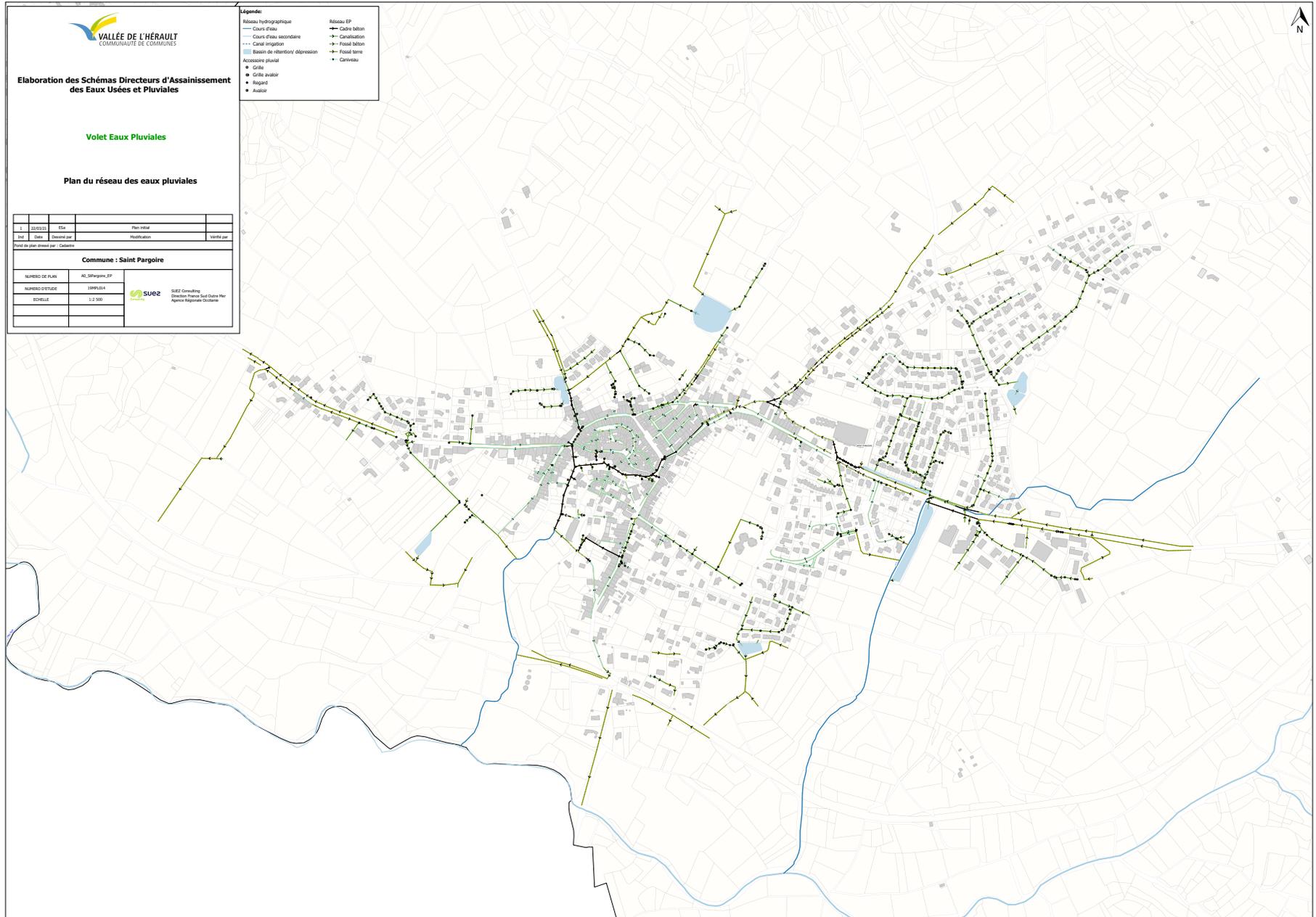
- Le ruisseau du Pontel : collecte une partie du ruissellement du Nord Est de la zone urbaine et la ZAC.
- Le ruisseau des Prés : ce cours d'eau récupère la quasi-totalité des eaux pluviales de la zone urbanisée de la commune ainsi qu'un bassin versant naturel amont important.
- Le Rieu Tort : exutoire du ruisseau du Pontel et du ruisseau des Prés.
- Le Dardaillon : collecte le Nord de la commune qui est essentiellement composé de terrain naturel et de parcelles agricoles.

10 bassins de rétention sont présents sur la commune principalement au niveau de lotissement et de la ZAC Emile Carles.

Le SDAEP émet les préconisations de travaux suivantes afin de limiter les débordements constatés par endroits :

- Réhabilitation des réseaux existants, amélioration des écoulements hydrauliques (suppression des coudes etc.), entretien/ curage,
- Création de bassins de rétention (avec ou sans infiltration dans le bassin ou en sortie de bassin), de noues végétalisées, jardins de pluie, tranchée drainante etc,
- Renforcement de réseau,
- Création de nouveaux exutoires, maillage.

Aussi, le document rappelle l'objectif parallèle que la réduction du volume d'eaux pluviales rejetées passe par la favorisation d'une désimperméabilisation et de mise en place d'ouvrages d'infiltration et de gestion à la parcelle.



Le réseau électrique

Historique

La Coopérative d'électricité de Saint-Martin-de-Londres (CESML) est au service de ses clients pour assurer le service public de distribution de l'électricité dans 50 communes au Nord Est du département de l'Hérault.

La coopérative assure la gestion du réseau de distribution de l'électricité, dans le cadre d'une délégation de services publics sous la forme de concessions accordées par les autorités concédantes : communes ou syndicats.

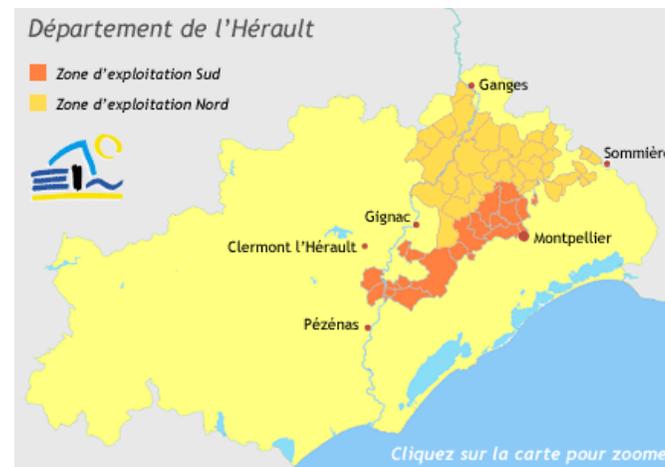
La société a été créée en 1920 par des agriculteurs qui décidèrent d'unir leurs efforts pour se munir d'un moyen de production (barrage Bertrand) et distribuer l'électricité sur le secteur. Ainsi la Coopérative d'Electricité est une SICAE, Société d'Intérêt Collectif Agricole d'Electricité, avec un statut de Société Anonyme à Conseil d'Administration. Elle fait partie des quelques 170 Entreprises Locales de Distribution (ELD) existant à ce jour en France.

Activités

La Coopérative d'Electricité de Saint-Martin-de-Londres assure toutes les activités liées au transport et à la distribution de l'électricité : fourniture, construction et entretien des réseaux, branchements, dépannage et des services associés à l'utilisation de l'électricité.

Zone d'exploitation

La Coopérative d'Électricité de Saint-Martin-de-Londres (CESML) exploite principalement au nord-est du département de l'Hérault. Elle est divisée en deux zones sud et nord.



Zone d'exploitation de la Coopérative d'Électricité de Saint-Martin-de-Londres
Source : CESML 2018

La CESML compte, en 2017, 35 321 contrats individuels, 350 contrats professionnels et 79 contrats industriels et tertiaires.

Le réseau se compose de 840 kilomètres de réseaux 20 000 V, 891 kilomètres de réseau basse tension et de 936 postes de transformation 20 000 / 220-380 V. Le réseau permet de vendre, chaque année, environ 351 millions de Kwh.

Le réseau gaz

La commune n'est pas desservie par le gaz. Aucun réseau gaz n'est en projet ou à l'étude.

Les réseaux télécommunications et internet

D'après l'ARCEP, la commune est couverte à plus de 80% par le réseau fibre optique (fttH), soit 1 403 locaux.

ENJEUX :

- **Poursuivre les travaux d'amélioration du réseau hydraulique dédié à la collecte des eaux pluviales afin de limiter les risques de ruissellement urbains,**
- **Maintenir des espaces de pleine terre dans le tissu urbain interne et lorsque c'est possible déimperméabiliser et implanter des dispositifs de stockage à la parcelle afin de réduire les volumes de collecte de ces eaux pluviales susmentionnées,**

6. Transports, mobilités, déplacements

La mobilité constitue une dimension structurante sur le territoire communal dans son organisation. Qu'il s'agisse des flux intercommunaux ou intra communaux, les problématiques liées aux déplacements et à la mobilité entretiennent des liens forts avec la structure de la commune, son développement et son cadre de vie. Le réseau interne à la ville manque de lisibilité et d'accessibilité pour tous les modes de déplacements.

6.1 Le réseau routier

Le réseau viaire d'une commune a en charge l'ensemble du fonctionnement urbain, l'organisation de tous les types de flux jusqu'à la notion finale d'espace public, et par voie de conséquence l'image identitaire et le cadre de vie. La hiérarchie des voies est dictée par le calibrage des routes mais surtout par sa faculté à recevoir des flux de transit ou des flux ponctuels de desserte.

Les voies primaires

Le réseau principal regroupe l'ensemble des voies qui structure fortement le territoire et accompagne son urbanisation. Ces voies, par leur morphologie, leur ancienneté ou leur étendue organisent un réseau cohérent, que d'autres réseaux viaires viennent compléter. Il est le support de relations entre la ville et les villes avoisinantes, mais aussi entre les différents quartiers de commune.

La RD2 est un des principaux axes routiers de la commune. Ne desservant pas directement le village, elle traverse la commune sur l'extrémité nord-est. Elle permet de relier le cœur d'Hérault depuis Clermont-l'Hérault au bassin de Thau, dont Sète. La RD2 constitue donc une voie de desserte privilégiée vers les pôles

d'emploi et les pôles commerciaux. La RD32, à l'extrémité ouest du village, dessert également le cœur d'Hérault et les pôles d'emploi de Gignac et Clermont-l'Hérault, mais aussi celui de Pézenas plus au sud et de Paulhan à l'ouest. Aussi, la RD32 permet de relier le village à l'autoroute A75 depuis les échangeurs de Paulhan et Pézenas.

Dans le village, le réseau de voies primaires se limite à la RD30 qui fait la liaison entre la RD2 au nord-est et la RD32 à l'ouest. La RD30 s'enroule autour du vieux village et de ses faubourgs du 19^{ème} / 20^{ème} siècle. Elle est également le support de l'urbanisation récente de Saint-Pargoire qui s'épaissit de part et d'autre d'elle.

Les voies secondaires

Il s'agit du niveau hiérarchique et organisationnel subordonné au réseau principal. Le réseau secondaire regroupe les voies qui complètent en plusieurs points la trame viaire principale. Ce réseau est important et assure la transition entre réseau principal et micro-trame.

Les rues secondaires permettent de desservir directement de part et d'autre des parcelles bâties. En même temps, elles génèrent le déplacement et l'accessibilité à travers les quartiers. Elles ont une double caractéristique : parcours et support de l'édification.

Le réseau secondaire est relativement dense. Il se concentre dans les quartiers résidentiels pavillonnaires, assurant desserte et liens interquartiers.

Ce réseau se compose de l'avenue de Miliac, l'avenue de Plissan, l'avenue des Confourniers, l'avenue du Languedoc et l'avenue du Val d'Or pour les quartiers nord-est, et le chemin de Montplaisir et le chemine de Saint-Guilhem pour les quartiers sud-est.

Le réseau routier secondaire se poursuit avec les liaisons intercommunales vers Plaissan (RD31 au nord-est), vers Bélarga (RD30E10 au nord-ouest) et Saint-Pons-de-Mauchiens (D131 au sud).

Après une analyse des cadastres anciens, il apparaît clairement que les voies secondaires s'appuient sur un réseau de chemins anciens. Leur tracé a peu ou prou été maintenu. Cela explique la faible largeur de certaines voies, notamment le chemin de Saint-Guilhem ou l'avenue de Plaissan du fait d'une urbanisation d'abord diffuse autour de ces axes avant de se structurer son forme de lotissements.

Le réseau tertiaire

Le réseau routier tertiaire de Saint-Pargoire se structure à partir des voies primaires et secondaires. Il forme un ensemble ramifié de rues et chemins sur lesquels des voies, en impasse ou de faible desserte résidentielle, se greffent dans les extensions pavillonnaires. Dans le vieux village, il s'agit plus fortement de ruelles et venelles étroites et sinueuses. Ces petites voies n'ont d'autres fonctions qu'un rôle de desserte locale. La circulation automobile y est limitée, elle est essentiellement due à la desserte de garages et quelques espaces de stationnement confidentiels, notamment place du Plan ou place de la Mairie.

Les points durs sur le réseau routier

Dans le réseau viaire communal, principal ou secondaire, certains carrefours méritent à ce jour une vigilance particulière. Il s'agit de points sensibles où la sécurité de tous les usagers peut-être mise à mal. La multiplication de nombre de voies au même point accentue le caractère dangereux du réseau routier.

En outre, les intersections entre l'avenue Albert Laurens (RD30) et l'avenue de Plaissan et le chemin de Montplaisir manquent de visibilité dans l'espace et surtout de visibilité. Ensermé dans les dernières constructions de type faubourg, le gabarit étroit de la voie et la morphologie du tissu urbain avec les constructions à l'alignement ne permettent pas de réunir l'ensemble des conditions de sécurité.

Aux abords du centre-village, les rétrécissements de voirie présentent également un risque pour la circulation, et notamment des véhicules. Les échanges à double sens sont très contraints par la faible largeur de la voie qui parfois nécessite un arrêt total d'un véhicule. Des itinéraires de substitution ou une réorganisation des sens de circulation faciliterait et sécuriserait les déplacements dans ces secteurs.



Voirie étroite et passage de poids-lourds en cœur de village, dans la circulation
Source : crédit photo : Urban Projects

Il apparaît assez clairement que le développement du village au nord-ouest, entre l'avenue de Campagnan et Camp Fiseaux, doit permettre d'améliorer l'accessibilité de ce secteur. En effet, deux opérations de lotissements ont été réalisées, s'appuyant presque exclusivement sur la RD30E10, générant davantage de trafic routier sur la RD30 en cœur de village. Cette dernière pourrait rapidement arriver à saturation avec un développement conséquent dans ce secteur de la commune. Il conviendra alors de réfléchir à la structuration d'un réseau secondaire permettant de décharger le centre-village.

Les déplacements à l'échelle communale

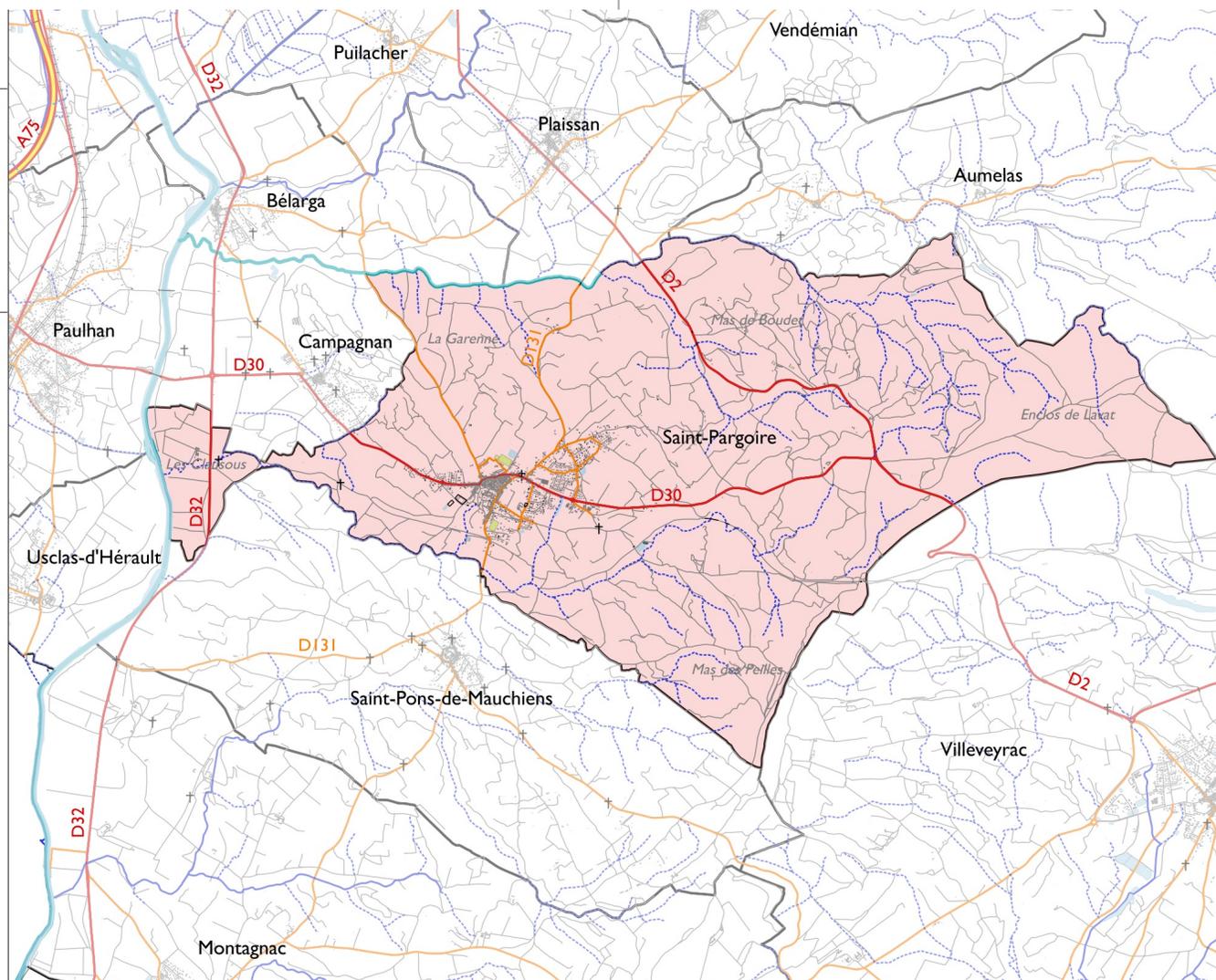
Légende

Déplacements

-  Autoroute
-  Route primaire
-  Voie départementale
-  Voie tertiaire et chemin
-  Voie ferrée (rails en place)

Divers

-  Cours d'eau majeur
-  Surface en eau
-  Cours d'eau permanent
-  Cours d'eau intermittent



Source : CC Vallée de l'Hérault

Hiérarchisation du réseau viare de Saint-Pargoire

Source : Urban Projects

Les déplacements à l'échelle communale

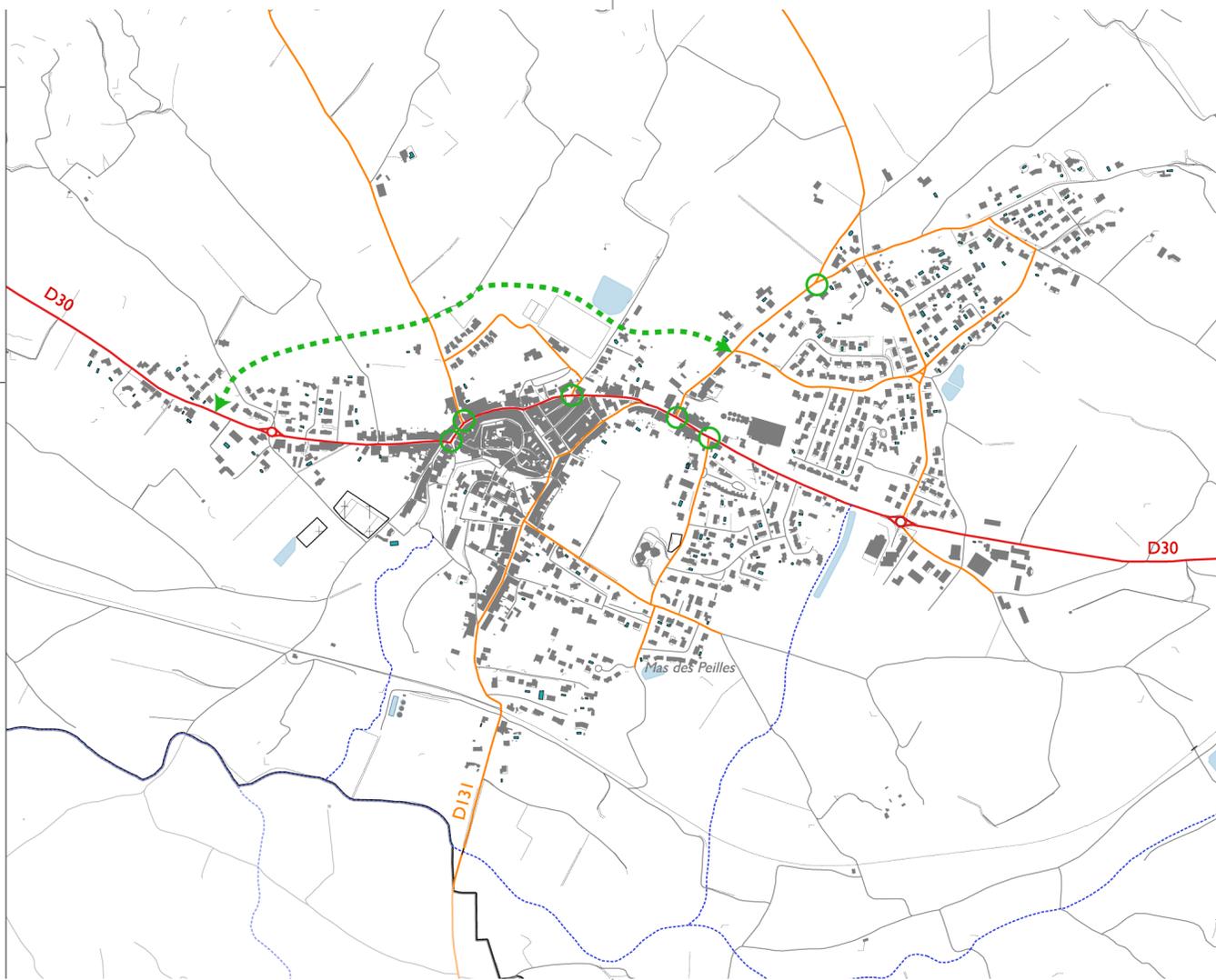
Légende

Déplacements

-  Autoroute
-  Route primaire
-  Voie départementale et secondaire
-  Voie tertiaire et chemin
-  Voie ferrée (rails en place)
-  Principe de voie à créer
-  Principaux carrefours à risque

Divers

-  Cours d'eau majeur
-  Surface en eau
-  Cours d'eau permanent
-  Cours d'eau intermittent



Source : CC Vallée de l'Hérault

Hiérarchisation du réseau viaire de Saint-Pargoire et principales pistes d'amélioration
Source : Urban Projects

6.2 Le réseau de mobilités douces

Une accessibilité piétonne et cycliste à développer en zone urbaine

Le village est faiblement équipé en infrastructures de mobilités douces, qu'il s'agisse de trottoirs et plus encore de pistes cyclables. Aux abords du vieux village, la morphologie de ce dernier aux rues étroites, rend délicat quelconque aménagement en ce sens, y compris sur l'axe primaire de la RD30. Dans cet espace, tous les éléments semblent être réunis en faveur d'une zone de rencontre : faible largeur de voirie qui ne permet pas la distinction des modes de déplacement, trafic routier très local dans le village, sur la RD30, un trafic routier continue et soutenue mais à faible allure du fait d'une sensation d'enfermement... La mise en place d'une zone de rencontre dans cet espace urbain permettrait alors de formaliser les pratiques actuelles et de les sécuriser par l'avertissement donné aux automobilistes et la priorité donnée aux piétons.

