COMMUNE DE SAINT-PARGOIRE

CC VALLÉE DE L'HÉRAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°1 : Rapport de présentation

Piece n°1.4 : Justifications des choix retenus

Élaboration approuvée le :

Élaboration arrêtée le 18 avril 2023

Élaboration prescrite le 25 juin 2010

AGRICULTURES & TERRITOIRES CHAMBRE D'AGRICULTURE HÉRAULT

biotope

URBAN PROJECTS

1. Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil Municipal le **15 février 2023.** et porte le projet communal à l'horizon fin 2034.

Les orientations du PADD de Saint-Pargoire répondent aux exigences du code de l'urbanisme, tant sur les axes à renseigner que sur la consommation d'espace. Ce document s'inscrit également dans une démarche de développement durable, dans une optique de développer harmonieusement et de façon cohérente le village en considérant l'ensemble des enjeux liés : maîtrise de la croissance démographique et de la production de logements, préservation et protection des espaces agricoles et naturels, gestion des risques, développement économique et touristique…

Six orientations fondamentales ont été retenues :

- Gérer les eaux pluviales et les eaux de ruissellement ;
- Valoriser les espaces naturels et agricoles remarquables ;
- Valoriser la richesse paysagère des puechs, des milieux ouverts et des atouts patrimoniaux urbains ;
- Maîtriser et dynamiser la croissance et le développement urbain en cohérence avec les équipements publics ;
- Améliorer les déplacements dans la commune ;
- Développer les activités et les équipements.

Chaque orientation se décline en objectifs qui répondent aux enjeux du territoire soulevés en phase diagnostic, aux besoins émergeants et aux volontés communales en matière d'aménagement, de préservation de l'environnement, de qualité urbaine et architecturale et de mise en valeur du patrimoine bâti et naturel.

1.1 Gérer les eaux pluviales et les eaux de ruissellement

Mieux protéger la population et les biens des aléas liés aux eaux pluviales et ruissellement

Saint-Pargoire est soumise à d'importants risques inondations avec la montée des eaux, parfois rapide et brutale, de l'Hérault ou du Rieutort, et surtout des ruisseaux, proches de l'enveloppe urbaine principale composée du centre-ville et des extensions, que sont Bonne Frech et le Pontel. Un PPRi est présent sur la commune est identifie les zones présentant un risque avéré. Le projet communal intègre les prescriptions du PPRi et propose une meilleure gestion des ruissellements urbains par le maintien du libre écoulement des eaux, la préservation des zones d'expansion des crues et en contrôlant l'emprise des surfaces imperméabilisées. Des objectifs sont également pris pour limiter l'exposition des biens et des personnes face aux risques incendie et mouvement de terrain.

Les impératifs de sécurité des biens et des personnes justifient ces objectifs dans le PADD afin que le développement démographique et urbain de Saint-Pargoire ne génère pas de risques plus importants sur les populations déjà exposées aux inondations par débordement des cours d'eau ou par ruissellement urbain, mais aussi aux risques incendie et mouvement de terrain.

Par conséquent les secteurs d'urbanisation futures ne sont pas compris dans des zones inondables identifiées. Ces derniers rechercheront une limitation de l'imperméabilisation des sols, la mise en place de transparences hydrauliques et une adéquation entre besoins et capacités des réseaux d'eaux pluviales.

Egalement, le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales de Saint-Pargoire actuellement en cours d'élaboration fait état de problématiques analysées via la situation actuelle et la situation future projetée lors de l'étude menée entre 2019 et 2021. Or, le projet communal a fortement évolué en quelques années, basculant de nombreux secteur voués autrefois à l'urbanisation vers un maintien de leur vocation agricole ou naturelle, réduisant ainsi l'imperméabilisation et l'artificialisation qui auraient eu lieu. Le secteur d'extension le plus conséquent et le plus impactant au regard de sa location concernait une zone au nord du village s'étendant sur 36 hectares, celle-ci est évitée.

1.2 Valoriser les espaces naturels et agricoles remarquables

Transmettre un patrimoine naturel riche, diversifié et en bon état aux générations futures

Les sites remarquables pour la biodiversité et l'environnement ont été identifiés et localisés précisément dans le PLU au travers des ressources existantes telles que les zones écologiques protégées mais également un travail de terrain par le biais de naturalistes et écologues qui ont pu dégager les enjeux des continuités écologiques, trames vertes et bleues identifiées en amont.

Le PLU met en œuvre les mesures nécessaires au maintien en l'état boisé ou en garrigue de ces espaces. La pression urbaine étant plus limitée à l'extérieur de l'enveloppe urbaine existante puisque l'essentiel du développement urbain se réalisera en interne de cette dernière et à l'écart des espaces à enjeux soulevés *intra-muros* (ruisseaux, ripisylves attenantes, alignement d'arbres …). Les coupures d'urbanisation entre les corridors écologiques seront par conséquent confortées puisque le village demeurera dans son écrin à dominante viticole. Le seul projet en extension concernant le développement à l'est de la ZAE E.Carles qui permettra d'aboutir également à une zone calibrée pour les besoins quantifiés et qui demeurera à l'horizon du PLU dans les limites définies afin de ne pas altérer le patrimoine naturel des abords.

La trame verte urbaine sera maintenue et protégée pour garantir un équilibre entre l'urbain et le naturel, créer des ilots de fraicheur, maximiser la biodiversité en leur offrant des espaces de transition et de déplacement, limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissèlement pluvial, maintenir une qualité paysagère indéniable.

Garantir le maintien et le développement des activités agricoles, première ressource économique du village

Saint-Pargoire a une histoire imbriquée avec la viticulture. Le développement urbain des dernières décennies a consommé de nombreux hectares au potentiel agronomique parfois élevé pour permettre la production de logements au sein des tissus pavillonnaires. Le projet communal entend valoriser et protéger une des composantes majeures du développement agricole qu'est la non consommation des terres supports de cette activité. En effet, la seule extension (fléchée au SCoT) consommatrice de terres agricoles concerne l'extension Est de la ZAE E.Carles.

Les besoins en matière de diversification des exploitations seront pris en compte le cas échéant pour pouvoir calibrer et encadrer les changements de destination lorsque ces derniers servent l'activité agricole et ne s'engagent pas à son détriment.

1.3 Valoriser la richesse paysagère des puechs, des milieux ouverts et des aouts patrimoniaux urbains

Mettre en valeur les paysages ruraux, des puechs aux plaines agricoles

Saint-Pargoire a su protéger ses espaces naturels et une partie des espaces agricoles dont la valeur patrimoniale et la valeur d'usage fait partie de son identité en dépit d'une forte urbanisation ces dernières décennies.

Les objectifs du PADD portent sur la préservation des espaces naturels et boisés, sur le maintien à l'état naturel des abords des cours d'eau et la protection des sites naturels sensibles ZNIEFF, ZICO et Natura 2000. Ces objectifs sont nécessaires au maintien des grands équilibres écologiques du territoire et à la transmission d'un patrimoine naturel de qualité et riche en biodiversité pour les générations futures.

Mettre en valeur la silhouette villageoise

Le village d'origine médiévale de Saint-Pargoire est singulier dans le paysage. Si son caractère pittoresque s'est maintenu jusqu'ici, il appartient aux générations actuelles et futures de veiller à ce que le cadre du village soit préserver. Les objectifs du PADD en termes de protection de la silhouette du village et de sa qualité architecturale se justifient dans un souci de préservation et de transmission du patrimoine.

Le PADD rappelle les enjeux à valoriser et mettre en scène les vues sur l'église et les tissus centraux et péricentraux au travers de nombreux points alentours dont le secteur Montplaisir sur lequel s'oriente le projet majeur de développement urbain de la commune.

Les entrées de ville sont également à traiter qualitativement, notamment l'entrée Est sur laquelle se positionne le projet d'extension économique de la ZAE E.Carles. Un carrefour, complété d'une trame verte paysagère à maintenir ou créer constituera cette entrée de ville actuellement peu lisible.

Le projet communal, hormis via le précédent projet précité, se cantonne à l'enveloppe urbaine existante, ainsi un travail sur les lisières est fortement recommandée pour parfaire Saint-Pargoire dans son écrin et améliorer ses franges directement perceptibles de l'extérieur.