Néanmoins, il existe un réseau de cheminements doux discret, parfois peu aménagés, permettant des liaisons interquartiers efficaces pour les piétons. Ce réseau est à valoriser, notamment pour développer les pratiques modales alternatives à la voiture individuelle pour les trajets de faible distance tels que pour des petits achats du quotidien (boulangerie) ou entre le domicile et l'école.



Des cheminements doux discrets permettant plus d'efficacité pour les piétons

Source : crédit photo : Urban Projects

La RD30, qui traverse l'ensemble de la zone urbaine de la commune, n'est que partiellement équipée de trottoirs ou piste cyclable : sur un tronçon entre la cave coopérative et le ruisseau du Pontel en partie est et entre le giratoire d'entrée de ville et le lotissement Rocafol en partie ouest.

Au vu de l'urbanisation actuelle de Saint-Pargoire, il est nécessaire de programmer un aménagement de la RD30 afin d'intégrer les modes doux. En effet, il s'agit de l'axe routier principal de la commune permettant de relier les quartiers résidentiels au village et ses commerces. Faciliter et sécuriser les échanges piétons et cyclistes est nécessaire au bon fonctionnement de la commune et au développement de ces pratiques modales, notamment pour les petits trajets quotidiens tels que domicile-école.

Comparativement, le réseau secondaire dans les lotissements est mieux équipé en mobilités douces. Des trottoirs sont présents sur les voies. Néanmoins, leur largeur est assez relativement faible, autour d'un mètre, et ne suffit pas à répondre aux impératifs d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Sur l'avenue des Confourniers, on peut également regretter l'absence d'un trottoir clairement défini : une bande goudronnée devient alternativement trottoir et stationnement, au gré des envies. Cet espace est également planté d'arbres qui entravent la circulation des piétons, cyclistes et personnes à mobilités réduites qui doivent alors circuler sur la voie. En heure de pointe, cela peut s'avérer dangereux pour les usagers des mobilités douces. La mise en place de ralentisseurs sur la voie peut être nécessaire.

Le réseau secondaire des voies départementales est quant à lui non aménagé pour les mobilités douces. Hors du tissu du 19^{ème} / 20^{ème} siècle où la voirie est plus ou moins aménagée avec un réseau pluvial fermé, les voies secondaires conservent une structure routière et rurale, sans bas-côté et avec un pluvial ouvert.

Les parties urbaines ne sont pas pour autant adaptées aux piétons ou cyclistes, l'ensemble des usages se mélangeant avec une prédominance de la place de la voiture assez nette. Par ailleurs, le revêtement de voirie porte les cicatrice de l'urbanisation diffuse et des diverses interventions sur les réseaux enterrés. À l'exception toutefois d'une partie de la RD131 (avenue de la Gare) entre la rue Pasteur et la rue du Stade qui a fait l'objet d'un aménagement qualitatif avec la création d'un trottoir séparé de la voie répondant aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et en béton désactivé. Cette requalification nécessiterait d'être poursuivie jusqu'aux écoles Jean Jaurès, Jules Ferry et Jeanne d'Arc, une centaine de mètres plus au sud de la rue du Stade. Le concours du département de l'Hérault dans la requalification urbaine de ces voies semble indispensable, tant pour ses compétences techniques que son soutien économique.

Le réseau tertiaire de voirie ne comporte généralement pas d'aménagement spécifique pour les piétons. Le faible trafic routier sur ces voies est compatible avec un partage sécurisé de l'espace entre les différentes pratiques modales de déplacement.

La création d'un réseau de cheminements piétons et cyclistes sur les voies primaires et secondaires du village peut avoir une incidence sur ces pratiques modales. Elles peuvent être favorisées par un sentiment de sécurité sur des trottoirs. Par ailleurs, il convient également de s'assurer des continuités piétonnes interquartiers en s'assurant d'un maillage avec les voies primaires et secondaires, notamment au travers de sentes comme sur l'avenue de la Cave Coopérative avec l'avenue Albert Laurens.

Un réseau de mobilités douces urbaines à renforcer

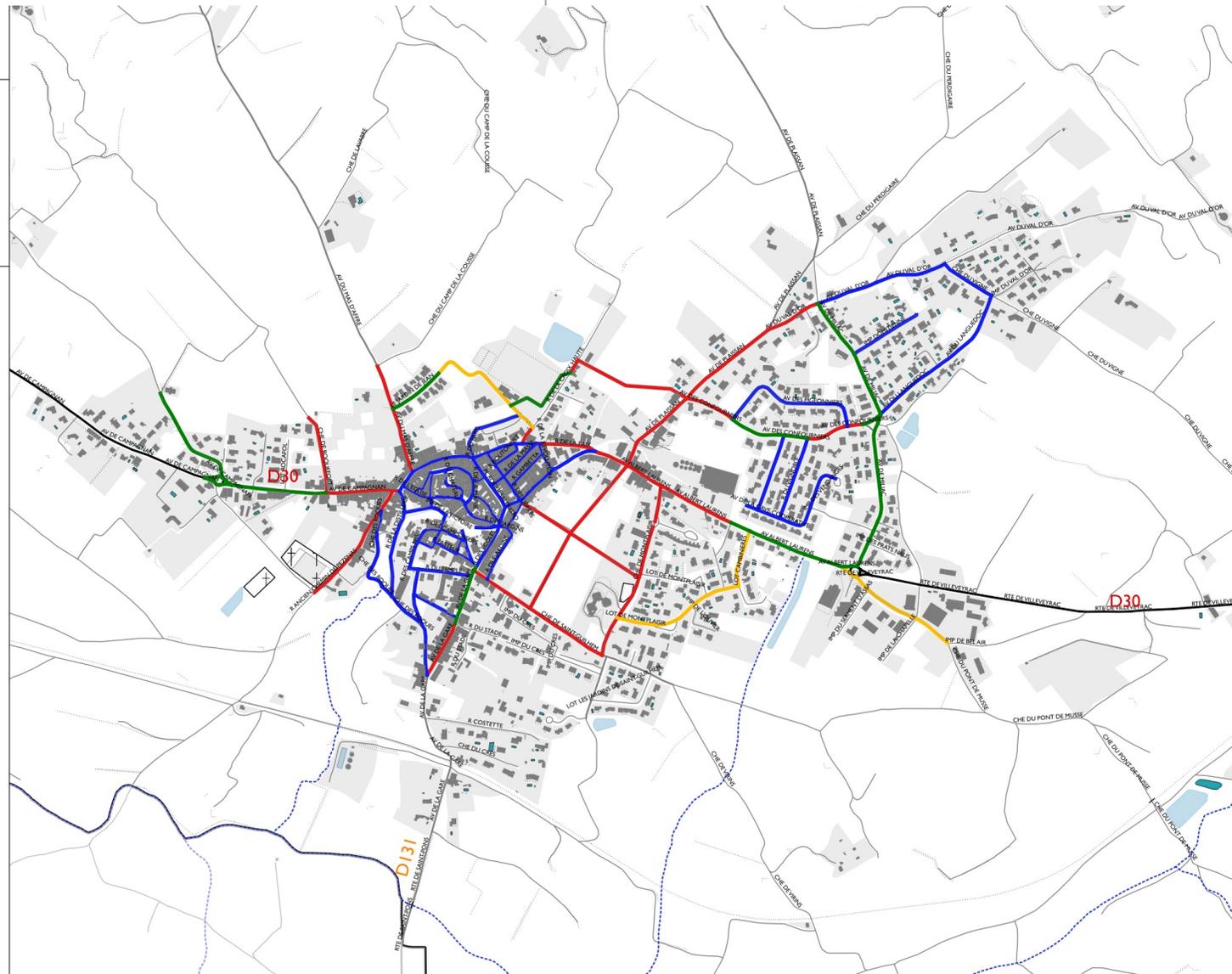
Légende

Mobilités douces urbaines

- Cheminement existant
- Cheminement à renforcer
- Espace de rencontre à conforter
- Cheminement à créer

Divers

- Parcelles bâties



0 150 300 m
 Source : CC Vallée de l'Hérault

Un potentiel de développement des mobilités douces en zone rurale

Les zones rurales de Saint-Pargoire se composent d'un important réseau de chemins. Leur mise en valeur pour la pratique de la marche ou du vélo présente un fort potentiel afin d'offrir à la population des itinéraires balisés pour la promenade.

Aussi, cela peut présenter un atout important dans la valorisation du territoire à des fins touristiques. En effet, ces chemins parcourent le vignoble et les garrigues de la commune et offrent, pour certains, des vues imprenables sur grand paysage, notamment sur :

- le village et sa circulade,
- la vallée de l'Hérault et son chapelet de village, notamment Paulhan,
- Saint-Pons-de-Mauchiens, en promontoire dans la vallée,
- les contreforts des hauts-cantons,
- le littoral, l'étang de Thau et Sète.

Un réseau de mobilités douces rurales à valoriser

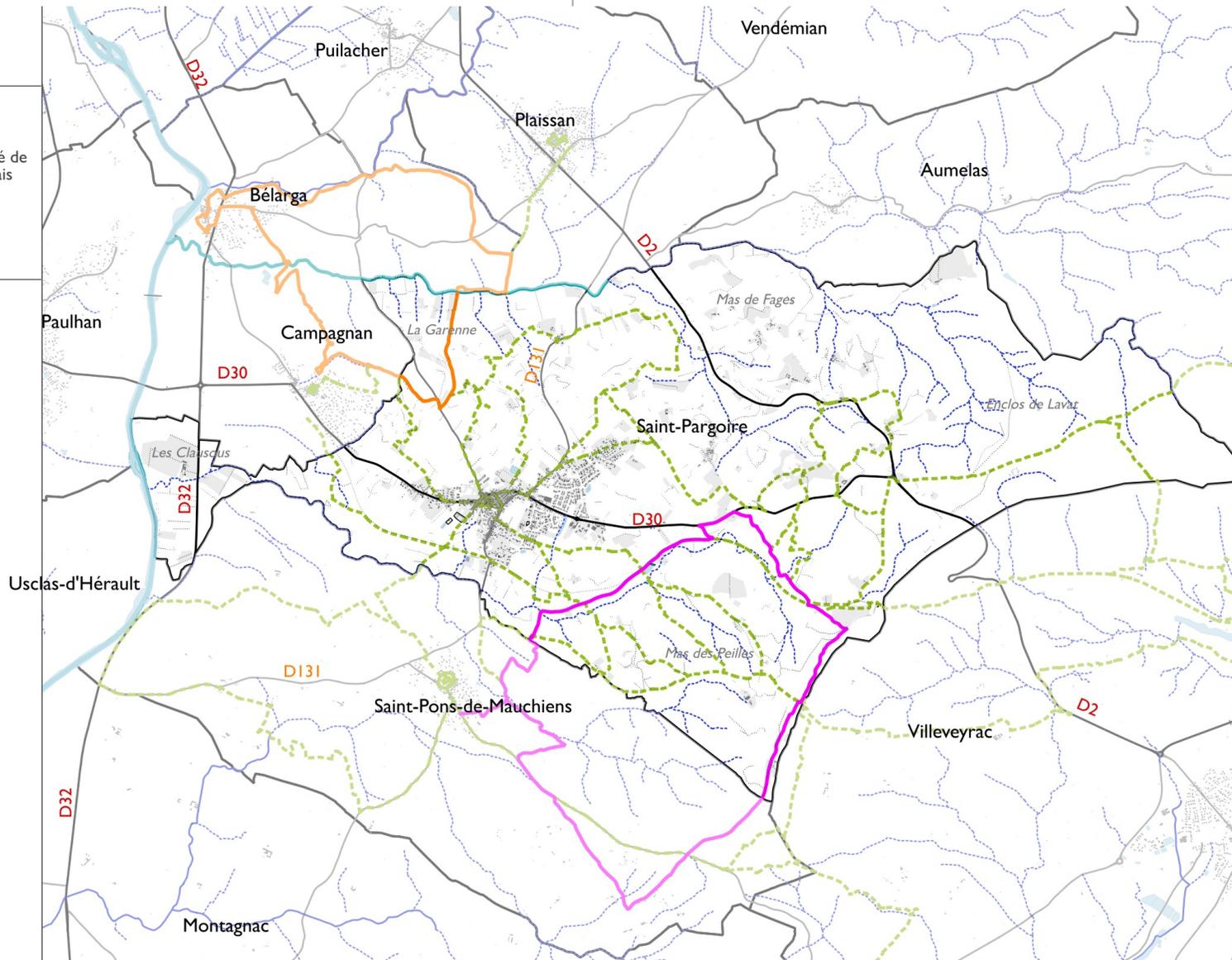
Légende

Mobilités douces rurales

- Randonnée inscrite aux cartes IGN
- Circuit de la Communauté de Communes du Clermontois
- Itinéraires potentiels à développer

Divers

- Cours d'eau majeur
- Surface en eau
- Cours d'eau permanent
- Cours d'eau intermittent



6.3 Les modes de déplacements

Taux d'équipement en voitures

Les ménages sont fortement équipés en véhicules, 89,7% d'entre eux en dispose d'au moins une, dont 48,6% au moins deux. Ce fort taux d'équipement est caractéristique des milieux ruraux où la voiture devient rapidement indispensable pour les déplacements domicile-travail notamment. Il augmente entre 2009 et 2014 d'environ 3 points, ce qui pourrait traduire une augmentation du phénomène de périurbanisation des pôles d'emploi, et tout particulièrement celui de Sète où le foncier à bâtir devient rare et moins accessible aux classes sociales les plus modestes.

Toutefois, seuls 73,9% des ménages disposent d'un emplacement réservé au stationnement, y compris en garage. La problématique du stationnement est donc prépondérante dans la commune, tant dans les quartiers pavillonnaires que dans le centre village. L'aménagement d'aires de stationnement publiques doit se réfléchir à l'échelle de la commune afin de proposer une offre adaptée aux besoins de la population permanente, des actifs et des visiteurs. Le PLU devra veiller à ce que le stationnement des véhicules puissent également se faire sur le domaine privé pour limiter la consommation d'espace et favoriser la création d'espaces publics et collectifs conviviaux.

Les déplacements domicile-travail

Les déplacements domicile-travail s'effectuent principalement en véhicule personnel, 86,7% des actifs ayant un emploi en 2014. Ils sont 6,8% à se rendre sur leur lieu d'emploi à pied, 1,8% en deux roues (motorisés ou non) et 0,9% en transport en commun.

Au vu de la part de population travaillant sur la commune (29,3% des actifs ayant un emploi), une politique de valorisation des modes alternatifs à la voiture est opportune afin de limiter les déplacements en voiture, et ce d'autant plus qu'il s'agit principalement de courtes distances. Cela pourrait avoir pour effet de limiter la consommation d'énergie mais aussi de réduire les émissions de gaz à effet de serre sur le territoire. De même, la valorisation du covoiturage pour les déplacements quotidiens, présente une alternative à l'autosolisme pour les 70,7% des actifs occupés travaillant dans une autre commune, telles que Sète, Villeveyrac, Pézenas ou l'aire urbaine de Montpellier.

6.4 Les conditions de circulation et la sécurité routière

Un trafic automobile régulier et fluide

Le trafic routier se concentre sur les axes primaires et secondaires du réseau viaire. L'absence de sites touristiques dans le village permet de maintenir un trafic routier régulier, sans engorgement spécifique des voies de circulation. Le giratoire d'entrée de ville au niveau de la zone d'activités permet de fluidifier le trafic routier entrant et sortant au croisement avec l'avenue de Miliac.

Toutefois, les conditions de circulation sont difficiles dans le centre ancien. En effet, les abords de la circulade sont étroits ce qui rend la circulation à double sens de circulation complexe, notamment au croisement de la rue de la Paix avec la rue de la Masse ou encore entre l'avenue de Campagnan et la rue Derrière les Murs.

L'accidentologie

Entre 2008 et 2017, une vingtaine d'accidents se sont produits sur la commune, parfois avec violence. Les accidents se concentrent sur les voies principales de liaisons intercommunales, la RD2 (7 accidents, dont un faisant au moins un mort et 3 des blessés hospitalisés) et la RD32 (5 accidents, dont 3 faisant au moins un mort et un avec au moins un blessé hospitalisé). Dans le village, un premier accident s'est produit sur la RD131 au niveau du chemin du Crès, sans gravité. Deux autres, faisant des blessés hospitalisés, se sont produits au niveau du Mas de Pipou et au croisement entre la rue de la Victoire et la rue de l'Église.

Ces accidents rappellent l'importance d'aménager et de sécuriser les voiries communales et départementales, et surtout, les intersections à faible visibilité.

Des nuisances sonores limitées

Saint-Pargoire n'est pas concernée par le classement sonore des infrastructures terrestres de transport. L'éloignement des RD2 et RD32 de la partie urbanisée de la commune permettent de limiter les nuisances sonores dues aux voies de circulation.

Des nuisances peuvent néanmoins émaner de la RD30 en zone urbaine. S'agissant de l'axe principal de desserte des quartiers de la commune, le trafic routier y est important. Ces nuisances sont plus fortement ressenties dans le vieux village où les sons émis par les véhicules (moteur et frottement sur la chaussée) rebondissent sur les façades des constructions. Cet effet est accentué par l'étroitesse des voies qui favorise la création d'un couloir de bruit. Toutefois, ces nuisances se limitent essentiellement aux heures de pointe de matin, du midi et du soir.

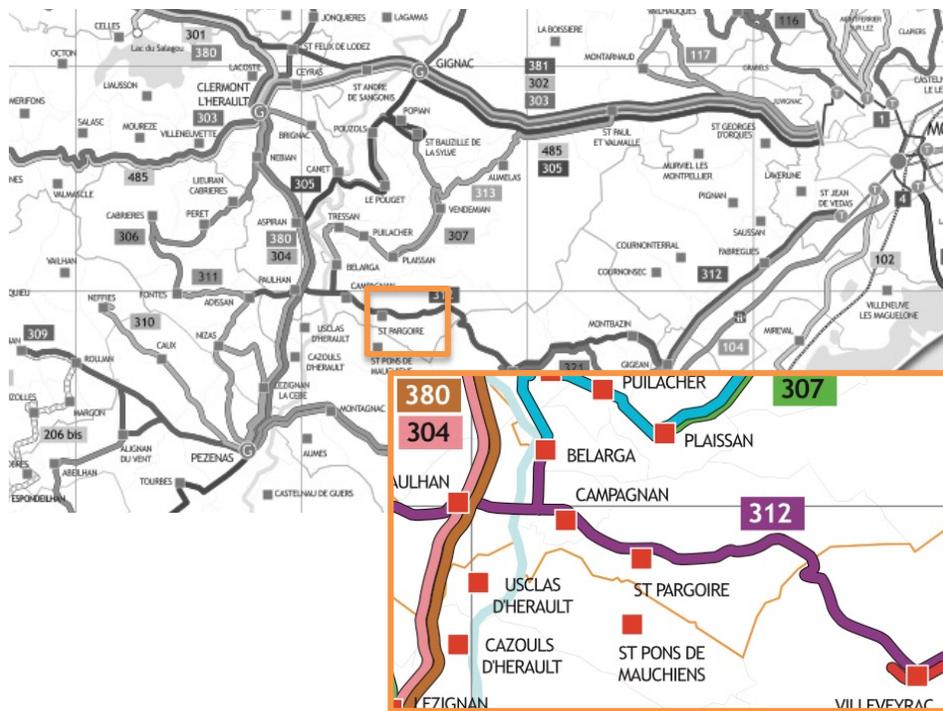
Les transports en commun routiers

Saint-Pargoire est desservie en transports en commun par le service départemental d'Hérault Transport, la ligne 312 Montpellier-Saint-Jean-le-Sec (tramway, ligne 2) / Adissan via Villeveyrac, Gigean et Fabrègues en empruntant la RD30. Le car dessert la commune, du lundi au samedi, 4 fois dans le sens Saint-Jean-de-Védas / Adissan et 3 fois dans l'autre sens. Le dimanche, 2 allers retours sont proposés aux usagers. Les horaires de passage ne sont pas adaptés aux horaires d'embauche et de débauche ce qui n'incite pas à utiliser ce mode de transport dans les trajets domicile-travail. Par ailleurs, la ligne n'effectue pas de desserte de Sète. Des correspondances sont possibles avec le réseau interurbain de Sète Agglopolité Mobilités à partir de Gigean pour la desserte de Balaruc et Sète.

Plusieurs correspondances sont possibles à Paulhan en direction de Clermont-l'Hérault et Pézenas, villes dans lesquelles il existe une gare routière proposant une desserte plus fine du département (Lodève, Bédarieux, Béziers...).

Plusieurs arrêts de car sont présents sur l'itinéraire de la ligne 312 (la RD30), dont un en entrée de ville au croisement avec l'avenue de Miliac, un à la cave coopérative, un à la Poste et un dernier au Rocafol. Aucun arrêt de car ne répond aux normes d'accessibilité en vigueur.

Le transport scolaire est également assuré par Hérault Transport depuis Aumelas vers le collège Maffre Bauge de Paulhan. Les écarts de la commune sont également desservis, à savoir Mas Pujol, Mas de Besses et Mas Bellet. Une desserte des lycées de Pézenas et Clermont-l'Hérault est également organisée sur la commune.



Extrait du plan du réseau Hérault Transport dans le nord Hérault
Source : Hérault Transport



Arrêt cave coopérative
Source : crédit photo : Urban Projects



Arrêt lotissement Rocafol

6.7 Le stationnement résidentiel et touristique

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme précise que le Plan Local d'Urbanisme doit établir « un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ». Il s'agit de vérifier l'adéquation entre le besoin réel en stationnement et les capacités du territoire, mais aussi de mettre en évidence les aires de stationnement surdimensionnées au regard des potentiels constructibles alentours.