Révéler la valeur patrimoniale du village

Si l'église est l'élément le plus perceptible, central et reconnu du centre-village, d'autres édifices du centre ancien médiéval et du tissu de faubourgs du 19ème et 20ème siècle et des éléments de petit patrimoine sont identifiés dans le PADD au regard de leur qualité et de la nécessité d'affirmer une protection à leur égard.

Les éléments architecturaux anciens doivent leur qualité à leur homogénéité dans l'aspect des constructions au regard des hauteurs, traitement des façades, toitures (la « 5ème façade »), et de leurs implantations. Le PLU s'attachera à parvenir à une homogénéité plus rigoureuse des tissus contemporains pavillonnaires et ceux en projet notamment sur les aspects extérieur au travers d'un élément trop hétérogène dans son traitement qu'est la clôture, vis-à-vis des limites séparatives mais également des emprises publiques.

1.4 Maîtriser et dynamiser la croissance et le développement urbain en cohérence avec les équipements publics

Favoriser la cohésion sociale et l'accès au logement

Saint-Pargoire est une commune qui a connu une forte attractivité dans les deux dernières décennies d'où le développement résidentiel en étalement urbain observé mais également le renforcement des équipements et services à proposer aux saint-pargoiriens.

Les besoins endogènes quantifiés s'équilibrent avec d'un côté un besoin de création dû au desserrement des ménages et de l'autre une nécessité de résorber le parc de logements vacants en forte augmentation sur la dernière période recensée.

Les formes d'habitat proposées dans les nouveaux tissus à développer gagneront en compacité au regard de la majorité du tissu produit depuis les années 2000 d'où l'avènement de nouvelles formes urbaines jusqu'alors peu exploitées. Ces formes urbaines seront le support de création de logements plus petits, en forte demande. Aussi, une attention particulière sera menée sur la création de logements abordables, aidés ou sociaux afin de poursuivre les efforts déjà actés récemment (Marsanne 1 & 2, 15 logements sociaux via renouvellement urbain, respectivement 2020 et 2021) et intégrer pleinement Saint-Pargoire à l'effort demandé par le SCoT PCH aux communes qui ne sont pas forcément soumises aux obligations des lois SRU et ALUR.

Mettre en cohérence e développement urbain et la croissance démographique

Le projet communal entend préserver au maximum les terres agricoles et naturelles aux abords de son enveloppe urbaine existante, soit les plus vulnérables au regard de la consommation d'espace quantifiée dans le diagnostic depuis 2005.

La totalité des extensions avec pour vocation principale la production de logements se réaliseront dans l'Enveloppe Urbaine Existante afin de mobiliser des secteurs sous-exploités dans les développements urbains récents. Les secteurs Montplaisir et Avenues deviendront le support principal de la production sous forme d'opération d'ensemble attendus à l'horizon du PLU, en complément des capacités identifiées dans le tissu urbain interne existant.

Définir un projet durable à l'horizon fin 2034

La commune affirme sa volonté de repenser son développement urbain de façon plus structurée. Pour cela, elle souhaite mettre en œuvre une politique de restructuration et de densification des espaces bâtis en recherchant une production de logements concentrée à 100% dans les dents-creuses, **espaces libres stratégiques** (Montplaisir et Avenues) et divisions de grandes parcelles entre 2022 et fin 2034. Ainsi, en comptabilité avec le SCoT, le projet communal est économe en consommation d'espace.

Le projet communal s'articule aussi sur un réinvestissement de logements vacants, tout particulièrement dans le centre ancien afin de favoriser une utilisation économe de l'espace.

Ces objectifs sont justifiés au regard des impératifs du code de l'urbanisme, à savoir l'équilibre entre « le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, a restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains et ruraux » et « l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ». Il s'agit également de répondre aux obligations des lois ALUR et Climat&Résilience qui posent comme principes la limitation de l'étalement urbain, la densification des espaces bâtis et qui exige que le PADD définisse des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La volonté exprimée par la municipalité est de privilégier le cadre de vie en ne le dénaturant pas par une urbanisation incohérente avec l'existant.

Cet objectif se justifie au regard de la nécessité de maîtriser le développement urbain, de restructurer les espaces bâtis et de revitaliser le centre-ville. Il affirme la volonté et la nécessité de renforcer la fonction du centre ancien et du péricentre de Saint-Pargoire avec les extensions pavillonnaires, opérées dans les dernières décennies, avec un développement marqué depuis le début des années 2000. Le renforcement des liens entre ses tissus d'habitat aux époques de construction très étalées passe notamment par la recherche et la contribution à l'émergence de modes de déplacement doux dans la commune pour parfaire le maillage viaire existant. Les équipements, espaces publics, activités économiques/commerciales développées lors des phases d'attractivité passées et de celles – plus mesurées - à venir gagneront en attractivité si des liens effectifs sont créés.

Un projet durable passe par le respect de l'environnement et consiste également à adapter les comportements et les modes d'habiter/construire. Consciente des enjeux liés à l'énergie, la commune s'engage à soutenir et promouvoir les projets à haute performance énergétique, au-delà des réglementations en vigueur : bâtiment à énergie passive et à énergie négative (production d'énergie supérieure à la consommation du bâtiment). Il s'agit aussi d'inciter à l'orientation bioclimatique des constructions et à développer les sources de productions d'énergies renouvelables dans le respect des paysages et du patrimoine.

La production d'énergies renouvelables sera également encouragée afin de permettra à Saint-Pargoire de participer à l'effort national de transition écologique. Ainsi la production solaire et de biogaz sera développée en veillant à limiter l'emprise des projets sur des espaces agricoles ou naturels, notamment lorsqu'ils comportent des enjeux paysagers importants et identifiés.

Les objectifs du PADD se justifient dans un souci de maîtrise globale de l'énergie et de protection de l'environnement.

Les secteurs de développement identifiés pour répondre au projet communal

La zone 1AU située en cœur de l'Enveloppe Urbaine Existante (EUE) principale et aux portes du centre-ville correspond à une extension de l'urbanisation au regard de ses caractéristiques géographiques et urbanistiques. Cette zone a pour objectif de venir structurer un espace sous utilisé et non valorisé malgré la proximité avec les activités, équipements et commerces, notamment du centre. La consommation d'espace attendue toute vocations confondues (habitat, infrastructures, équipements dont rétention, espaces verts …) est de l'ordre de 3,7 hectares.

Le secteur Avenues zone UB correspond à une zone constructible identifiée dans un premier temps comme un espace de rétention potentiel pour accueillir les eaux de ruissèlement issue des tissus pavillonnaires concomitants. La rétention étant assurée plus au sud, au sein d'une parcelle parallèle au lotissement Cambinières et à l'extension en cours de réalisation à l'ouest de la ZAE E.Carles. Le secteur Avenues est une dent creuse (3/4 du périmètre de la zone touchant une zone déjà urbanisée) d'environ 0,7 hectares dont la localisation, la superficie, l'accessibilité et la proximité immédiate des réseaux concourent à sa mobilisation pour parvenir à combler les besoins en matière de logements, au sein de l'enveloppe urbaine existante.

En matière économique, la zone 1AUE située en continuité du secteur Emile Carles voué aux activités économiques constitue une extension qui reconfigurera deux entrées urbaines que sont :

- l'entrée de ville Est de Saint-Pargoire accessible via l'Avenue Albert Laurens / RD30 ;
- l'entrée de la ZAE dont l'accès par l'Est n'était pas matérialisé et usuel (chemin de terre). La création d'un aménagement sur la RD, sécurisera ce carrefour et gommera la rupture de la trame viaire interne à la zone d'activités, actuellement en impasse.

L'emprise du projet d'extension a été retravaillée à la baisse dans le cadre de l'élaboration du PLU car 7 000m² ont consommé à l'ouest de la ZAE E.Carles après 2018.

Ainsi afin d'assurer une compatibilité avec le SCoT PCH, l'emprise de la zone AUE en extension a été réduite à 2,1 hectares.

Aussi, environ 1 hectare sera dédié à des équipements sportifs, aménagements publics et de proximité, rétention. Près de 90% de cette consommation d'espace aura lieu au sein de l'EUE de 2022.

Au global, le projet communal envisage donc environ 6,7 ha de zone en extension, toutes vocations confondues et s'inscrit pleinement en compatibilité avec les 8,6 ha*, potentiel d'urbanisation en extension prescrit par le SCoT entre 2018 et fin 2034 (horizon du PLU).