Inventaire des places pour véhicules motorisés

Il existe deux bornes de rechargement pour les véhicules électriques à Saint-Pargoire. Elles sont situées sur la principale aire de stationnement de la commune, Camp de Cousse, à proximité immédiate du cœur de village et des équipements publics.

Le plus souvent, le stationnement se fait parallèlement à la voirie et les places sont fortement mutualisées entre les fonctions urbaines du centre-village. Le stationnement est principalement due aux fonctions résidentielles du fait de l'absence de garage et d'espace ouvert sur la parcelle pour stationner un véhicule. Mis à part quelques lieux comme la place de la Mairie ou le cours Roger Salengro où il existe une mutualisation entre habitat, équipements, commerces et services.

Les aires publiques de stationnement sont peu nombreuses dans la commune. Elles se situent essentiellement près du vieux village, à proximité des habitations, commerces et services. Deux principaux parkings sont présents :

- le parking boulevard de la Victoire, enserré dans le tissu bâti ancien sur environ 2 300 m², d'une capacité estimée à 92 places. Ce potentiel est sous-exploité actuellement du fait d'un manque d'aménagement propice à une

organisation rationnelle et économe de l'espace. La mutualisation de cette aire est limitée, elle est utilisée principalement au stationnement des riverains.

- les parkings du complexe sportif, au contact du vieux village au nord sur une superficie 5 700 m², d'une capacité estimée à 228 places. Comme pour le parking du boulevard de la Victoire, le manque d'aménagement, et plus simplement encore d'un marquage au sol, ne permet pas une exploitation optimale de l'aire. Toutefois, cet espace est fortement mutualisé tout au long de l'année entre les équipements sportifs, les habitations riveraines du vieux bâtis villageois, les services, la pharmacie et le cabinet médical.

Il n'existe pas d'aires de stationnement privées susceptibles d'être mutualisées avec d'autres fonctions urbaines telles que l'habitat. Dans les quartiers résidentiels pavillonnaires, aucune mutualisation du stationnement n'est possible ou envisageable. Par ailleurs, la problématique du stationnement est généralement prise en compte dans ces quartiers avec la création de places privées ouvertes sur le domaine public. Lorsque ce n'est pas prévu, la voirie est le support du stationnement, généralement au détriment d'infrastructure piétonne. Les véhicules sur les espaces piétons sont davantage le reflet d'incivilité que de manque de place pour garer son véhicule sur la voirie.

Inventaire des stationnements vélo

Le faible engouement pour les pratiques cyclistes semble justifier une absence d'organisation du stationnement des vélos. Aucun espace dédié n'est présent sur la commune, à l'exception des parkings du complexe sportif. Une offre pourrait tout de même être créée aux abords du cours Roger Salengro où sont implantées des commerces et services, ou à la mairie et aux écoles. Cela pourrait favoriser l'usage du vélo dans la commune pour les petits trajets réguliers.



Parking écoles J. Ferry et Sainte Jeanne d'Arc



Parking cimetières



Parking Camp de Cousse



Parking Camp de Cousse



Parking espace Jean Moulin
Source : crédit photo : Urban Projects



Parking place du Plan

Des capacités de stationnement suffisantes mais peu mutualisées

Légende

Aires de stationnement

Stationnement public

Divers

Parcelles bâties



Source : CC Vallée de l'Hérault

ENJEUX :

- **Sécuriser les principaux points de croisement difficiles des axes routiers primaires et secondaires ;**
- **Développer des liaisons transversales interquartiers ;**
- **Engager la réalisation d'une voie structurante permettant de limiter le trafic routier dans la circulade ;**
- **Accroître le linéaire de réseau de mobilités douces (piétons et cyclistes) pour les déplacements du quotidien (desserte des écoles...) et de loisirs (tourisme) sur les voies existantes et créer de nouveaux itinéraires interquartiers ;**
- **Identifier des itinéraires piétons à développer dans les espaces naturels et agricoles pour accroître le potentiel touristique de la commune et ainsi les retombées économiques sur les commerces locaux ;**

ENJEUX :

- **Valoriser les transports collectifs pour les déplacements du quotidien et offrir davantage de confort aux usagers des lignes de car (arrêts de car aux normes, abribus, etc.) ;**
- **Organiser le stationnement des vélos et des deux-roues motorisés aux abords du centre historique, tout particulièrement sur le cours Roger Salengro ;**
- **Aménager les aires de stationnement existantes pour optimiser l'espace disponible (Camp de Cousse et boulevard de la Victoire).**

7. Organisation et dynamiques urbaines

7.1 Historique de Saint-Pargoire*

Le site de Saint-Pargoire est occupé dès le néolithique moyen (4 000 ans avant JC). Des indices de peuplement remontant à cette époque dite « chasséenne » ont été découverts sur les tènements de Lurunel et des Faïsses, sur la route de Plaissan. Il s'agit de flèches, de silex de parures de coquillages et d'une hache en pierre polie.

Plus tard, au néolithique final (2 500 à 800 ans avant JC), des dolmens et des menhirs ont été érigés. Les vestiges de deux dolmens subsistent au lieu-dit La Roquette et en limite de la commune de Villeveyrac. Un menhir se trouvait aux environs du pont sur le Dardaillon et a été détruit en 1930 lors de travaux.

À l'époque de la domination romaine, le village de Saint-Pargoire n'existe pas encore. Dans cet espace se trouvent les sites de Miliac, Adiliano et Contour. Miliac était constitué par les tènements actuels de la Chapelle, Saint-Guilhem, Virins, Miusse, Saint-Privat, la Combe et le Mas de Vedel. Le village lui-même se trouvait sur le tènement de Saint-Guilhem. Adiliano, devenu Saint-Marcel d'Adeilhan puis Saint-Marcel est situé à deux kilomètres de Saint-Pargoire sur la route de Plaissan. De nombreux témoignages de la présence romaine y ont été découverts et notamment de nombreuses pièces de monnaie. Contour, où des vestiges de fours de potiers gallo-romains ont été découverts en 1980-1982, se trouvait sur le tènement actuel de Besse. Au 3^{ème} et au 4^{ème} siècles y ont été fabriquées des amphores à vin et des tuiles.

L'invasion de tribus de germains repoussant les romains au-delà du Rhin met fin à la domination romaine. Les Wisigoths, sous le commandement de Théodoric II, envahissent la Gaule et l'Espagne. Théodoric II règne sur un immense royaume où

se trouve la province de la Septimanie correspondant peu ou prou aux limites de l'ancienne Région Languedoc-Roussillon. Cette province est administrée par les Wisigoths, s'appuyant sur les évêques se trouvant en place lors de la conquête. En effet, le Christianisme, devenu religion d'État sous la domination romaine, s'est développé et une administration a été mise en place. C'est ainsi que Saint-Pargoire dépend à l'époque de l'évêché d'Agde.

La conquête arabe met fin à la domination Wisigothe. En 719, Narbonne est prise et en 725, Carcassonne et Nîmes sont conquises par les Sarrazins. Leur domination est de courte durée, Charles Martel reprend Narbonne en 739. La reconquête est achevée par Pépin le Bref en 759. Les évêques et les dirigeants wisigoths se rallient à Pépin le Bref puis à Charlemagne en 768.

Guilhem, Duc d'Aquitaine, comte de Toulouse, cousin de Charlemagne, obtient de ce dernier, après avoir passé la première partie de sa vie à guerroyer contre les Sarrazins, l'autorisation de se retirer à l'Abbaye de Gellone qui deviendra Saint-Guilhem-le-Désert. Guilhem, très populaire à cette époque, a ainsi contribué au rayonnement et au développement de cette abbaye.

Au 9^{ème} siècle, la population est essentiellement paysanne et cultive la vigne, l'olivier, les céréales et pratique l'élevage. Cette population est dispersée sur l'ensemble des sites. Cette époque connaît un développement économique important dû à la paix qui règne sous la dynastie Carolingienne.

Les serfs, attachés à la terre de leur seigneur, ont succédé aux esclaves. Ils sont protégés par ces règles : ils doivent rendre travail et produits de la terre. Le seigneur doit en contre-partie assurer leur protection, leur logement et leur subsistance. Les paysans libres sont soumis aux mêmes règles, ils peuvent, à la différence des serfs, quitter leur seigneur. L'organisation des terres est basée sur la

« villa », survivance de l'occupation romaine : les terres sont rattachées à un domaine. Au moyen-âge, les terres qui ne sont pas rattachées à une villa font l'objet de regroupements appelés manses. Par exemple, à l'ouest de Saint-Pargoire se situe le manse de Vezinz. Petit à petit, le regroupement de plusieurs « villae » et manses côte à côte constitue une paroisse. Il n'y a pas de connotation religieuse du terme à cette époque.

L'abbaye de Gellone fait administrer ses biens situés en dehors du site de Gellone par un ou plusieurs moines. C'est ainsi qu'un moine nommé Deusde a représenté le pouvoir de l'Abbaye à Saint-Pargoire entre 1030 et 1048.

Au fil du temps, la majorité des populations dispersées sur le territoire de la paroisse se regroupent sur le site actuel du village. On appelle ce mouvement l'encastellamento qui s'étend du 10^{ème} au 12^{ème} siècle. Ce regroupement permet aux habitants du village d'avoir une meilleure protection et aux autorités ecclésiastiques un meilleur contrôle de la vie religieuse.

En 1162, un acte royal de Louis 7 confirme Gellone dans la possession du fisc de Miliac. Cet acte permet, en outre à l'Abbaye de Gellone dirigée, à l'époque, par l'abbé Richard, d'exercer la justice sur ses territoires et autorise également la fortification des villages dépendant de l'Abbaye. C'est à ce moment que la première ligne de remparts est édifiée entre le 12^{ème} et le 13^{ème} siècles. Cette ligne protège l'emplacement de l'ancienne église ainsi que la place du château.

L'église actuelle est construite à la fin du 13^{ème} siècle dans le style gothique méridional sur son emplacement actuel. ce style architectural conserve les ouvertures des églises romanes. Le plan est en forme de croix latine avec deux chapelles latérales et comprends une seule nef. Ses dimensions importantes (hauteur de la nef : 16,30 mètres, longueur de la nef : 31,40 mètres, longueur du

chœur : 12,60 mètres soit une longueur totale de 44 mètres, hauteur du clocher carré : 32 mètres) révèlent la richesse de Saint-Pargoire ainsi que l'importance de sa population, estimée entre 150 et 500 feux (soit entre 1 à 2 000 habitants) à cette époque.

Cependant, les 13^{ème} et 14^{ème} siècles ont joué un rôle déterminant pour le village. À cette époque, une période d'expansion économique étendue à toute la région, favorise l'émancipation du village. Les murs de l'agglomération s'enroulent autour de l'église selon les dénivellations du terrain et les méandres du Pontel, ruisseau qui entourait les remparts dans leur quasi-totalité. Vus du ciel, ils dessinent la coquille d'un escargot tout autour de l'église.

* Historique d'après la commune de Saint-Pargoire

7.2 L'évolution urbaine

L'évolution historique

Le centre historique d'origine médiévale vient se greffer autour de l'actuelle église, sous une forme très dense. L'évolution urbaine permet à la commune de créer une seconde ligne de remparts, dont les contours sont encore plus ou moins lisibles autour de la rue Derrière les Murs, le cours Roger Salengro et le boulevard de la Victoire. Les remparts ont progressivement été intégrés aux constructions actuelles, servant de murs d'appui.

Plus tard, sous l'effet du développement de la viticulture, le village connaît une nouvelle croissance de sa population et une progression de l'urbanisation. Des faubourgs s'organisent autour du noyau ancien, généralement le long de voies et chemins permettant l'accès aux champs et vignes, mais aussi sur les principaux axes de circulation vers les villages voisins (Villeveyrac, Campagnan, Saint-Pons-de-Mauchiens). Cette forme urbaine reste économe en espace, favorisant la construction en étage et des jardins de petites taille. En effet, à cette époque, la population était essentiellement paysanne et n'avait pas nécessité d'avoir de grands espaces autour de l'habitation, tant pour les loisirs que pour cultiver un potager.

Les années 1980 marque un nouvel élan urbain, quoi que limité. Les premières extensions urbaines s'opèrent sous la forme de lotissements pavillonnaires. C'est principalement le secteur est qui est concerné, dans le secteur de l'Aire Vieille et de l'avenue de Plaissan.

Il faut attendre le milieu des années 2000 pour que Saint-Pargoire s'étende de façon importante sur les terres agricoles qui encerrent le village. À cette époque, les premiers lotissements sortent de terre, encouragés par l'essor démographique du département et les premiers effets de la périurbanisation des agglomérations, notamment celle de Sète puis Montpellier. L'urbanisation privilégie des formes urbaines consommatrices d'espaces et repliées sur elles mêmes.

En 2018, le développement urbain de Saint-Pargoire s'est quelque peu ralenti en dépit de la forte croissance démographique de la commune.

Les cartes et photographies aériennes ci-après illustrent le développement urbain de Saint-Pargoire au fil du temps, depuis la carte de Cassini (1790) jusqu'à 2021.

Occupation historique et croissance urbaine – UNE AGGLOMÉRATION QUI S'ÉTEND

De 1790 à 2021...



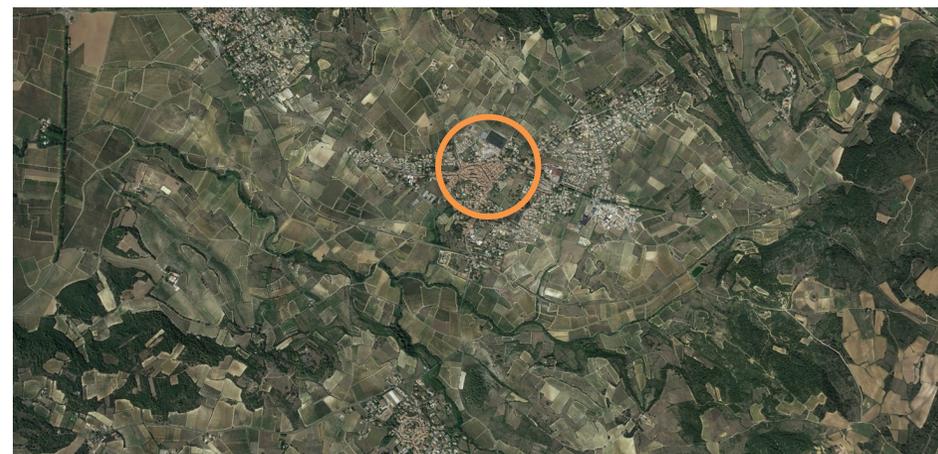
Carte de Cassini – 1790 / Source : geoportail.gouv.fr



Carte d'État Major – 1866 / Source : geoportail.gouv.fr



Photographie aérienne – 1968 / Source : geoportail.gouv.fr



Photographie aérienne – 2021 / Source : Google Earth

L'analyse de la consommation foncière

Contexte réglementaire et méthodologie

Article L.151-4 du code de l'urbanisme : [Le rapport de présentation] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Saint-Pargoire ne dispose plus de document d'urbanisme en vigueur depuis le 24 mars 2017. L'analyse de la consommation d'espace « au cours des dix années précédant l'approbation » du document d'urbanisme en vigueur ne peut donc être réalisée. Néanmoins, l'analyse est réalisée sur la période 2011 à 2022 par la comparaison entre la photographie aérienne de la commune datée de 2011 et l'état actuel de l'urbanisation à Saint-Pargoire (cadastre 2022 + Registre des permis de construire). En effet, la loi Climat et Résilience de 2021 stipule dans son [article 194](#) : « pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes ».

L'analyse sera mise à jour avant de procéder au débat du PADD. En effet, c'est sur cette base que les objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière du PADD seront fixés (article L151-5 du code de l'urbanisme). Cette mise à jour permettra notamment d'intégrer à la consommation foncière les parcelles urbanisées des lotissements en cours de commercialisation sur la commune.

Par ailleurs, la consommation foncière tient compte :

- des parcelles équipées des lotissements et des parcelles bâties dans leur intégralité, y compris les espaces de jardin et d'entreposage attenants à la

construction référencés sur une autre parcelle ;

- de l'ensemble des voies permettant l'accès aux constructions réalisées ou à réaliser entre 2011 et 2022 ;
- de l'ensemble des ouvrages de rétention d'eau pluviales ou bassins d'orages ;
- de l'ensemble des parcelles aménagées en aire de stationnement ou pour tout autre espace public ou collectif. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière porteront alors sur la consommation en extension d'urbanisation.

Afin de dresser un état des lieux précis de la consommation foncière et de guider les choix d'urbanisation futurs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, des distinctions sont faites entre :

- la consommation liée aux fonctions dominantes d'habitat,
- la consommation liée aux fonctions dominantes d'activités économiques,
- la consommation liée aux fonctions dominantes d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Enfin, afin de répondre aux exigences réglementaires du code de l'urbanisme, il est dressé un bilan de la consommation foncière par type d'espace : Naturel, Agricole ou Forestier (NAF).

ENJEUX :

- **Reconquérir les vides dans l'Enveloppe Urbaine Existante (EUE) marquée au SCoT PCH, pour minimiser l'étalement urbain et réparer les dysfonctionnements urbains causés par le bâti diffus ;**
- **Réguler la consommation foncière à vocation résidentielle afin de préserver les ressources naturelles et l'identité de Saint-Pargoire ;**
- **Favoriser l'émergence de nouvelles formes urbaines pour contribuer à la diminution de la consommation foncière et permettre un parcours résidentiel complet au sein du territoire.**

Une consommation foncière importante

Au cours des seize dernières années, sur la période 2005*-2023, la consommation foncière a été très dynamique à Saint-Pargoire. Elle est davantage marquée dans l'Est du village, notamment avec la réalisation de la ZAC de Milliac et l'extension de la zone d'activités Émile Carles.

L'analyse réalisée à l'aide de photographies aériennes de 2005 et 2023, couplés au registres des permis de construire met en exergue une progression des surfaces urbanisées, donc de la consommation d'espace, d'environ 39,4 hectares sur seize ans, majoritairement sur des terres agricoles. Cela représente, en moyenne annuelle, près de 2,2 hectares.

La production de logements a généré la plus forte consommation foncière de la commune, environ 57% de la consommation totale (hors infrastructures routières liées, 61% avec). Cela s'explique notamment par la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC de Milliac, à l'est du village et dont une partie des logements et l'ensemble des voies ont été livrés avant 2005. La consommation foncière moyenne par logement est légèrement supérieure à 600 m². Cette consommation est relativement faible au regard du tissu urbain produit cette dernière décennie sous forme d'habitat pavillonnaire. En effet, en déduisant les surfaces consommées liées aux infrastructures de voirie et rétentions pluviales, la ratio par logement oscille davantage entre 550 et 600 m². Par ailleurs, la diversité des formes urbaines, grand parcellaire avec habitat individuel 3 ou 4 faces et petit parcellaire avec habitat en

bande a permis de produire différents types de biens adaptés à des ménages aux ressources et besoins variés. Cette dynamique doit se poursuivre afin de favoriser la mixité sociale sur la commune hors logements aidés types logement locatif social ou conventionné.

Il sera néanmoins nécessaire de s'assurer que la ratio de mètres carrés consommés pour un logement puisse être réduit dans les années à venir afin de veiller au maintien et au développement des activités agricoles de Saint-Pargoire. Cela pourra se traduire au travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui fixeront une densité minimale à atteindre, mais par une réflexion sur les secteurs à desservir en assainissement collectif de façon à favoriser la densité des nouvelles opérations et la densification des parcelles de grande superficie.

Concernant les activités économiques, le ratio moyen par local est peu élevé, environ 1 900 m². Il est, dans les faits, encore inférieur sur la seule zone d'activités Émile Carles. En effet, dans la ZAE, les locaux d'activités sont souvent couplés d'habitation qui ont une emprise au sol supérieure au local d'activité et dont l'espace d'agrément est lui aussi plus important à celui nécessaire à l'activité. Cela pose donc la question de la réglementation applicable aux logements de fonction dans cette zone. Par ailleurs, cette consommation tient compte de trois exploitants agricoles ayant réalisés leurs locaux sur de vastes parcelles.

La consommation pour les équipements publics est principalement liée à l'aménagement du Camp de la Cousse (stade, cours de tennis, rétention pluviale...).

* Date de l'approbation du dernier document d'urbanisme

Type d'occupation	Surface consommée (ha)	Consommation annuelle moyenne (ha)	Unités produites	Consommation moyenne par unité produite (m²)
Logements	22,5	1,25	363	620
Locaux d'activités	9,0	0,50	47	1 907
Equipements	4,6	0,25	8	5 696
Total	36,0	2,00	418	8 223

Consommation foncière en fonction des type d'occupation du sol entre 2005 et 2023

Au cours des dix dernières années, sur la période 2011-2021, la consommation foncière totale a été de 17,8 hectares, soit 1,78 hectare par an. La production de logements, tout comme sur la période 2005-2023 est le poste de consommation de l'espace principal avec la moitié de la surface. Sur cette décennie, les lotissements du Val d'Or à l'extrémité nord-est du village, du Camp de la Cousse et du Mas d'Affre à proximité directe du centre-village respectivement au nord et à l'ouest ou le Pré Saint-Thomas à l'est du secteur Montplaisir sont les principaux quartiers d'habitats développés. A noter les opérations de renouvellement de l'habitat (Marsanne 1 & 2) menées et abouties par FDI Habitat en 2020/2021 dans le centre ancien ayant permis de produire 15 logements collectifs sociaux de taille moyenne (T2 et T3). Au niveau du tissu urbain ayant trait aux activités économiques et commerciales, le début de cette décennie étudiée est marqué par des autorisations d'urbanisme délivrées en renforcement et extension de la ZAE E.Carles.

Type d'occupation	Surface consommée (ha)	Consommation annuelle moyenne (ha)
Logements	8,0	0,80
Locaux d'activités	6,5	0,65
Equipements	2,2	0,22
Total	16,7	1,67

Consommation foncière en fonction des type d'occupation du sol entre 2011 et 2021

Sur la période 2013-2023, la consommation foncière totale a été de 14,9 hectares, soit 1,49 hectare par an. La production de logements, tout comme sur les périodes 2005-2023 et 2011-2021 est le poste de consommation de l'espace principal avec la moitié de la surface. Sur la dernière décennie, les postes importants de consommation de l'espace sont similaires à la période 2011-2021 pré-citée avec néanmoins une poursuite de l'urbanisation du lotissement du Camp de la Cousse vers le nord à noter, repoussant par conséquent l'enveloppe urbaine. Aussi, une nouvelle urbanisation *ex nihilo* au nord du Mas de Boudet est aussi à observer.

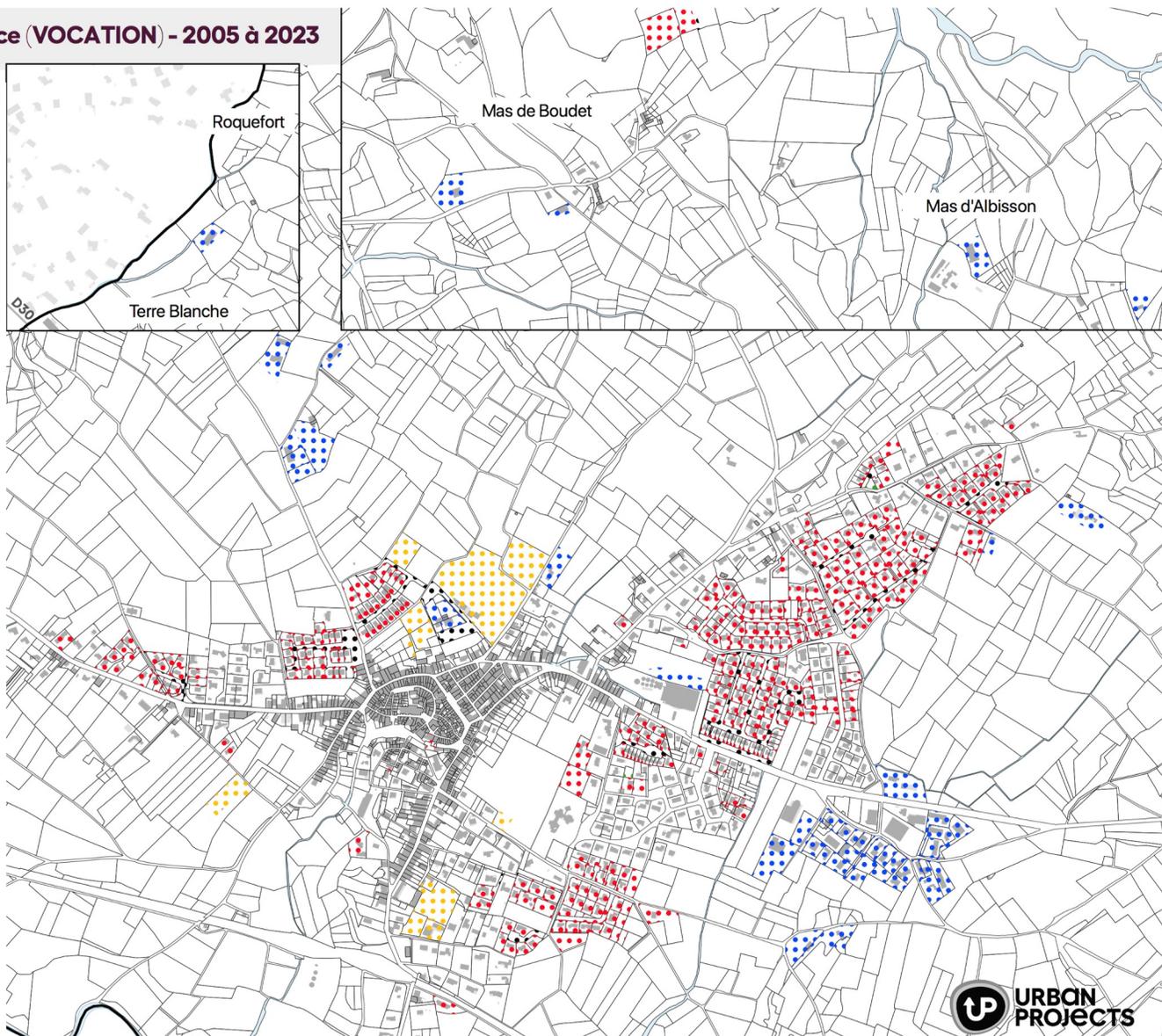
Type d'occupation	Surface consommée (ha)	Consommation annuelle moyenne (ha)
Logements	7,3	0,73
Locaux d'activités	4,3	0,43
Equipements	1,8	0,18
Total	13,4	1,34

Consommation foncière en fonction des type d'occupation du sol entre 2013 et 2023

Consommation de l'espace (VOCATION) - 2005 à 2023

Légende

- Consommation foncière**
- Logement
 - Activités économiques (locaux, exploitation agricole, ...)
 - Équipement (Stade, tennis, école, parking, cimetière, ...)
 - Route
 - Autre

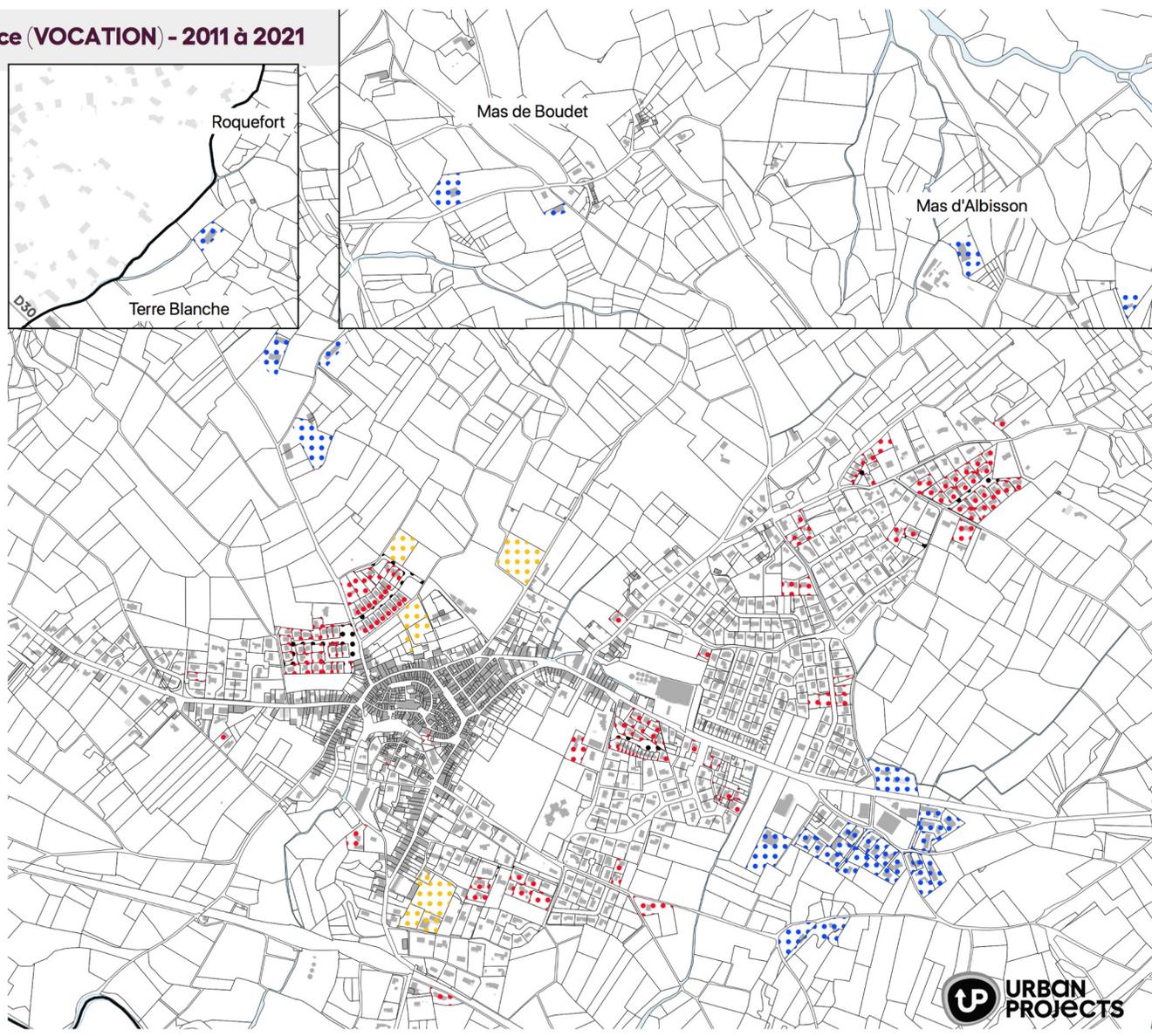


2005 à 2023 : Une extension de l'emprise urbaine importante mais à relativiser : une consommation foncière annuelle moyenne de 2,2 hectares, habitat, activités, équipements et infrastructures inclus
 Source : Urban Projects

Consommation de l'espace (VOCATION) - 2011 à 2021

Légende

- Consommation foncière**
- Logement
 - Activités économiques (locaux, exploitation agricole, ...)
 - Équipement (Stade, tennis, école, parking, cimetière, ...)
 - Route
 - Autre



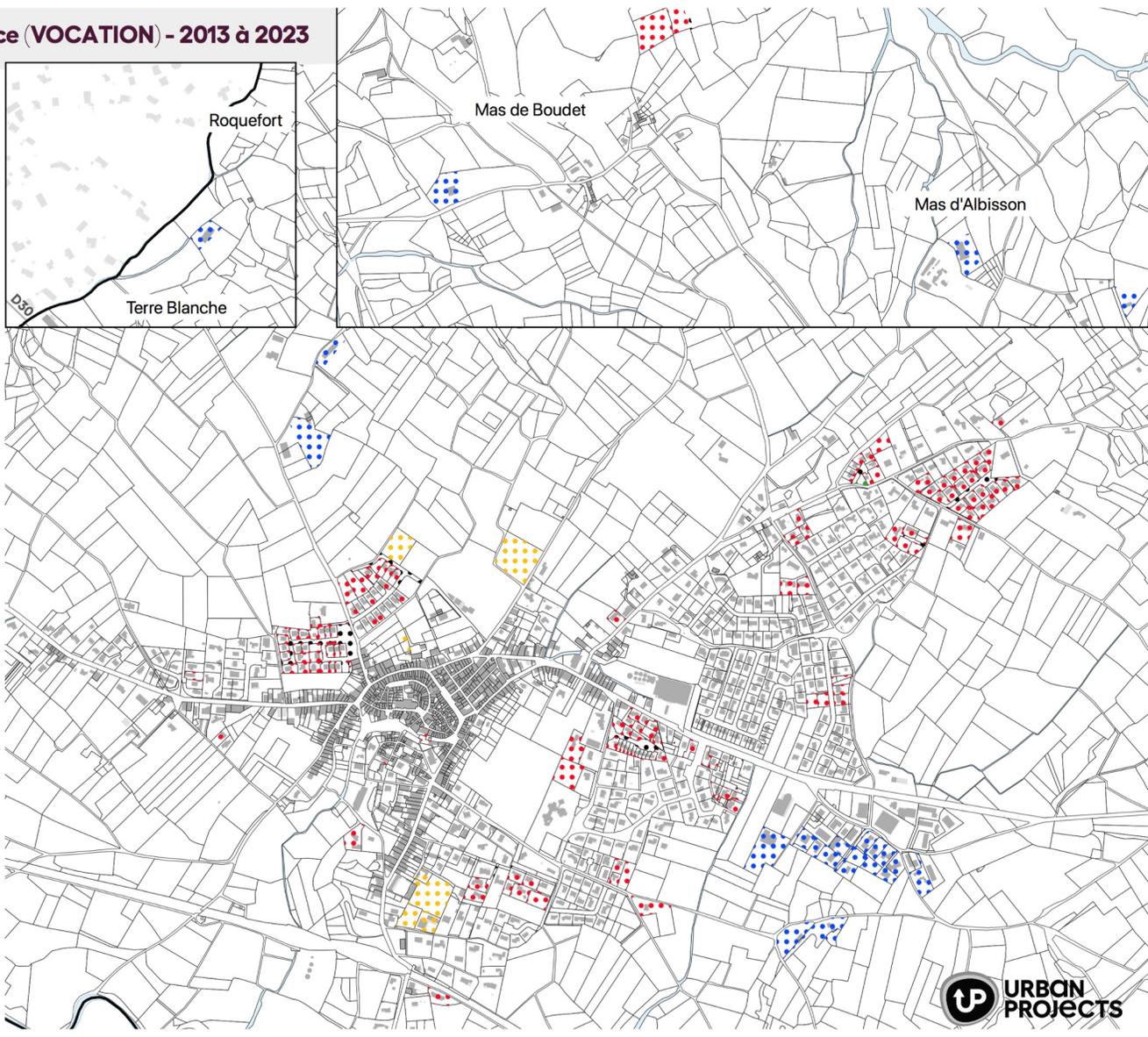
2011 à 2021 : Une extension de l'emprise urbaine importante mais à relativiser : une consommation foncière annuelle moyenne de 1,8 hectares, habitat, activités, équipements et infrastructures inclus
 Source : Urban Projects

Consommation de l'espace (VOCATION) - 2013 à 2023

Légende

Consommation foncière

- Logement
- Activités économiques (locaux, exploitation agricole, ...)
- Équipement (Stade, tennis, école, parking, cimetière, ...)
- Route
- Autre



2013 à 2023 : Une extension de l'emprise urbaine importante mais à relativiser : une consommation foncière annuelle moyenne de 1,49 hectares, habitat, activités, équipements et infrastructures inclus
 Source : Urban Projects

7.3 L'organisation urbaine

Une ville bipolaire

Saint-Pargoire se compose de deux polarités majeures. Il s'agit du centre-village, autour de son noyau médiéval, qui abrite la quasi totalité des commerces et services de proximité tels que l'épicerie, les médecins, la boulangerie... Ces activités se concentrent sur le cours Roger Salengro, devenant ainsi un véritable pôle de vie dans le village. D'autres activités, liées à la santé (médecins, infirmiers, pharmacie), sont implantées plus au nord du cours, sur le Camp de la Cousse. Ces deux espaces sont complémentaires et essentiels à la vie du village.

La seconde polarité se développe à l'est du village, dans la zone d'activités économiques Émile Carles. Cette zone est davantage dédiée à l'accueil d'entreprises artisanales et industrielles. Elle constitue un espace économique indépendant mais complémentaire au centre-village. Par ailleurs, les capacités de la zone à évoluer (densification et extension) permettront de renforcer l'intérêt économique de Saint-Pargoire, pour les artisans locaux.

*Deux polarités urbaines structurantes indépendantes
Source : geoportail.gouv.fr ; Réalisation : Urban Projects*

Les limites d'urbanisation

Au regard des potentialités offertes en interne de l'Enveloppe Urbaine Existante (EUE), les limites de l'urbanisation sont claires sur la quasi-entièreté du village. Demeure un traitement qualitatif des lisières pour parfaire le village dans son enveloppe finie.

La seule extension prévue hors de l'EUE est matérialisée et fléchée au SCoT PCH du côté de l'extension de la zone d'activités économiques Émile Carles.

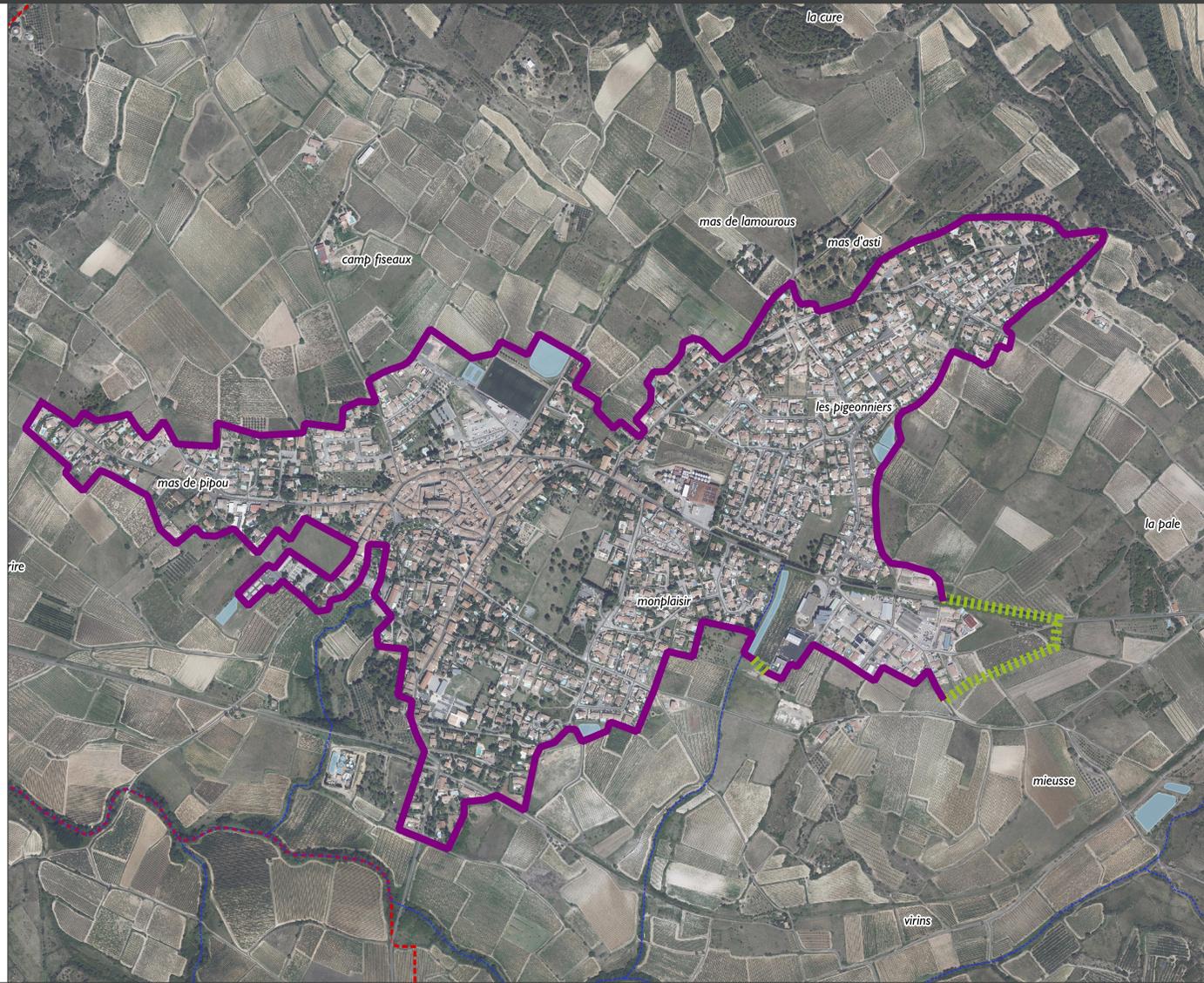
Entre 2018 (t0 du SCoT) et 2022, les limites définies de l'urbanisation traduisent une consommation d'espace en extension de l'ordre de 2,3 hectares environ toutes vocations confondues. La moitié (1,2 hectares) étant imputé à l'habitat, à noter qu'environ 40% de cette consommation a été réalisée dans l'EUE par le biais d'opérations de renouvellement urbain (Marsanne 1 & 2, et 3 lots au nord du lotissement Le Pré Saint-Thomas limitrophes à l'Avenue Albert Laurens) ou de densification du tissu bâti.

État des limites d'urbanisation de Saint-Pargoire

Légende

Limites d'urbanisation

- Limite d'urbanisation définie à ne pas franchir
- Limite d'urbanisation maximale à définir
- Limite communale de Saint-Pargoire



Révision générale du PLU - Saint-Pargoire

Urban Projects

Des limites d'urbanisation définies en 2022
Réalisation : Urban Projects

Légende

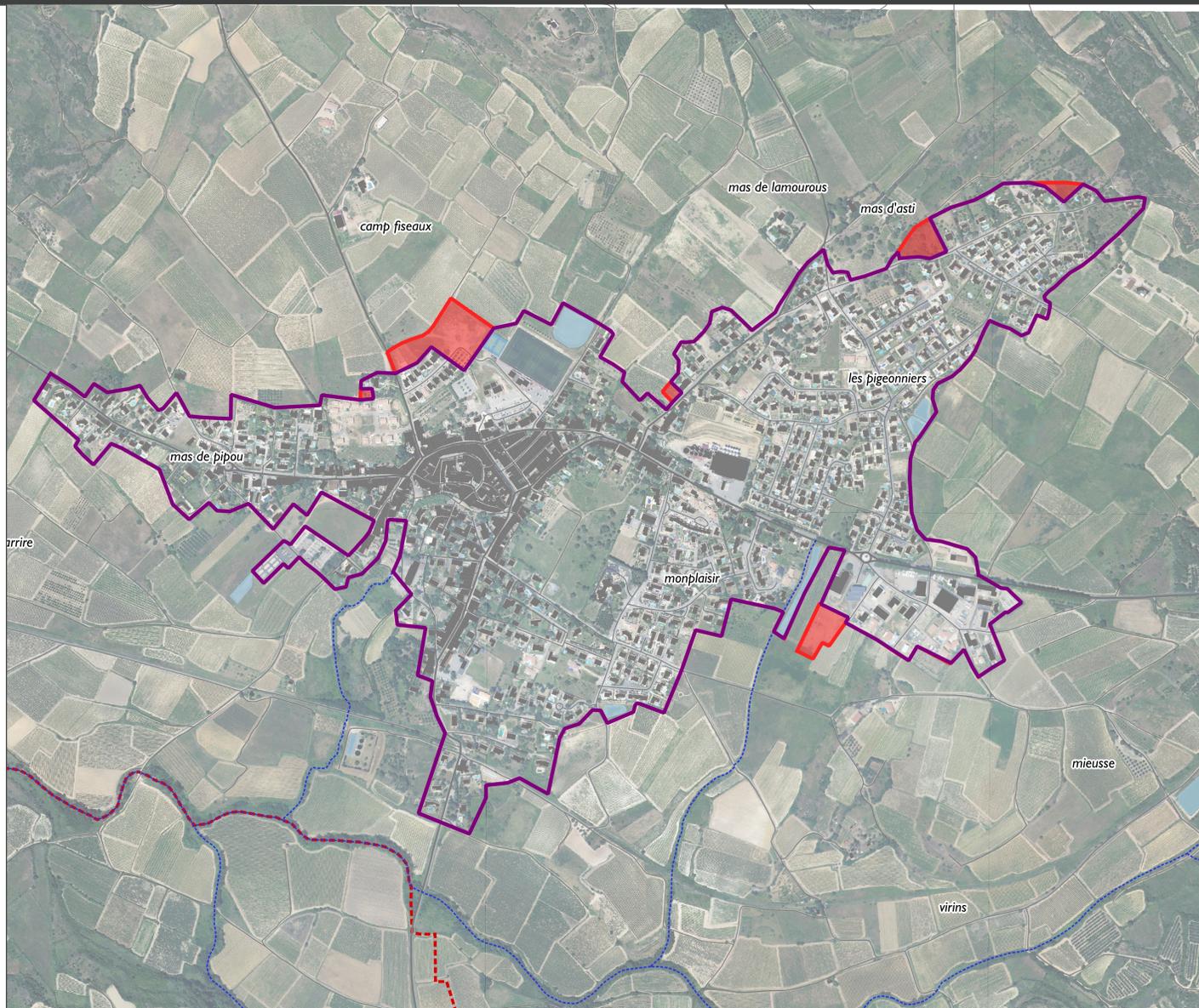
Cadastre de 2018

- Constructions "en dur"
- Constructions légères

Limites d'urbanisation définies

- Limite définie de l'urbanisation en 2018
- Limite définie de l'urbanisation en 2022
- Différences observées entre les limites définies de l'urbanisation de 2018 et 2022

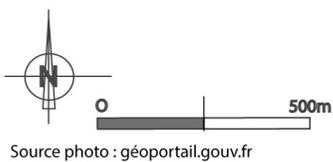
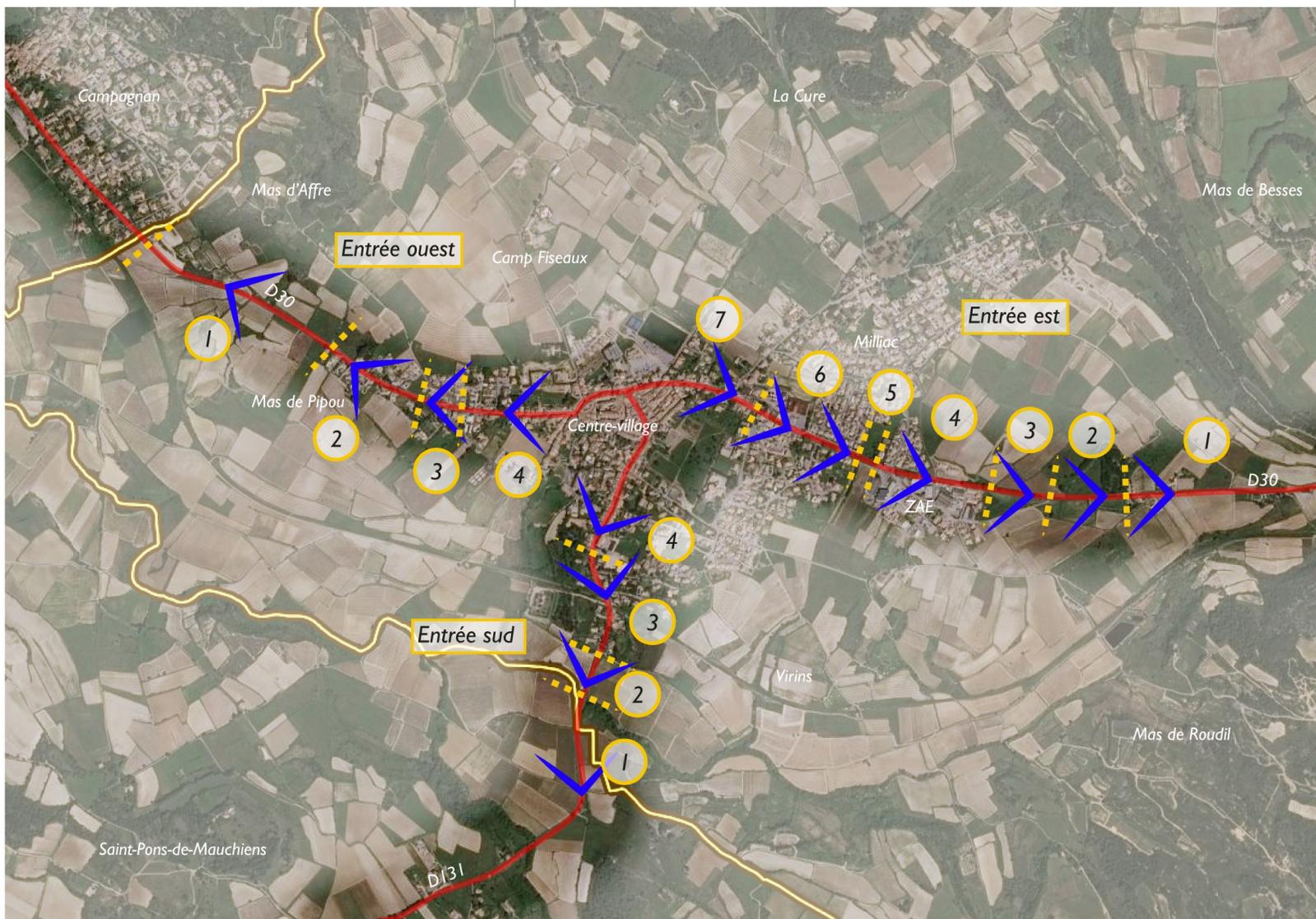
NB : L'orthophoto en transparence est du premier trimestre 2018



Les entrées de ville - Séquences paysagères en entrées de ville

LÉGENDE :

- Voie d'entrée de ville
- Séquence paysagère
- Cône de vue
- 3 Numéro de séquence



Les entrées de ville

D30 – Depuis Villeveyrac, entrée Est

Séquence 1 : Les constructions du Mas du Chevalier marquent une première approche de l'entrée de ville. Implantée en limite de voirie, elles signalent une présence humaine. Dans l'arrière plan, se dessine un alignement d'arbres qui indique un changement de paysage.

Séquence 2 : Les paysages sont globalement ouverts et très ruraux ; vignes, prairies, grandes cultures et petits boisements accompagnent le regard. En second plan, l'alignement de platane est très présent. À l'arrière plan, le village se dessine peu-à-peu : les premières toitures du quartier de Milliac sont visibles au dessus des boisements et la ZAE Émile Carles se dévoile légèrement dans le rideau de platanes.

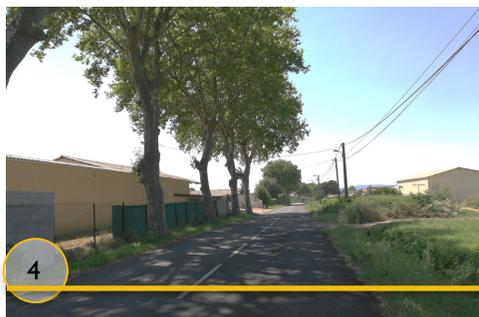
Séquence 3 : Sur le bord droit de la RD30, les paysages sont très ouverts. Le quartier de Milliac est très nettement visible et la topographie se ressent. À l'arrière plan des constructions, quelques éléments singulier du grand paysage se dévoilent, notamment le puech du Mas d'Affre avec le château d'eau et les premiers reliefs de Cabrières. La ligne électrique gêne quelque peu le regard mais participe, avec l'alignement de platanes sur le bord gauche, à structurer l'axe routier et à concentrer son regard vers le point de fuite qu'est le village de Saint-Pargoire. Entre deux platanes, des paysages ouverts se dégagent sur la plaine agricole. Dans l'arrière plan, la ZAE, dont le traitement des franges est peu qualitatif, dégrade la qualité paysagère et est peu accueillant, notamment par un cadre bâti peu soigné et des espaces de stockage disgracieux à la vue de tous contrairement au quartier de Milliac qui offre une transition plus harmonieuse.

Séquence 4 : Dans la traversée de la ZAE par la RD30, la faible qualité urbaine du site est pesant : bâti vieillissant, absence de revêtement de façade, volumétrie et implantations très variées et sans cohérence d'ensemble, présence de villas au cœur des bâtiments d'activités, des clôtures très diversifiées et offrant peu de végétation... À l'inverse, le bord droit dévoile un bâtiment d'activité récent au traitement plus qualitatif. La bande plantée de vigne permet d'ancrer les constructions dans leur environnement proche. En se rapprochant, ce sont tous les quartiers résidentiels pavillonnaires qui s'étirent sur le coteau que l'on aperçoit. La limite d'urbanisation est nette et qualitative (clôtures perméables et végétales). Le giratoire de l'avenue Albert Laurens marque une rupture dans le tracé linéaire de la voie et qualifie l'entrée de ville.

Séquence 5 : Cette coupure d'urbanisation offre une séquence inattendue et appréciée. Elle permet d'entrevoir une nouvelle limite d'urbanisation qui, comme la précédente, est plus qualitative à droite qu'à gauche (quartiers plus anciens). Un renforcement végétal améliorerait l'ensemble.

Séquence 6 : La voie conserve un caractère rural assez marqué par ses bas-côtés non aménagés et creusés de fossés. L'alignement de platane se poursuit sur le bord gauche tandis qu'en bord droite, une haie multi essences (espèces, feuillage caduc ou persistant, à fleurs ou non...) lui fait écho avec des arbres à port libre et en cépée. Le bassin de rétention de la ZAC permet un retrait des constructions et crée un espace de respiration. Le bâti est très homogène et ordonnancé à droite avec des maisons mitoyennes tandis qu'à gauche l'ensemble est éclectique, tout comme les clôtures ce qui dégrade la qualité du tissu. La cave coopérative donne également place à une importante respiration, nécessaire à ce que son volume imposant puisse être mieux intégré au bâti pavillonnaire. Toutefois, la séquence devient plus minérale (absence de platanes et de haies).

Le bâti devient plus dense et est généralement à l'alignement. La végétation en clôtures et dans les jardins apporte des variations paysagères de ce décor minéral et homogène qu'il est nécessaire de préserver. Les espaces de voirie sont peu traités et valorisent le caractère fonctionnel pour les automobilistes (absence de trottoir) que la qualité des aménagements. Le rétrécissement progressif de l'emprise public n'y est pas étranger. L'ambiance villageoise de cette séquence est perturbée par les différents câbles électriques le long des façades et qui traversent la voie.



D30 – Depuis Campagnan, entrée ouest

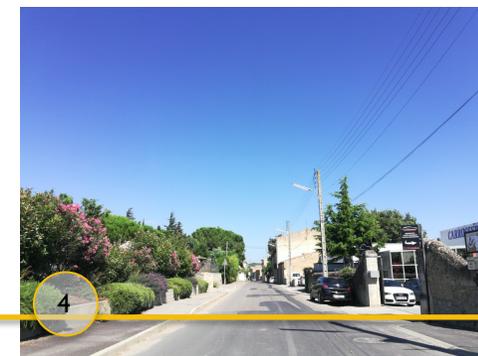
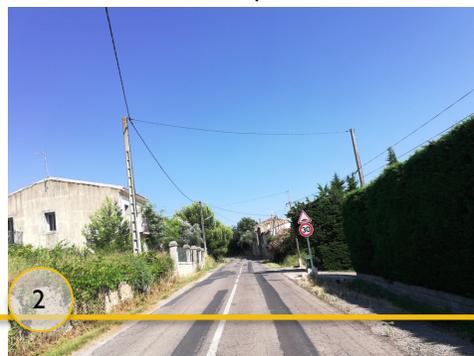
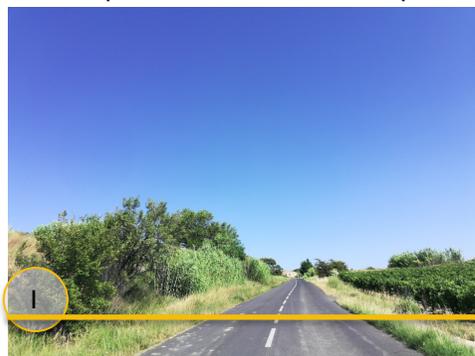
Séquence 1 : Les paysages agricoles se développent en partie droite sur les versants du bassin du Rieu Tort, alternant vignobles et oliveraies ponctués de petits boisements épars. Sur la gauche, le paysage est fermé par les talus aménagés sur le coteau du puech du Mas d’Affre. Cette séquence offre une grande qualité paysagère. Les premières constructions sont dissimulées derrière de hauts arbres (pins et sapinettes notamment).

Séquence 2 : Le panneau d’agglomération signale l’entrée de ville. L’ensemble reste très rural avec une voie peu aménagée (fossés sur les bas-côtés, revêtement dégradé...). Le bâti vient en retrait et donne une impression de mitage de l’espace agricole. Le caractère urbain s’accroît à l’approche d’anciennes maisons de campagne à l’alignement sur l’espace public. Ces constructions se confrontent au végétal et s’harmonise, apportant une certaine valeur qualitative.

Séquence 3 : La dominance du bâti s’accroît et reflète davantage le milieu urbanisé traversé. Les aménagements de voirie restent sommaires et peu avenants. La végétation du talus permettant d’unifier les deux bords de la voie a été coupée donnant à voir un cadre urbain déstructuré et peu qualitatif. En effet, la disparité du bâti de part et d’autre ne renforce pas la qualité urbaine de cette séquence, les

formes et les aspects des constructions entrent en contradiction et forment un ensemble peu harmonieux : bâti ancien en R+2 et maisons pavillonnaires en RDC, enduits de façades aux couleurs multiples et bardages bois...

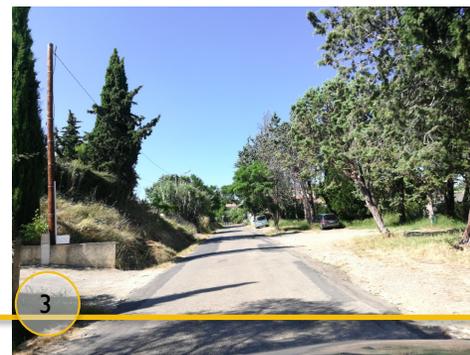
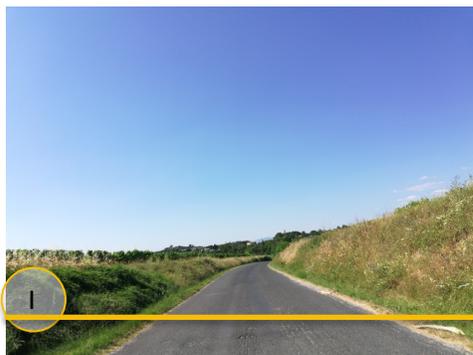
Séquence 4 : Au niveau du giratoire, la disparité du bâti reste marquée et ne permet de mettre en valeur ce carrefour et les éléments patrimoniaux tels que la croix monumentale. L’alignement de platanes, encore présent dans les années 1960, a laissé place à des aménagements de voirie en bordure gauche de la voie avec des trottoirs en bitume qui contrastent avec l’aspect délaissé du bord droit. Le long des nouveaux lotissements, les plantations dissimulent les clôtures et créent une continuité visuelle avec les arbres au second plan. Après le lotissement du Rocafol, l’ambiance urbaine est très présente, le bâti est érigé à l’alignement des deux côtés de la voie. Cette dernière se rétrécit, offrant peu d’opportunités pour l’aménagement de trottoirs. Les bas-côtés sont consacrés au réseau pluvial ouvert le long des constructions et murs de clôtures. L’arrière plan met en évidence le village, et plus encore le clocher de l’église. Le regard est perturbé par la présence de lignes aériennes qui écrasent la perspective et des bâtiments d’activités en tôle en profonde confrontation avec le bâti et les clôtures en pierre qui sont largement dominantes.



DI31– Depuis Saint-Pons-de-Mauchiens, entrée sud

Séquence 1 : Les paysages agricoles se développent de part et d'autre de la RD131, essentiellement composés de vignes. La topographie permet d'ouvrir sur le grand paysage. Au second plan, Saint-Pargoire se dévoile à travers la végétation urbaine visuellement dense, formant une mosaïque de couleurs et teintes minérales et végétales. Le puech du Mas d'Affre et le château d'eau sont également visible, tout comme la lisière d'urbanisation du sud-est du village. L'arrière plan est tout aussi qualitatif avec des vues sur le mont Saint-Baudille ou le pic du Vissou. Le franchissement de la ripisylve du Rieu Tort va marquer une transition paysagère forte.

Séquence 2 : Cette courte séquence s'ouvre sur le vignoble et les premières habitations de Saint-Pargoire, au sud de la voie ferrée. L'ensemble de la végétation arbustive et arborée en place est essentielle à la qualité des paysages et de l'entrée de ville.



Séquence 3 : Bien qu'après avoir passé le panneau d'entrée de ville, la dimension rurale prédomine dans cette séquence : absence d'aménagement urbain de la voirie, végétation importante, bâti en retrait. La végétation joue un rôle important dans la qualité urbaine de l'entrée de ville. Son maintien est donc essentiel, même en cas d'aménagement de voirie pour que l'identité de Saint-Pargoire soit préservée.

Séquence 4 : Le bâti est plus régulier et généralement à l'alignement et les clôtures remplacent le bâti le cas échéant. Il s'agit de la seule entrée de ville qui ne dispose pas de perturbateurs visuels aériens. Pour autant, c'est aussi celle qui présente le moins d'aménagements, avec une revêtement de voirie très dégradé. La présence de haies en clôtures est très valorisante. À l'inverse, les clôtures non enduites dégradent la qualité paysagère.

ENJEUX :

- **Préférer la création d'opérations d'ensemble semblables à la ZAC de Miliac pour assurer une meilleure optimisation des espaces publics/collectifs et privés ;**
- **Définir des limites d'urbanisation claires et favorisant la transition entre les différents milieux sur l'ensemble de la commune, particulièrement dans les secteurs ouest qui sont les moins bien organisés en terme de forme urbaine ;**
- **Valoriser les entrées de ville par des aménagements urbains qualitatifs (matériaux, espaces verts) et la recherche de la qualité architecturale, étudier la faisabilité de créer des cheminements doux.**

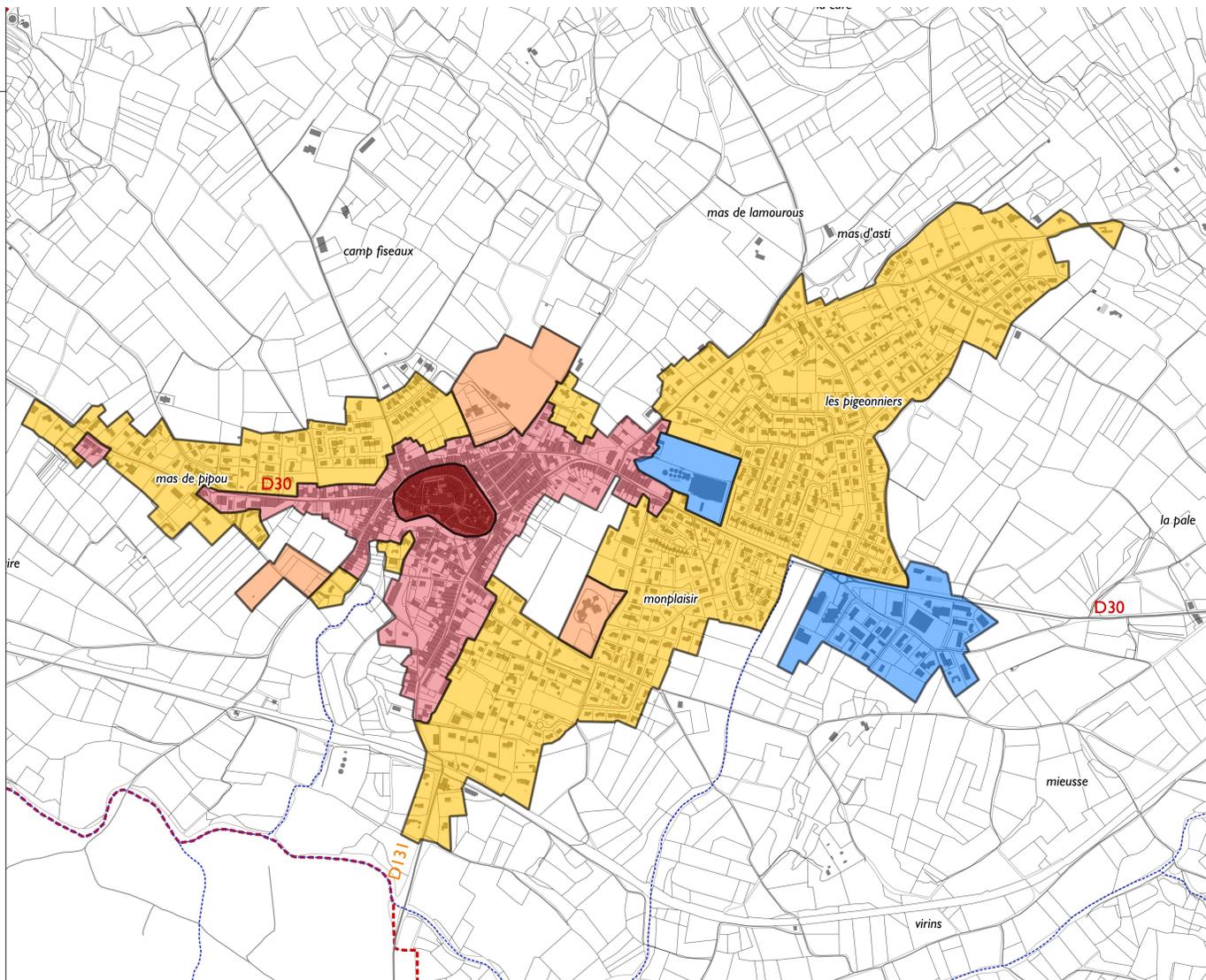
7.4 Analyse typo-morphologique des tissus bâtis

Une présence importante de tissus pavillonnaires, consommateurs d'espace

Légende

Typologie des tissus bâtis

- Ancien d'origine médiévale
Emprise : 2 ha
- Faubourgs vigneron
Emprise : 15,8 ha
- Pavillonnaire
Emprise : 62 ha
- Équipements
Emprise : 5,7 ha
- Économique et industriel
Emprise : 8,9 ha



Le tissu ancien

Le bâti de la zone urbanisée la plus ancienne est caractérisé par une forme urbaine très dense. Le bâti est aligné à la voie et continu formant des fronts bâtis. Il s'agit de bâtis antérieurs au 19^{ème} siècle dans la majeure partie de la zone bien que certaines constructions puissent être héritées d'époques ultérieures.

La présence de cours et jardins est très rare dans ce tissu. De même, peu de constructions disposent d'un garage, de fait le stationnement des véhicules particuliers se fait sur l'espace public.

Le bâti se développe essentiellement en R+2 et atteint, pour certaines constructions, le R+3. Une variation de l'épanelage s'observe et contribue à rythmer les rues avec les jeux de hauteurs, y compris entre immeubles au même nombre de niveau, et l'adaptation au terrain escarpé de la ville primitive bâtie sur un petit promontoire.

Les façades sont principalement enduites pour protéger des infiltrations d'eau dans les murs du fait de l'utilisation d'une pierre relativement poreuse pour les constructions courantes. Les quelques façades en pierre présentent une qualité d'ouvrage, avec une taille et une pose régulières. Mais la pierre apparente est davantage présente sur les façades d'anciens hôtels particuliers où une pierre de meilleure qualité est employée mais aussi où la pose y est plus soignée. La pierre se fait jour également pour souligner les ouvertures ou sur certains édifices prestigieux tels que l'église paroissiale Saint-Pargoire.

La palette de couleurs est assez terne, les ravalements sont souvent anciens et les nuances grisonnantes. Pour les façades remises en état récemment, les nuances de oranges, de jaune pastel et de rose pastel sont dominantes.

Les ouvertures sont généralement allongées à la verticale, plus hautes que larges. Toutefois, certaines bâtisses ont connu des transformations majeures et les fenêtres ne respectent plus les dimensions traditionnelles de ce tissu. Aussi, on remarque des variations dans les ouvertures. Le dernier étage dispose de fenêtres beaucoup plus petites que les étages inférieurs. Les balcons présents dans ce tissu sont généralement de confection récente, ils n'appartiennent pas à l'époque de la construction du bâti ou sont en rupture avec la typologie de l'immeuble : les balcons reflètent un rang social et sont essentiellement réservés aux familles riches.

Le modèle dominant pour l'occultation des baies est le volet en bois peint sans écharpe en « Z ». La palette de couleurs des volets est restreinte, préférant les teintes marrons. On observe également des verts et des bleus, mais aussi du blanc lorsqu'il s'agit de volets roulants. Ces derniers sont par ailleurs généralement posés en façade, avec le coffre apparent qui nuit à la qualité du bâti.

Les toitures sont le plus souvent à pentes doubles faiblement inclinées (pente entre 22% et 35%). Le sens des pentes est généralement orienté vers l'espace public et le fond de parcelle. La tuile est l'unique matériau utilisé en couverture, généralement de la tuile canal. Une génoise composée de un à trois rangs de tuiles-canal marque la rive d'égout du toit des bâtiments. Les génoises sont parfois remplacées par une corniche ou une simple avancée de toiture avec chevrons apparents.

Les typologies urbaines – LE TISSU ANCIEN



Un réseau de ruelles caractéristique des villages anciens du Languedoc
Source : Urban Projects



Un bâti ancien qui tend vers une restauration de qualité et respectueuse des traditions architecturales locales
Source : crédit photo Urban Projects

Les typologies urbaines – LE TISSU ANCIEN



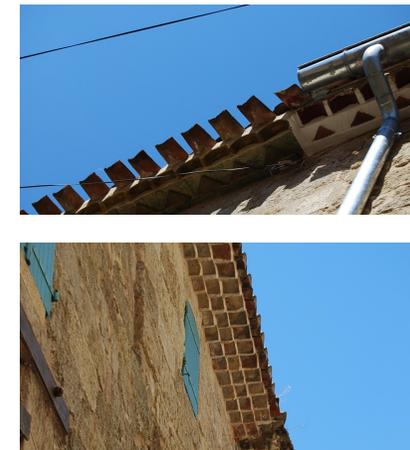
Des perturbations du bâti ancien à éviter dans l'avenir
Source : Urban Projects



Des terrasses intégrées au bâti
Source : Urban Projects



Volets traditionnels
Source : Urban Projects



Débords caractéristiques des toitures
Source : Urban Projects



Des traces du passé à préserver et valoriser
Source : Urban Projects



Un tissu marqué par la sobriété des façades peu percées
Source : crédit photo Urban Projects



Le tissu vigneron

Le tissu vigneron est très caractéristique du Languedoc. Il se développe dès la fin du 19^{ème} siècle jusqu'au milieu des années 1900. Ce type de tissu est très présent autour du noyau ancien de Saint-Pargoire et le long des principaux axes de liaison avec les communes voisines. Ci ou là, on trouve également quelques écarts vigneron, parfois conquis par l'urbanisation après les années 1970, comme au Mas de Pipou sur l'avenue de Campagnan. C'est aussi cette forme bâtie que l'on retrouve dans certains hameaux et Mas et Domaines agricoles, notamment à Saint-Marcel et au Mas de Besse.

Habituellement, la présence de cours et petits jardins est plus récurrente dans ce tissu dès les premiers abords du cœur historique. À Saint-Pargoire, il faut aborder les principales voies pour rencontrer cette typologie (avenues de Campagnan, de la Gare...), le bâti étant très dense dans le secteur de la rue de la République, à l'est du centre ancien. La trame urbaine, constituée du réseau viaire, du parcellaire et du bâti, est davantage ouverte, plus de respirations sont aménagées dans le tissu. Ces espaces extérieurs sont généralement en fond de parcelle ou en cœur d'îlot, invisibles depuis l'espace public la plupart du temps, bien que certaines cours soient ouvertes sur la voie.

Ce tissu abrite essentiellement un habitat individuel. La faible pression foncière sur le bâti ancien à Saint-Pargoire a permis d'endiguer la mutation de certains immeubles en petit collectif d'habitat par des divisions en appartements.

Le bâti se développe sur une emprise au sol plus importante que dans le centre ancien d'origine médiévale et sur plusieurs niveaux, le R+2 est généralement la norme. Le nombre de niveaux tend à diminuer à mesure que l'on s'éloigne du cœur historique vers l'ancienne gare (R+1). Comme dans l'ancien, des variations de hauteur s'observent entre deux immeubles au même nombre de niveaux. Le linéaire de façade sur l'espace public est généralement peu important, environ une dizaine de mètres en moyenne. Cela favorise la création de rythmes et de séquences urbaines. L'ensemble reste homogène du fait de principes constructifs similaires voire identiques bien qu'une confrontation entre immeubles d'habitations et grands hangars agricoles s'observe.

Le bâti se caractérise par des rez-de-chaussée généralement inhabités. Ils sont utilisés comme caves ou garages. En façade, cela se traduit par une grande ouverture jusqu'à 3,00 mètres de haut environ, en anse de panier lorsque le rez-de-chaussée sert de remise agricole, adoubee d'une porte d'entrée qui donne sur les escaliers d'accès aux étages. Les étages sont les parties habitées de la construction. Au premier étage, en façade, les ouvertures sont allongées, plus hautes que larges. Un balcon d'une profondeur inférieure à un mètre vient parfois agrémenter le premier étage avec des garde-corps en ferronnerie. Le balcon peut être filant (sur toute la façade) ou ponctuel à une fenêtre. Les autres étages sont composés d'ouvertures moins importantes, de formes carrées ou rectangulaires verticales. La composition des façades est harmonieuse et très régulière avec un alignement des axes des ouvertures, exceptés parfois avec le rez-de-chaussée. Toutefois, certaines façades de bâtiments ont été transformées en obérant les principes architecturaux de ce type de bâti (porte à anse de panier, verticalité des

ouvertures) ce qui, à terme, sans disposition dans le règlement du PLU pour éviter ce phénomène, pourrait conduire à une perte de qualité de l'ensemble bâti.

Certaines constructions se distinguent du bâti traditionnel vigneron. Il s'agit généralement d'immeubles de familles ayant fait fortune dans le vin ou toute autre discipline. Pour montrer leur notoriété, ces riches propriétaires ont décoré leurs façades de moulures, pilastres, corniches... s'inspirant même du style néo-classique.

La pierre apparente en façade est relativement rare en dehors des immeubles cossus aux façades ouvragées qui révèlent au mieux des savoir-faire oubliés et des encadrements d'ouvertures. Des enduits viennent protéger les bâtiments et les logements des assauts de la pluie. Les enduits sont généralement anciens, assez ternes et salis par la poussière et la pollution. Les bâtiments qui ont été ravalés récemment arborent des coloris vifs et pastels à la fois. La plupart du temps, le bâti est traité avec attention, en respectant le plus fidèlement la valeur architecturale de la construction avec l'utilisation d'enduits fins ou d'enduits écrasés ou de peintures. Il apparaît nécessaire d'encadrer le processus de restauration des façades du bâti : une trop grande diversité de couleur et des nuances trop vives peuvent, à terme, être préjudiciable pour la qualité des espaces publics tant l'homogénéité et l'harmonie du tissu sont compromises.

Les encadrements de fenêtres sont généralement marqués d'une pierre de taille de qualité, parfois moulurée sur les bâtisses les plus cossues. S'ils ne sont pas marqués d'une pierre de taille, ils le sont au moins par un enduit de couleur différente et en épaisseur. Dans certains cas, les chainages d'angle sont également marqués d'une pierre de taille ou d'un enduit, tout comme certains soubassements.

Le modèle dominant pour l'occultation des baies est le volet en bois peint sans écharpe en « Z ». Le principe du volet à rabattement sur le tableau de baie est le plus utilisé par rapport à celui à rabattement sur la façade. Dans certains cas, la modernisation de l'habitat a conduit certains maîtres d'ouvrage à installer des volets roulants. Ils sont en principe installés en sous-face de linteau et nuisent à la qualité architecturale du bâtiment. Des dispositions pour éviter ce genre de pratique seront à prendre dans le règlement du PLU pour préserver la qualité du bâti du cœur de ville. La palette de couleurs des volets est assez restreinte, les marrons restent là encore la préférence bien que les bleus et verts soient également régulièrement utilisés. La diversité de coloris ne tend pas à nuire, pour le moment, à l'homogénéité et l'harmonie du tissu vigneron mais la mise en place d'un nuancier de référence permettrait de s'assurer de la pérennité de la qualité urbaine.

Les toitures sont le plus souvent à deux pans à faible pente (entre 28 % et 35 %) et inclinés vers les routes et fond de parcelle. La tuile est, à quelques exceptions près, l'unique matériau employé sur les couvertures. Il s'agit le plus souvent de tuiles canal avec un courant et un couvert. Un à deux rangs de génoises marquent la rive d'égout du toit, parfois trois. La génoise est quelques fois remplacée par un élément en pierre moulurée, une corniche, surtout sur les bâtiments les plus cossus.

Dans ce tissu, outre les constructions à vocation agricole exclusive, on constate la présence de trois formes dominantes d'habiter :

- la maison paysanne ou l'habitat simple avec remisage au rez-de-chaussée ou local commercial, pièces habitées aux premiers étages et grenier au

dernier niveau mais non systématique avec des façades généralement sobres architecturalement et à l'alignement sur l'espace public ;

- l'immeuble bourgeois, où l'ensemble des niveaux sont généralement habités hormis le dernier qui sert encore de grenier, avec une façade à l'alignement sur rue souvent plus ouvragées que l'habitat simple (moulurage, travail du soubassement...) et dont un petit jardin peut être aménagé latéralement à la construction fermé par une haute enceinte (mur en pierre de plus de 2 mètres de haut ou mur en pierre et barreaudage de plus de 2 mètres de haut au total) ;
- la maison de maître, réservée aux familles les plus riches, où la remise est détachée de l'habitation voire inexistante sur la parcelle. Il s'agit de maisons cossues, à l'architecture raffinée et de volume très simple, isolées sur une parcelle arborée ou en retrait de l'espace public. Ces maisons sont rares à Saint-Pargoire et sont généralement peu opulentes par rapport à celles qu'on retrouve dans le Biterrois.

Dans l'ensemble, peu de rez-de-chaussées ont été transformés en logement et conserve un stationnement. Mais le stationnement des véhicules en est pas moins complexe dans ces zones. En effet, de nombreux ménages sont équipés de deux véhicules quand les garages peuvent n'en accueillir qu'un seul. L'utilisation du garage comme lieu de stockage et le manque de volonté de certains résidents conduit également à préférer le stationnement sur l'espace public. La présence de parkings aux abords du cœur de village est alors primordiale, et ce d'autant plus que la voirie n'est pas en mesure de recevoir du stationnement (faible largeur).

Les typologies urbaines – LE TISSU VIGNERON



La remise agricole



La maison paysanne ou l'habitat simple



La maison bourgeoise



Formes bâties caractéristiques du tissu
Source : crédit photo Urban Projects



La maison de Maître

Un bâti aligné sur les voies et emprises publiques qui structure l'espace et cadre le regard

Les typologies urbaines – LE TISSU VIGNERON



Un bâti parfois délaissé et qui se dégrade
Source : crédit photo Urban Projects



Un bâti généralement réhabilité avec qualité et respectueux du style architectural
Source : crédit photo Urban Projects

Les typologies urbaines – LE TISSU VIGNERON



De nombreuses perturbations à éviter : climatiseur en façade, enduit écrasé, coffre de volet roulant apparent, fausse pierre, garde-corps à volutes, couleurs criardes, absence d'appui de fenêtre...

Source : crédit photo Urban Projects



Des réalisations modernes en harmonie avec l'ancien

Source : crédit photo Urban Projects



Des terrasses intégrées au bâti avec harmonie et respect du style architectural

Source : crédit photo Urban Projects



Des limites poreuses et qui restituent les alignements bâtis

Source : crédit photo Urban Projects

Le tissu individuel

Le tissu individuel s'est établi à différentes périodes à partir des années 1960. Le plus fort développement s'est produit vers les années 2005 avec la réalisation de la ZAC de Milliac. Sous forme de lotissement ou non, il répond aux mêmes caractéristiques architecturales.

On relève trois types d'habitat pavillonnaire :

- l'individuel pur, composé essentiellement des maisons 4 faces ou de maisons jumelées. Les parcelles ont une superficie globalement comprise entre 300 et 700 m², de forme régulière. L'emprise au sol des constructions est relativement importante du fait de constructions à R+0 très généralisées.
- l'individuel groupé, composé essentiellement des maisons 2 faces. Les parcelles sont de plus petite superficie, entre 150 et 450 m² en général, et les jardins moins importants, d'autant plus dans les opérations récentes. La ZAC de Milliac suit un plan d'ensemble très organisé laissant peu de place à l'inattendu et dessinant des quartiers très uniformes.
- le diffus où la maison en 4 faces est établie généralement sur de grandes propriétés aux écarts des zones urbaines denses. Les parcelles ont une superficie d'au moins 1 500 m², et plus généralement des tailles supérieures à 2 500 m². Cette dernière forme de pavillonnaire manque de cohérence : très consommatrice de foncier, le diffus laisse de grands espaces vides dans le tissu bâti, tendant à éloigner davantage lieux de vie

et lieux d'activités mais aussi à miter les paysages naturels et agricoles du territoire. Elle est heureusement peu présente, hormis à l'extrémité nord-est du village.

Il est très difficile de distinguer les trois types d'urbanisme malgré leurs organisations spatiales différentes. Le bâti ne présente pas de qualité architecturale particulière. Il se développe en R+0 à R+1. À part quelques habitations, les maisons se distinguent peu les unes des autres. Les formes architecturales plus contemporaines trouvent peu à peu leur place dans le tissu, généralement de façon timide pour ne pas heurter (toit terrasse partiel, bardage bois...).

Les toitures, quasi toutes à pans inclinés à une, deux ou plusieurs pentes, sont en tuiles de terre cuite à faible pente (entre 28% et 33%). Une génoise peut parfois être présente mais il ne s'agit pas d'un élément architectural récurrent : la rive d'égout est davantage marquée par un chéneau. Dans les réalisations plus contemporaines, ce sont de larges débords de toiture qui remplacent l'utilité de la génoise, écartant les eaux de pluie de la façade.

Les façades sont enduites au mortier, parfois sans harmonie de teinte, y compris dans les opérations récentes comme la ZAC de Milliac. Nombreuses maisons arborent un enduit au mortier écrasé peu qualitatif (impression d'absence de finition) et qui vieillit assez mal dans le temps. La palette de couleur des façades est très large : les teintes de jaunes, de blancs, d'oranges et d'ocres sont les plus fréquentes dans le paysage. La multiplicité des couleurs participe à créer des rythmes, des ambiances, et une diversité urbaine nécessaires pour rendre l'espace public dynamique et moins monotone. Mais cela doit se faire avec harmonie.

Les ouvertures sont généralement plus larges que longues, voire carrées. L'encadrement des fenêtres au mortier de couleur différente de la façade ne constitue en rien une norme à Saint-Pargoire, il s'agit davantage d'une exception.

Les maisons les plus anciennes sont le plus souvent pourvues de volets en bois avec écharpe « Z » peints (là aussi de teintes très variées et parfois sans harmonie avec l'enduit de façade et les bâtiments voisins). Les constructions les plus récentes sont souvent équipées de volets roulants intégrés aux murs. Les deux systèmes se côtoient sans altérer la qualité urbaine et paysagère du tissu.

Les densités de logements sont variables sur l'ensemble du territoire. Pour 5 opérations d'ensemble récentes de référence, la densité brute varie de 12 à 25 logements par hectare soit 17 en moyenne et de 15 à 30 logements par hectare en densité nette, hors tout espace collectif, pour une densité moyenne de 22 unités à l'hectare. La ZAC de Miliac présente des densités différentes. Par exemple, les secteurs Confourniers sud et nord ont respectivement une densité brute de 18 et 14 logements par hectare et une densité nette de 24 et 16 logements par hectare.

Densité d'habitat des quartiers récents de Saint-Pargoire

Opération	Typologie dominante	Surface de l'opération (en ha)	Nombre de logements	Densité brute de lgts/ha	Surface cessible (en ha)	Densité nette de lgts/ha
ZAC Miliac - Secteur Confourniers sud	Individuel 3 faces et groupé	3,58	66	18	2,80	24
ZAC Miliac - Secteur Confourniers nord	Individuel 3 faces	2,92	42	14	2,68	16
ZAC de Miliac - Ensemble	Individuel mixte	15,85	204	13	12,88	16
Lotissement Le Pré Saint-Thomas	Individuel 3 faces et groupé	0,87	22	25	0,72	30
Lotissement Clos de Gellone	Individuel 4 faces	0,50	6	12	0,40	15
Lotissement Les Jardins de Jean	Individuel 3/4 faces	0,75	15	20	0,64	23
Lotissement Mas d'Affre	Individuel 2/ faces	1,42	23	16	0,89	26

Les typologies urbaines – LE TISSU INDIVIDUEL



Des formes bâties « classiques » du pavillonnaire, aux couleurs variées et aux formes simples
Source : crédit photo Urban Projects

Un tissu qui se densifie peu à peu avec de l'habitat groupé
Source : crédit photo Urban Projects

Un place assez faible accordée aux architectures contemporaines et bois
Source : crédit photo Urban Projects

Les typologies urbaines – LE TISSU INDIVIDUEL



*Une apparition timide des systèmes de production d'énergies renouvelables
Source : crédit photo Urban Projects*



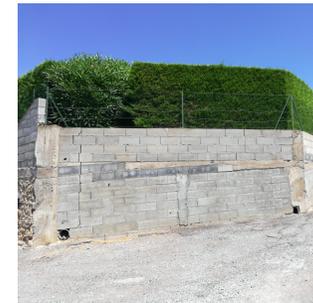
Des espaces publics davantage paysagers dans les quartiers « anciens » qui participent à la qualité du cadre de vie

Source : crédit photo Urban Projects

Des finitions de toiture différenciées mais de qualité

Source : crédit photo Urban Projects

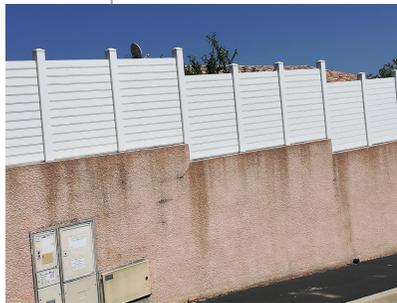
Les typologies urbaines – LE TISSU INDIVIDUEL



Des soubassements surmontés de clôtures importants qui donne un effet d'enfermement
Source : crédit photo Urban Projects



Une interface urbain/agricole à mieux valoriser dans certains cas
Source : crédit photo Urban Projects



Une diversité de traitement des clôtures qui, généralement, permet respiration et valorisation de l'espace public et s'adapte à la topographie du terrain
Source : crédit photo Urban Projects

Des protections de clôtures qui traduisent un besoin d'intimité, au détriment, parfois, de la qualité
Source : crédit photo Urban Projects

Des constructions à l'alignement des voies et emprises publique à encadrer
Source : crédit photo Urban Projects

Le tissu d'activités économiques

Le tissu artisanal et économique est principalement concentrée dans la ZAE Émile Carles, à l'entrée est du village le long de la RD30. Cette zone a connu différentes phases d'expansion. Le résultat de ces extensions successives est saisissant : si les espaces publics sont traités avec qualité dans les extensions, il en est bien moins pour les espaces privés.

Le bâti est très éclectique et s'apparente dans les extensions à une forme d'habitat pavillonnaire. Cela se confronte à un bâti ancien peu entretenu et qui parfois n'a pas reçu de finition de façade (parpaings apparents). L'ensemble forme un espace peu harmonieux et chaleureux et dégrade fortement l'image de l'artisanats local. L'organisation du bâti sur la parcelle n'est pas adapté non plus, les espaces de stockage et entreposage pas esthétiques sont placés aux endroits les plus visibles, notamment le long de la RD30 d'entrée de ville.

Le traitement des limites est tout aussi éclectique : murs enduits ou non, grillages divers, pares vues plastiques disgracieux, haies partielles et peu foisonnantes... Toutefois, une certaine harmonie s'opère dans l'extension sud avec un mur de soubassement surmonté de panneaux rigides en grillage.

Le PLU est l'occasion de mettre en cohérence la zone d'activités économique de Saint-Pargoire. Il sera bon de retravailler un règlement permettant une harmonisation progressive du bâti dès lors qu'il sera envisagé une amélioration et des travaux quelconques. Il s'agira également de proposer une harmonisation des clôtures, premier élément visible depuis la rue, ceci notamment dans un souci d'assurer la dissimulation des espaces de stockage.



*Un bâti vieillissant qui manque d'unité
Source : crédit photo Urban Projects*



*Une intrusion récurrente et inadaptée des formes bâties pavillonnaires
Source : crédit photo Urban Projects*

ENJEUX :

- **Préserver le caractère patrimonial du centre historique d'origine médiévale en évitant l'intrusion de formes bâties contemporaines peu adaptées ;**
- **Garantir la pérennité des formes urbaines et bâties du tissu de faubourgs vigneron qui participent à l'identité rurale et villageoise de Saint-Pargoire ;**
- **Maintenir une diversité d'aspect des constructions des quartiers pavillonnaires tout en veillant à ce que l'ensemble coexiste avec harmonie ;**
- **Engager une démarche de requalification du bâti de la ZAE, notamment au travers du règlement du PLU avec une « norme » commune à l'ensemble des constructions existantes et futures ;**
- **Définir une palette de couleurs de façades et menuiseries sur l'ensemble de la commune, potentiellement en fonction des quartiers, pour garantir une harmonie sur tout le territoire.**

7.5 Les potentiels d'urbanisation ouverts au PLU

La dynamique foncière de 2011 à 2021

L'analyse des permis de construire de 2012 à 2021 inclus fait état d'une moyenne annuelle de 18 logements autorisés.

L'habitat individuel est la forme urbaine la plus produite, 14 en moyenne annuelle, dont 6 dans les nouveaux lotissements. Les lotissements sont rapidement construits comme le montre le tableau ci-dessous, l'année 2012 correspondant à la livraison du lotissement « Le jardin de Jean » (15 lots), l'année 2017 au lotissement « Mas d'Affre » (23 lots) et l'année 2019 au lotissement du Val d'or (21 lots). Hors lotissements, la dynamique reste assez forte avec 8 logements en moyenne par an. Sur la durée du PLU, d'ici 2034, cela pourrait favoriser la création de 96 logements hors lotissements si cette dynamique se maintient. Le tissu bâti actuel peut absorber une telle production sans procéder à une extension d'urbanisation si toutefois cela reste lié à la réalisation de nouvelles opérations d'ensemble, notamment dans « l'espace libre de transition » (SCoT PCH) de Montplaisir (voir ci-après). Celle-ci au regard de sa superficie s'apparente plus à une extension de l'urbanisation et sera appréhendée en cette qualité dans le présent PLU.

La production de logements collectifs varient fortement d'une année à l'autre et ne représente en moyenne annuelle que 4 logements. En 2016, les collectifs autorisés sont des logements sociaux en réinvestissement urbain, sur le cours Roger Salengro. L'opération comprend 15 logements, dont 9 en réhabilitation. Ces logements ont été réalisés et livrés en 2020 et 2021.

Par ailleurs, la commune enregistre peu de divisions parcellaires entre 2011 et 2021, seulement 10. Elles ont permis la création de 10 lots.

Les zones à urbaniser du POS

Le foncier disponible à vocation dominante d'habitat

Le POS de Saint-Pargoire, approuvé le 2 décembre 1993, a créé près de 38,7 hectares des zones NA constructibles à vocation dominante d'habitat, hors ZAC de Milliac. L'ensemble des zones NA n'a pas été urbanisé et de nombreuses capacités résiduelles existent dans le POS, notamment sur la point nord-est du village et dans la dent-creuse de Montplaisir au cœur du tissu bâti, en plus des nombreuses dents-creuses.

Toutefois, l'entrée en vigueur de la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a entraîné la caducité du POS depuis le 24 mars 2017. Ainsi, il ne peut être fait une analyse des capacités résiduelles du POS. L'étude porte alors sur les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) régies par le Règlement National d'Urbanisme (RNU). Elle correspond peu ou prou à l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis développée ci-après.

Les perspectives de consommation foncière à l'horizon 2034

Le SCoT du Pays Cœur d'Hérault arrêté le 12 juillet 2022 différencie les apports démographiques au cours du temps. Ainsi, deux périodes avec des ambitions décroissantes s'échelonnent sur la durée de vie du SCoT dont l'horizon est fixé à 2040.

- sur la période 2018 (t0 du SCoT) à 2030 (inclus), 60% des apports seront réalisés soit un TCAM (Taux de Croissance Annuel Moyen) de l'ordre de 1,5% sur 13 ans;
- sur la période 2030 à 2040, 40% des apports seront réalisés soit un TCAM (Taux de Croissance Annuel Moyen) de l'ordre de 1% sur 10 ans.

=> Soit un TCAM rationalisé de l'ordre de 1,375% entre 2018 et 2034.

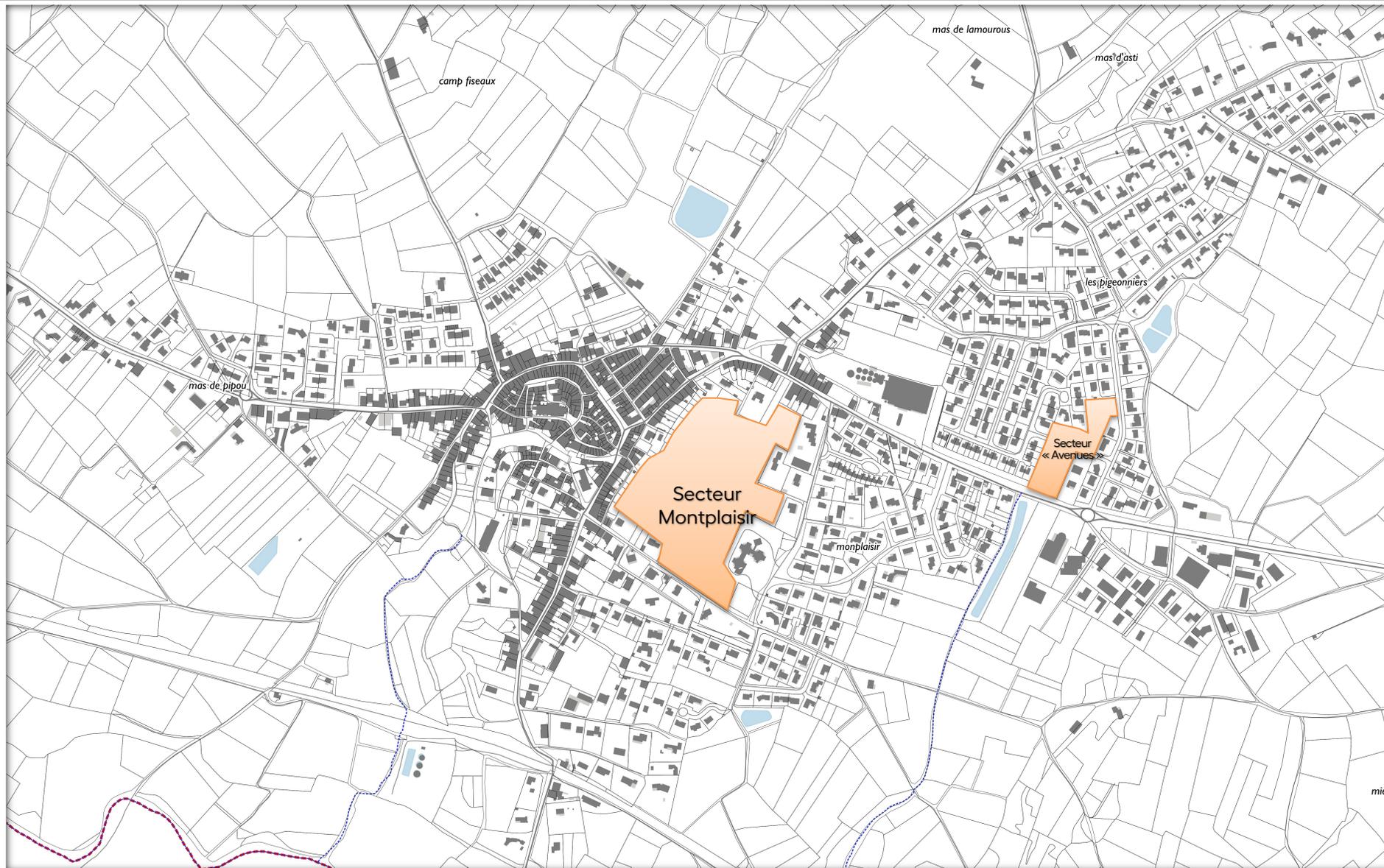
Le PLU de Saint-Pargoire a pour horizon la fin de l'année 2034 (incluse). Le potentiel de consommation foncière pour absorber la croissance de population, le desserrement des ménages et la fluidité du marché varie fortement, et ce d'autant plus selon l'hypothèse de densité de logements par hectare. Ce potentiel se mesure également en fonction :

- des capacités de production en dents-creuses dans les parties actuellement urbanisées de Saint-Pargoire,
- des capacités de renouvellement urbain,
- des capacités de densification des espaces de sous-densité,
- des capacités à remettre sur le marché immobilier des logements vacants.

Le scénario retenu dans le PADD couplé aux densités bâties fait ressortir la nécessité de mobiliser environ 4,4 hectares pour l'habitat en extension d'urbanisation. Deux espaces seront mobilisés à ce titre, cela concerne le comblement des dents-creuses de :

- Montplaisir, vaste espace à dominante naturelle d'environ 3,7 hectares, contribuera également à générer une consommation d'espaces naturels étant prévu des logements et la création d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales. Toutefois, il sera important de différencier la consommation liée exclusivement à l'habitat de celle pour les équipements publics.
- « Avenues » (Albert Laurens (RD30)/Miliac), délaissé autrefois voué à de la rétention (réalisée plus au sud) et dont la vocation urbaine est à affirmer.

	Scénario SCoT 1,375%
Apport démographique	589
Besoins en logements liés au desserrement des ménages	34
Logements à produire entre 2018 et 2034	243
Variation des résidences secondaires	2
Réinvestissement de logements vacants (50% au-dessus de la tranche de 5%)	-38
Comblement des dents-creuses*	45
Densification des sous-densité**	14
Reste à produire en zone à urbaniser entre 2018 et 2034	113
Logements autorisés entre 2018 et 2021	72
Foncier à mobiliser (densité = 25logts/ha)	4,5
* 100% des parcelles en lotissement + 60% des parcelles hors lotissement	
** 50% du potentiel identifié au diagnostic	



Deux secteurs d'extension potentiels internes à l'enveloppe urbaine à l'horizon 2034 : Secteurs Montplaisir & Avenues

Source : Urban Projects

Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Le SCoT du PCH, arrêté le 12 juillet 2022, marque la commune de Saint-Pargoire comme disposant d'un gisement important de potentialités de densification. Sur la CCVH, ce potentiel est de l'ordre de 150 hectares dû majoritairement (les 2/3) aux espaces en friche, le tiers restant n'est quasiment constitué que d'îlots agricoles intégrés dans un espace urbain.

Les potentiels en dent-creuse dans le tissu urbanisé

Les terrains identifiés en dent-creuse correspondent à des parcelles équipées dans les lotissements et les tissus urbanisés de la commune mais aussi aux terrains enclavés par l'urbanisation ou dont au moins 50% du périmètre est limitrophe de parcelles construites. L'analyse se base sur le périmètre théorique des Parties Actuellement Urbanisées de Saint-Pargoire en l'absence de document d'urbanisme opposable sur la commune (caducité du POS depuis le 24 mars 2017). Sont exclus les secteurs inondables identifiés au PPRi dans la perspective de geler toute capacité d'urbanisation en zone de risque pour garantir le maintien des écoulements naturels des eaux.

Trois méthodes de quantification du potentiel constructible sont utilisées :

- dans les lotissements, les terrains non bâtis sont comptés à l'unité et représentent chacun 1 logement potentiel. On admet aucune division de parcelle en lotissement, et notamment du fait que les terrains ont généralement une superficie proche de 500 m² ;

- hors lotissement, le nombre de logement est estimé au regard d'une part du tissu environnant et des pratiques sur le territoire, et d'autre part au regard de la complexité du terrain en vue de construire (topographie contrainte, forme de la parcelle peu aménageable, accès difficile...). Selon la taille et la forme des parcelles, un potentiel minimum et maximum est établi afin d'anticiper une plus forte densification des zones bâties. En moyenne, on considère que les terrains peuvent avoir une superficie autour de 500 m².
- le potentiel de réalisation de logements des grandes parcelles de plus 4 000 m² ou 5 000 m² est lui mesuré en appliquant une densité brute entre 20 et 25 logements par hectare. Ces « espaces libres stratégiques » relatés à l'objectif 12 du SCoT PCH doivent respecter des densités équivalentes à celles définies dans les secteurs d'extension urbaine. Cela correspond à des terrains d'environ 500 m².

Au regard du cadastre d'octobre 2022 et d'une actualisation par un travail de terrain complété par les permis de construire accordés par la commune, le potentiel en dents-creuses est relativement peu important.

Le potentiel d'urbanisation en dents-creuses hors lotissements représente environ 3 hectares pour une production potentielle de 34 à 56 logements. En lotissements, les terrains équipés libres représentent 1,9 hectares pour 33 logements. Soit un potentiel global de 6,9 hectares et 76 à 93 logements. D'ici le débat du PADD, moment auquel le projet de PLU se dessinera avec plus de précision et surtout figurera les hypothèses de consommation foncière nouvelle jusqu'à 2030, on estime ce potentiel réduit d'environ 18 logements sur la base de 18 logements autorisés en moyenne par an entre 2012 et 2017.

Pour les activités économiques, seule une parcelle en dent-creuse a été identifiée dans la ZAE Émile Carles. Cette parcelle à une superficie de 0,1 hectare et peut accueillir une seule nouvelle activité. La cave coopérative dispose également d'une

importante réserve foncière de près de 1,2 hectares qui pourrait muter à terme en tissu d'activités économiques en l'absence de développement de l'infrastructure actuelle. Toutefois, les intentions de la cave coopérative ne sont pas connues.

Les parcelles en sous-densité au regard du potentiel constructible

Les parcelles en « sous-densité » s'apprécient selon différents critères :

- terrain intégré dans les Parties Actuellement Urbanisées permettant la construction à vocation résidentielle ;
- absence d'aménagement particulier (piscine...) qui contraignent un redécoupage foncier aisé et harmonieux ;
- accès facile à la parcelle et à la zone potentiellement constructible après division parcellaire, et notamment au regard de la topographie ;
- pérennité de la qualité de vie du quartier et intégration morphologique possible d'une ou plusieurs nouvelles constructions dans le tissu ;
- intégration paysagère des constructions au regard de la topographie afin de limiter l'impact sur l'environnement ;
- absence de risques naturels majeurs (inondation notamment).

La densité bâtie est respectée, et le potentiel en nombre de logements est regardé en fonction d'un découpage parcellaire optimisé (petite taille de parcelles) ou valorisé (taille de parcelles plus importantes, notamment pour limiter au plus les nuisances du voisinage futur telles que bruit et vis-à-vis).

Au regard de ces critères, les possibilités de densification du tissu urbanisé sur des parcelles déjà construites est peu élevé sur l'ensemble des zones urbanisées de Saint-Pargoire. En effet, le tissu renferme peu de parcelles bâties de grandes superficies héritées d'une urbanisation diffuse et d'un mitage de l'espace agricole. La mise en œuvre de la ZAC de Milliac a permis de créer un tissu urbain pavillonnaire structuré et optimisé, limitant ainsi la présence de grandes parcelles sous-densifiées.

En 2022, on estime à près de 2,9 hectares densifiables, dont les emprises bâties existantes. Cela pourrait générer la production de 14 à 27 logements environ en fonction du coefficient de mobilisation appliqué.

Toutefois, ce potentiel foncier est à relativiser, la dynamique de découpage parcellaire est faible sur le territoire, et notamment du fait de la présence régulière de terrains à bâtir en lotissements *ex-nihilo*. Entre 2012 et 2022, la commune a enregistré moins de 10 déclarations préalables pour une division parcellaire en vue de bâtir, soit moins d'une par an en moyenne sur 10 ans.

En considérant que ce rythme se maintienne d'ici 2034, la densification des parcelles bâties serait bien inférieure au potentiel identifié. On pourrait assister à la création de 12 nouveaux logements. Une augmentation d'environ 10% de ce rythme pourrait néanmoins s'envisager d'ici 2034 avec une pression foncière renforcée (notamment du fait d'une diminution de l'offre foncière à urbaniser) et un vieillissement de la population qui rendrait moins aisé l'entretien des grandes parcelles et les charges financières inhérentes au foncier bâti. Ainsi, environ 14 divisions pourraient se réaliser.

En activités économiques, dans la ZAE Émile Carles, les quelques parcelles en sous-densité identifiées à la fin des années 2010 ont été urbanisées. À noter que 4 parcelles ne sont pas construites mais servent actuellement de lieu de stockage ou de parking.

Les espaces à intérêt écologique et/ou paysager à maintenir

Des aspects écologiques et paysagers sont aussi intégrés à l'analyse des potentiels de densification et de mutation des espaces bâtis. Ces terrains présentent au moins un intérêt parmi les 3 critères ci-dessous :

- écologique car ils offrent un réel potentiel pour les espèces animales et de structuration de l'armature verte ;
- paysager car ils structurent et rythment les ambiances urbaines tout en donnant une valeur qualitative au quartier, mais aussi par la position de terrains en balcon sur la ville dont une urbanisation fragiliserait la qualité des paysages perçus et vécus ;
- urbanistique car ils permettent de créer une respiration dans le tissu bâti et contribuent à réguler le rejet d'eaux pluviales dans les réseaux.

Le secteur sud du centre-village est le principal concerné pour les trois critères à la fois. En effet, le long du ruisseau du Pontel, existe un risque inondation fort qui se traduit réglementairement par une zone rouge au Plan de Prévention des Risques Naturels inondation approuvé le 18 février 2005. Le PLU doit mettre en œuvre l'ensemble des outils nécessaires au maintien de ce corridor vert en zone urbain ou en limite d'urbanisation, réceptacle des eaux de ruissellement du village et véritable poumon vert et respiration du tissu bâti dense du vieux village.

Au nord du village, dans le secteur circonscrit par la rue de la Paix, l'avenue de Plaisan et la rue de la Croix Haute, l'enjeu est principalement hydraulique. Plusieurs ruisseaux convergent vers la rue de la Paix en point bas. Une urbanisation de ce secteur entrainerait potentiellement une aggravation du risque inondation dans le village. Au vu des derniers événements dévastateurs de 2016, il convient que le PLU prenne les mesures nécessaires pour préserver ces espaces perméables, éventuellement d'envisager la création d'un ouvrage de rétention pour limiter les apports hydrauliques dans le village.

Les secteurs nord du village, sur les collines, présentent un intérêt paysager et écologique important. Secteur exposé depuis la RD30 visible depuis le Mas du Chevalier, la cime des arbres se dessinant au dessus des toitures permet une lecture directe du paysage et des limites de l'espace urbanisé, ainsi qu'un lien avec le puech du Mas d'Affre. Ces espaces sont également important pour assurer la continuité des espaces écologiques, tout particulièrement de la trame verte entre le village et le Pioch l'Abbé.

Plusieurs espaces d'origine anthropique (réalisé par l'homme) sont également repérés dans la commune. Il s'agit de jardins plantés d'arbres ou non. Ils apportent une respiration dans le tissu bâti et affirment le lien entre ville et nature. Ces espaces apportent également une valeur paysagère, ils participent à améliorer la qualité du cadre de vie et à créer des ambiances paysagères variées.

Plusieurs choix seront à réaliser dans le PLU pour maintenir ces lieux en l'état :

- lorsqu'il s'agit d'éléments boisés isolés sur les parcelles, une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui dispose que le règlement du PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation » est appropriée. Cette mesure permet à la collectivité d'avoir un droit de regard et de décision sur la coupe d'arbres et ainsi de faciliter la préservation d'espaces remarquables ;
- lorsqu'il s'agit de terrains bâtis de grandes superficie, la densification peut être régulée par l'application d'un coefficient d'emprise au sol faible, limitant ainsi de façon substantielle la constructibilité des parcelles ;
- lorsqu'il s'agit de terrains non bâtis en zones U et AU, il serait alors plus judicieux d'envisager un déclassement vers une zone naturelle ou agricole.

Légende

Potentiel pour l'habitat

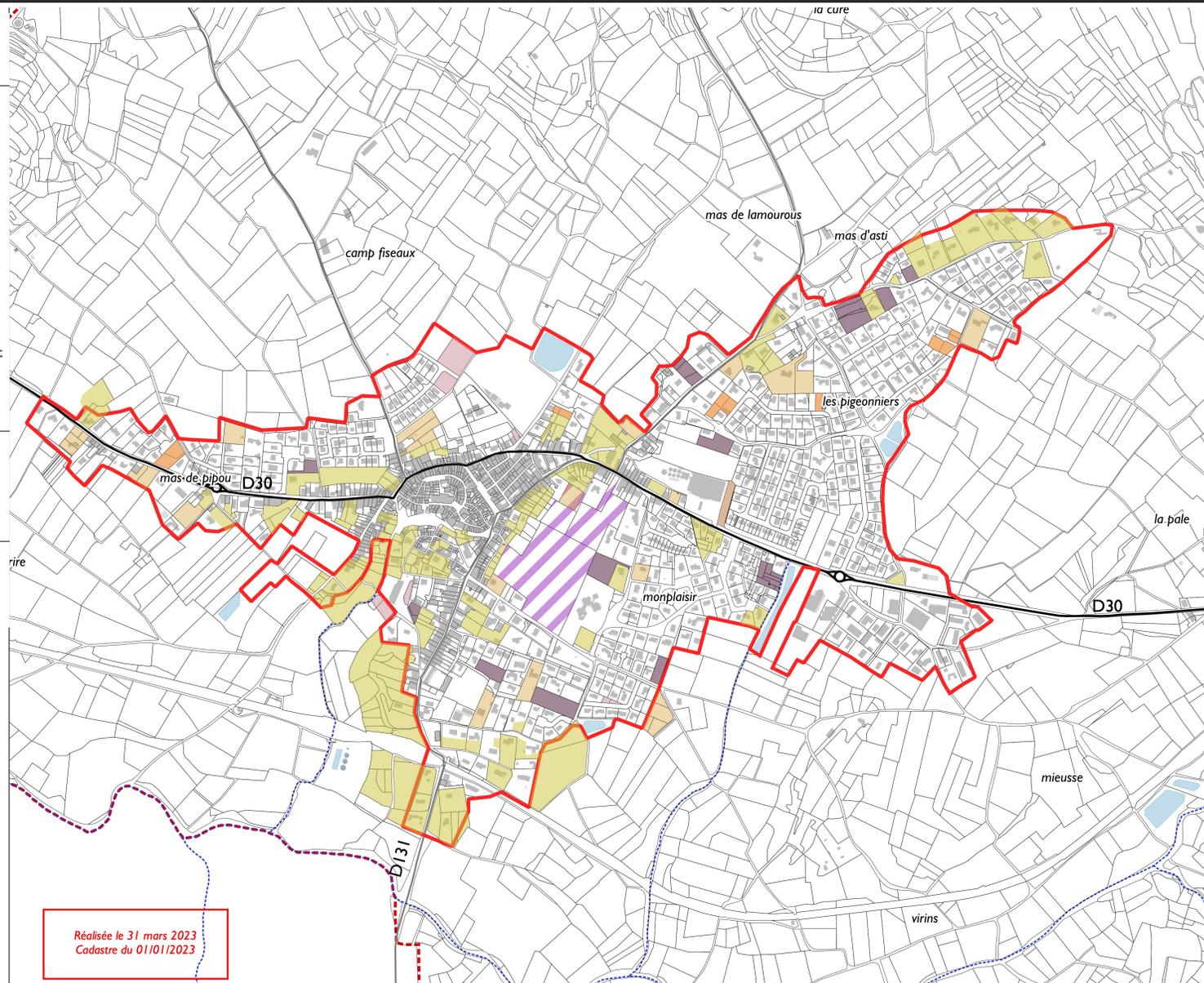
- Dent-creuse en lotissement
Superficie : 0,6 hectares
Potentiel : 11 logements
- Dent-creuse hors lotissement
Superficie : 2,1 hectares
Potentiel : 23 à 33 logements
- Espaces paysager et/ou écologique remarquable à maintenir
Espace tampon pour gestion hydraulique
- Sous-densité bâtie
Superficie : 3,3 hectares
Potentiel : 19 à 37 logements
- Projet de lotissement et d'équipement et/ou d'espace public majeur (rétention...)

Potentiel pour les équipements

- Équipements et espaces publics majeurs existants et en projet (rétention, parc urbain, sport...)
Superficie : Environ 1 hectare

Divers

- Surfaces en eau de manière permanente ou ponctuelle
- Enveloppe Urbaine Existante (EUE) 2022



Un potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis peu important pour répondre à la croissance démographique
Source : Urban Projects

Les potentiels d'urbanisation ouverts au PLU

Potentiel urbain

Habitat		
	Surface (ha)	Nbr logements potentiels
Dent creuse en lotissement	0,6	11
Dent creuse hors lotissement	2,1	33
Sous densité (division potentielle)	3,3	37
Total	6	81

TOTAL DES PARCELLES	
DENT CREUSE	SOUS-DENSITÉ
37	26
TOTAL BRUT : 61	

DONNÉES SCOT

Les communes de Le Pouget, d'Aniane et de de Saint-Pargoire sont toutes trois désignées comme pôles relais au sein de l'intercommunalité, les calculs relatifs à leur classement au sein de cette entité territoriale seront rationalisés au prorata de leur population en 2018, à savoir 2 294 habitants pour Saint-Pargoire, 2 068 habitants pour Le Pouget et 2 915 habitants pour Aniane. Par conséquent, au sein de de découpage territorial de deux entités, Saint-Pargoire a un poids relatif à 31,5% de l'ensemble, soit un ratio de 0,315, soit presque un tiers. Ce ratio sera appliqué à l'ensemble des données SCoT des thématiques liées à la population projetée à l'horizon du PLU (fin 2034), mais aussi au besoin de logements et à la consommation d'espace par type de vocation à cette même date.

Équipements	
	Surface (ha)
Extension	1
Total	1

Le SCoT du PCH fixe un objectif de consommation d'espace à vocation d'habitation en densification **dans l'Enveloppe Urbaine Existante (EUE)** / Tache urbaine, de l'ordre de **6,6 hectares entre 2018 et 2040**, l'horizon du SCoT. La part des **logements produits en renforcement dans l'EUE (incluant les vacants) est de 66%** entre 2018 et 2040.

Dans les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), la consommation d'espace à vocation d'habitation en **extension** donc est portée à l'objectif de **4,9 hectares entre 2018 et 2040**, l'horizon du SCoT.

Le SCoT du PCH fixe un objectif de consommation d'espace dédiée aux activités économiques en densification **dans l'Enveloppe Urbaine Existante (EUE)** / Tache urbaine, de l'ordre de **0 hectare entre 2018 et 2040**, l'horizon du SCoT.

Dans les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), la consommation d'espace dédiée aux activités économiques en extension donc est portée à l'objectif de 2,9 hectares entre 2018 et 2040, l'horizon du SCoT.

Dans les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), la consommation d'espace dédiée aux équipements en extension donc est portée à l'objectif de 2,4 hectares entre 2018 et 2040, l'horizon du SCoT.

ENJEUX :

- **Assurer la construction des parcelles libres des lotissements ;**
- **Favoriser la division parcellaire sur les terrains sous-densifiés pour renforcer la proximité des lieux de vie avec les lieux d'activités et de loisirs ;**
- **Poursuivre les rénovations de l'habitat ancien dans le centre historique afin de résorber la vacance et d'encourager d'autres opérations de renouvellement urbain ;**
- **Préserver les masses végétales les plus remarquables et les espaces naturels fortement contraint par la topographie afin de pérenniser la qualité écologique, paysagère et urbanistique des quartiers ;**
- **Réussir le pari de contenir les besoins en matière de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante ;**
- **Anticiper les enjeux d'une densification sur les équipements et réseaux, et sur les risques inondations.**

7.6 Le patrimoine et les particularismes locaux

Le patrimoine protégé

L'église paroissiale Saint-Pargoire est l'unique édifice protégé de la commune. Elle fait l'objet d'un classement aux monuments historiques depuis 1862, publié au journal officiel du 18 avril 1914.

« L'église Saint-Pargoire est mentionnée dans le cartulaire de l'abbaye de Gellone en 807. Elle appartient à l'abbaye de Gellone ou de Saint-Guilhem jusqu'à la Révolution. L'église fut reconstruite à la fin du 13^e siècle ou au tout début du 14^e siècle. Le clocher fut élevé entre 1301 et 1314. Le portail sud fut ouvert au milieu du 16^e siècle. Les voûtes de l'église furent refaites en 1610. En 1868, des travaux de maçonnerie furent effectués afin de colmater une brèche ancienne. En 1871, la toiture et la maçonnerie des voûtes furent refaites et à la fin du siècle, le clocher fut restauré.

La nef unique de sept travées est voûtée d'ogives. Le chœur, composé d'une travée droite et d'une abside à sept pans, plus bas et plus étroit, est voûté d'ogives. Un oculus est ouvert dans le mur diaphragme. Deux chapelles, voûtées d'ogives, sont ménagées entre les contreforts des deux dernières travées de la nef. Des oculi en alternance tréflés et quadrilobés sont ouverts dans le mur gouttereau nord de la nef alors que les ouvertures dans celui du sud sont de simples ou doubles lancettes trilobées. Un pan sur deux est ajouré dans le chœur par des fenêtres à doubles lancettes trilobées surmontées d'un trèfle. Le clocher-porche est élevé contre la façade occidentale. Il protège le portail primitif très ébrasé. La seule sculpture monumentale de l'édifice est reportée sur le porche. L'entrée actuelle est pratiquée dans le mur sud de la troisième travée de la nef. »¹

¹ : Palouzié Hélène, Béa Adeline, culture.gouv.fr



L'église paroissiale de Saint-Pargoire
Source : Urban Projects

Le patrimoine bâti remarquable non protégé

De par son histoire, Saint-Pargoire abrite de nombreux édifices remarquables qui, à ce jour, ne font pas l'objet de protection permettant de garantir leur pérennité dans le futur.

La mairie

La mairie a été construite au cœur du village, face au chœur de l'église, en 1895. Autrefois, le rez-de-chaussée abritait les halles comme il l'était régulièrement coutume (à Saint-André-de-Sangonis, Clermont-l'Hérault...). Le rez-de-chaussée est resté fidèle à son époque, entièrement ouvert et protégé par des grilles en fer forgé. On aperçoit alors la sous-face du plancher qui atteste de la modernité du bâtiment : le plancher est fait de poutres métalliques. La mairie se situe à l'étage, lequel est soutenu par d'importants piliers ouvragés, est dans un bâtiment adjacent. Il s'ouvre sur un balcon filant ouvragé comprenant des balustres et soutenu par des corbeaux dans lesquels le blason de la commune a été taillé.

La façade principale, en pierre de taille, est très ordonnancée. Pilastres et corniches habillent la partie intermédiaire tandis que la partie supérieure, au delà des linteaux, est habillée par une corniche en saillie soutenue par des corbeaux ouvragés. Une frise, aux motifs géométriques, complète l'esthétique générale de la façade entre les corbeaux. La façade se termine par un fronton sur lequel est placé l'horloge de la ville. De part et d'autre du fronton, ont été gravés les dates significatives de la vie du bâtiment : 1895 pour sa construction et 2004 pour sa restauration. L'horloge s'accompagne également d'un décor sculpté plus fin que dans les parties inférieures, laissant davantage place à des motifs végétaux.

Le presbytère

Le presbytère de Saint-Pargoire est singulier dans le paysage bâti de Saint-Pargoire, et même au-delà dans la plaine de l'Hérault. En effet, il a pour particularité d'être ouvert au rez-de-chaussée par un ensemble de quatre voûtes cintrées dont les bases sont aménagées avec des bancs en pierre. Autrefois, ce lieu permettait à la population s'abriter, parfois avec leurs bêtes. Les étages présentes des caractéristiques courantes, de larges et hautes baies au premier étage, s'ouvrant sur un balcon peu profond et de petites ouvertures au second étage.

L'édifice n'est pas en très bon état de conservation dans ses parties supérieures. Il convient de veiller à ce que l'ensemble des caractéristiques soit maintenu lors d'une restauration/rénovation, tout particulièrement l'ouverture du rez-de-chaussée sur le domaine public.

Les restes des fortifications

Plusieurs ensembles bâtis témoignent des anciennes fortifications du village. Ces vestiges, généralement bien préservés dans l'ensemble, sont datés du 14^{ème} siècle. À ce jour, il ne reste qu'une courtine, une porte et deux porches de visibles, le reste de l'enceinte ayant été englobé par les maisons. Ces éléments sont visibles place du Plan, cours Roger Salengro, rue Porte Neuve, rue de la Poste, boulevard de la Victoire. Témoins de l'histoire de Saint-Pargoire, ces éléments méritent une attention particulière en vue d'assurer leur préservation.

Le temple

Le temple, dédiée à la confession chrétienne protestante, a été édifié entre 1825 et 1828. Implanté avenue de la Gare, il présente une façade principale parfaitement symétrique et sobre : seule une porte et un imposte en demi-lune crée un jeu de

plein et de vide. Le reste de la façade est mis en valeur par des horizontales créées dans la pierre de taille. La façade principale se termine par un fronton sur lequel vient se greffer le clocher. Les autres façades du temple ne sont pas mises en valeur, la pierre de taille est remplacée par un enduit.

Ainsi, l'intérêt patrimonial et architectural de l'édifice réside dans sa façade principale qu'il est nécessaire de transmettre aux générations futures.

La cave coopérative

La cave coopérative des Coteaux de Saint-Pargoire témoigne de la transformation du monde vigneron après la crise viticole du Languedoc. Elle est bâtie entre 1937 et 1940 par Edmond Leenhardt, Jean de Richemond (architectes) et Louis Olivier (entrepreneur). La façade principale est celle qui présente le plus d'intérêt avec son pignon apparent et ses ouvertures dont la hauteur varie pour suivre la pente du toit.

Les autres immeubles

Plusieurs immeubles du centre ancien et des faubourgs vigneron présentent un intérêt patrimonial. Il s'agit, pour la plupart, des façades principales qui sont fortement décorées par des pilastres, encadrements d'ouvertures moulurés, frontons moulurés, etc. Ces édifices illustrent la richesse de certains propriétaires de l'époque.

1 : Jean-François Devalière architecte DPLG, Association de Sauvegarde des Édifices Ruraux, Information générale sur les croix de chemin, 4p.

Le château Rieutort

Le château Rieutort est un élégant domaine vinicole situé dans la plaine de l'Hérault, bordant le ruisseau de Rieutort et la RD32. Sa construction a débuté dès le 17^{ème} siècle pour s'achever le siècle suivant. Il fut la résidence d'un général de Napoléon au 18^{ème} siècle puis de ses descendants. C'est à cette époque que la partie nord a été transformée en chai à barriques. Les travaux de restauration ont débuté en 2002 et ont permis de remettre en valeur le château et ses avant-corps comprenant une orangerie et deux tours carrées aux toitures en tuiles vernissées vertes.

Le patrimoine – LE PATRIMOINE REMARQUABLE NON PROTÉGÉ



Un réseau de ruelles mis en valeur par la minéralité de la pierre au sol et sur les façades
Source : crédit photo Urban Projects



Anciennes portes des fortifications de la cité
Source : crédit photo Urban Projects



Le presbytère, un édifice singulier dans le centre ancien
/ Source : crédit photo Urban Projects



Le temple et la cave coopérative
Source : crédit photo Urban Projects



Le patrimoine vernaculaire

Les croix et les calvaires

Une distinction doit être faite entre les croix et les calvaires qui ont une origine et une fonction différente bien que leurs apparences soient identiques.

« La croix a tenu au cours des siècles une place historique et artistique très importante puisqu'elle a participé intimement à la vie des communes et des individus ». ¹ Elle est apparue très tôt sur les bords de nos chemins ruraux et parfois dans les cœurs de villages. Elle est généralement implantée le long d'un chemin sur un ancien lieu de culte païen pour en stopper les pratiques non désirées par l'église catholique qui cherche à imposer sa croyance. Certaines croix sont aussi installées pour délimiter un périmètre, celui d'une commune ou d'une seigneurie. Souvent, des arbres étaient plantés autour de la croix pour offrir un coin de fraîcheur pour faire une pause ou une prière pendant le travail de la terre. Les croix étaient alors entretenues bénévolement par des fidèles de l'église. Nombre de croix ont disparu en France après la Révolution.

Le calvaire quant à lui n'a pas pour vocation première de chasser des pratiques cultuelles indésirables ou être un lieu de prière. Il est un monument commémoratif, rappelant qu'à cet emplacement se déroula un événement tragique tel qu'un meurtre ou un homme mort par la foudre. Généralement, les calvaires sont pourvus d'une plaque comportant une date, parfois le nom du défunt.

¹ : Jean-François Devalière architecte DPLG, Association de Sauvegarde des Édifices Ruraux, Information générale sur les croix de chemin, 4p.

Les caractéristiques architecturales de ces petits monuments varient, leur réalisation a suivi les modes et grande époques (romantique, gothique...). Elles sont faites de pierre ou de fer, parfois des deux. Le socle est l'élément commun à chaque croix ou calvaire qui supporte tantôt un fût ou une obélisque surmonté d'une croix, tantôt une croix de fer.

On retrouve à la fois des croix et des calvaires à Saint-Pargoire, dans le village comme dans les zones rurales. Certaines sont plus monumentales que d'autres, comme celle implantée dans le giratoire d'entrée de ville depuis Campagnan. Posée sur son socle en pierre, elle culmine à 6 ou 7 mètres de haut et porte le Christ. Dans le village, les autres croix et calvaires sont généralement plus discrets par leur dimension et leur exposition aux regards.

Ces éléments font partie du patrimoine, de l'identité et de l'histoire de Saint-Pargoire. Ils peuvent servir de points forts pour la réalisation de petits chemins de randonnée de découverte comme d'autres communes l'ont fait.

Les fontaines et statues

La commune abrite dans son tissu bâti plusieurs petits éléments du patrimoine vernaculaire. A commencer par la fontaine de la place de la Mairie, datée de 1904 qui se compose, sur un plan circulaire, d'un fût central central mouluré en pierre supportant une statue à l'image d'une femme en fonte de fer peinte d'environ 1,70 mètres. Cette fontaine était essentielle à la population de l'époque pour s'alimenter en eau potable.

Le monument aux morts est également singulier. Il a été achevé en 1923, sur la base d'un dessin de l'architecte Avon. Le monument, construit pour commémorer les morts de la guerre de 1914-1918, présente un socle de plan rectangulaire à emmarchement supportant une statue et un fronton en pierre de taille.

Autres éléments singuliers, la statue représentant Marianne installée dans le jardin de l'école Jean Jaurès et, au croisement des rues de la Paix et des Trésoriers, la statue de Saint-Pargoire disposée sur un monticule de pierres et celle de la vierge Marie disposée dans une « cavité » rocheuse.

Les ouvrages de voie ferrées

Il existe encore de nombreux ouvrages liés à la ligne de chemin de fer Paulhan-Sète/Montpellier via Montbazin. Il s'agit essentiellement de petits ouvrages d'art (ponts et tunnels) dont l'état de conservation est bon et qu'il convient de maintenir afin d'entretenir la mémoire du fer sur le territoire.



Statues de Saint-Pargoire et de la Vierge et fontaine
Source : crédit photo Urban Projects



Différents styles de croix et calvaires à valoriser
Source : crédit photo Urban Projects



Monument aux morts
Source : crédit photo Urban Projects



Pont sur le boulevard Victor Hugo
Source : crédit photo Urban Projects



Ancien pont de la voie ferrée
Source : crédit photo Urban Projects

Légende

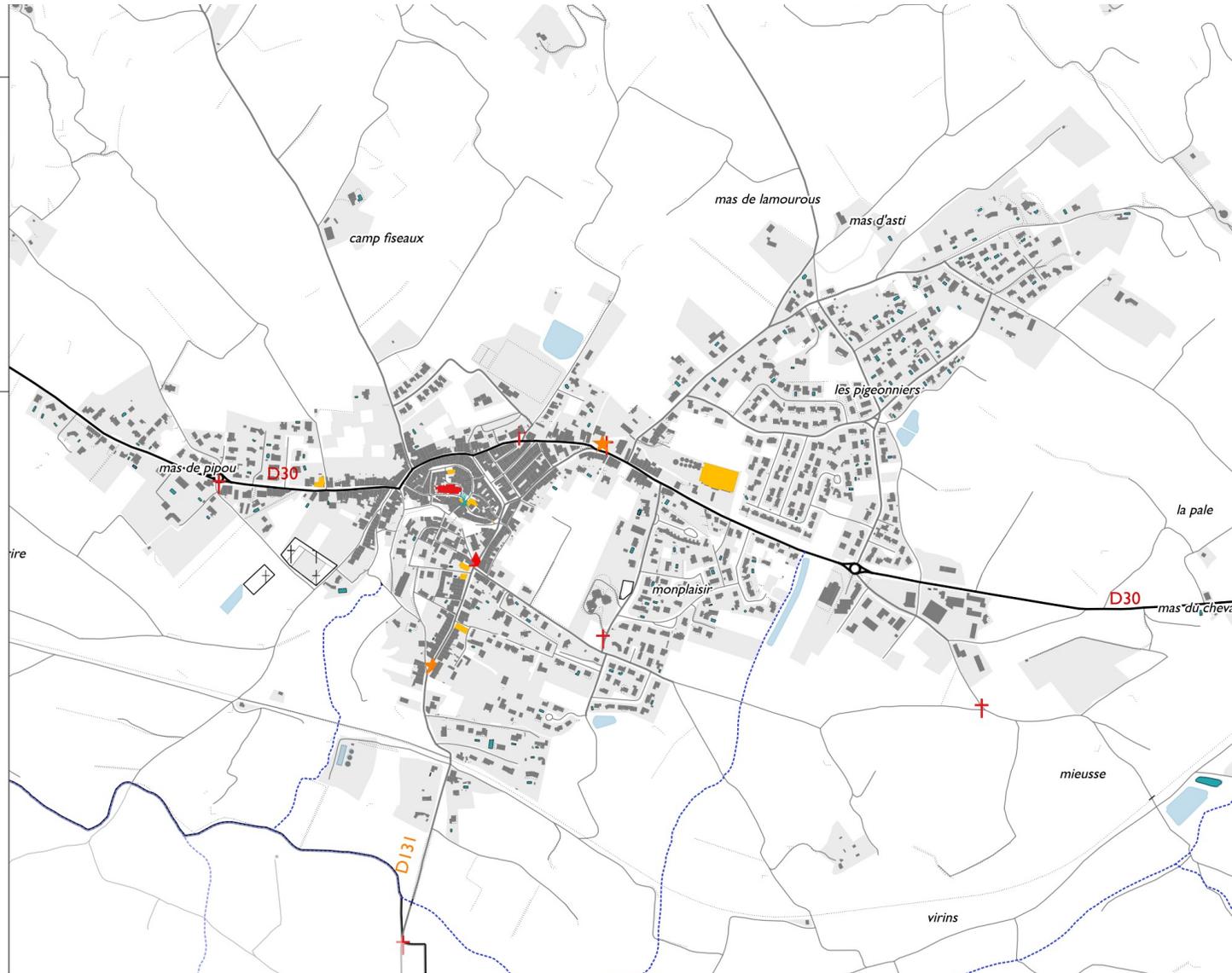
Patrimoine bâti et vernaculaire

Bâti remarquable

- Bâtiment classé monument historique
- Bâtiment remarquable
- + Croix
- ▲ Monument aux morts
- ★ Statue
- ⦿ Fontaine

Divers

- Parcelles bâties



Source : CC Vallée de l'Hérault

Éléments patrimoniaux du village

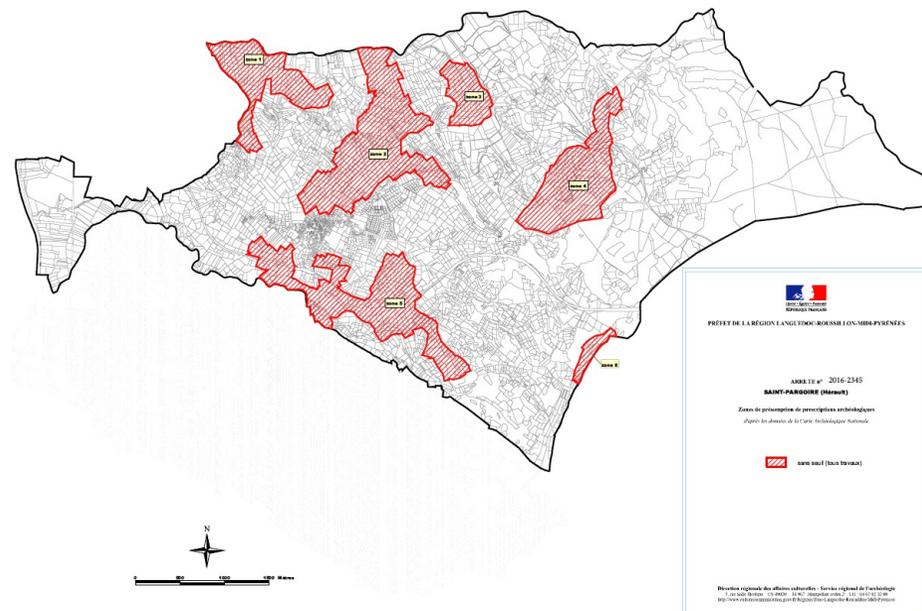
Source : Urban Projects

Le patrimoine archéologique

L'arrêté n°2016-2345 fixe les zones de présomption de prescriptions archéologiques sur la commune de Saint-Pargoire.

Il existe 6 zones qui portent sur des sites archéologiques avérés.

- Zone 1 : cette zone présente une forte potentialité archéologique avec des sites archéologiques avérés, comme, par exemple, les sites de la Vabre, occupés au Néolithique et durant l'époque romaine ;
- Zone 2 : cette zone présente une forte potentialité archéologique avec des sites archéologiques avérés, comme, par exemple, l'oppidum de la Cure, occupé durant l'Âge de Fer ;
- Zone 3 : cette zone présente une forte potentialité archéologique avec des sites archéologiques avérés, comme, par exemple, le site gallo-romain dit de Contours ;
- Zone 4 : cette zone présente une forte potentialité archéologique avec des sites archéologiques avérés, comme, par exemple, le site de Pioch Coumoulet, interprété comme un village du Néolithique ;
- Zone 5 : cette zone présente une forte potentialité archéologique avec des sites archéologiques avérés, comme, par exemple, le site néolithique du Crès, ou le site gallo-romain de Saint-Guilhem ;
- Zone 6 : cette zone présente une forte potentialité archéologique avec des sites archéologiques avérés, comme, par exemple, le site de la Dentele, daté de la fin de la Préhistoire. ;



Extrait de la notice de présentation annexée à l'arrêté n°2016-2345 portant les zones de présomption de prescriptions archéologiques
Source : DRAC Occitanie

COMMUNE DE SAINT-PARGOIRE

CC VALLÉE DE L'HÉRAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