** Calcul explicité en suivant dans le présent document*

Mise en perspective des objectifs chiffrés retenus par rapport au SCoT

L'horizon du PLU est fixé à fin 2034, ce qui porte le **TCAM (proratisé) à 1,375%**, soit un apport de 589 habitants entre 2018 (t0 du SCoT) et fin 2034 (horizon du présent PLU).

Les extensions d'urbanisation

Les secteurs d'extension d'urbanisation se concentrent sur :

- la zone 1AU (comprise dans l'enveloppe urbaine existante) 3,7 ha
- la zone 1AUE 2,1 ha

Un secteur d'urbanisation compris dans l'EUE mais dont la localisation, la situation et la superficie lui donne le statut d'espace libre stratégique :

- Le secteur « Avenues », en zone UB 0,7 ha

Rappel des objectifs de croissance démographique définis par le SCoT

Le SCoT PCH fixe pour la CCVH, un TCAM de 1,5% sur la période 2018 à 2030 puis 1% entre 2030 et 2040. Ces données ont dû être prises en compte.

Rappel des objectifs de densité du SCOT

Le SCoT du Pays Cœur d'Hérault (PCH) arrêté le 12 juillet 2022 fixe les objectifs en matières de consommation d'espace en extension d'urbanisation, de production de logements et de densité minimale des zones U et AU dans documents d'urbanisme (Pour Saint-Pargoire : 25 logements par hectare en moyenne sur l'ensemble des zones AU et au sein des « espaces libres stratégiques » des zones U).

Le SCoT PCH qualifie des espaces à projets, potentiellement disponibles pour accueillir un panel de fonctionnalités urbaines, sociales, écologiques, agricoles et économiques, via la notion « d'espaces libres stratégiques ». Ceux-ci doivent présenter les caractéristiques cumulatives suivantes :

- Une vocation urbaine et résidentielle affirmée ;
- Un seuil minimum de surface du tènement (une ou plusieurs parcelles contiguës) dont la taille devra être adaptée à la commune considérée (niveau de l'armature urbaine et composante paysagère) ;
- Un secteur permettant des opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Une localisation à proximité des centralités, des infrastructures de transport ou d'énergie, des équipements structurants.

A ce titre, les secteurs de Montplaisir et « Avenues » qui seront présentés en suivant, sont considérées comme des espaces libres stratégiques et auront des objectifs de densité équivalents à 25 logements à l'hectare dans une optique de sobriété de la consommation foncière couplée à une stratégie globale sur les espaces libres.

Saint-Pargoire au sein des pôles relais de la CCVH

Les communes de Le Pouget, d'Aniane et de de Saint-Pargoire sont toutes trois désignées comme pôles relais au sein de l'intercommunalité (CCVH). Afin de vérifier la compatibilité du projet de PLU de Saint-Pargoire, les calculs relatifs aux différents objectifs chiffrés ont été répartis proportionnellement par rapport à la population en 2018 (t0 du SCoT), 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. Ce ratio sera appliqué à l'ensemble des données SCoT des thématiques liées à la population projetée à l'horizon du PLU (fin 2034).

Ces calculs permettent notamment de vérifier que le projet de PLU ne vient pas consommer trop d'extension urbaine autorisé en consommation d'espace par rapport à l'enveloppe allouée pour les 3 communes « Pôles relais » de la CCVH.

Les potentiels de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante

Le potentiel en renouvellement urbain, notamment par comblement de dents-creuses, mobilisation des divisions parcellaires potentielles et réinvestissement des logements vacants est estimé à 81 logements entre 2022 et fin 2034. Ceci après application des coefficients de pondération (rétention) pour le potentiel en densification (0% pour les dents creuses en lotissement, 30% pour les dents creuses hors lotissement et 50% pour les sous densités) et d'un coefficient temporel à l'horizon du PLU pour les logements vacants.

Le tableau ci-dessous synthétise la capacité de densification du tissu urbain de la commune de Saint-Pargoire. Ces chiffres s'appuient sur l'analyse spatiale présentées ci-après.

Habitat			
	Surface (ha)	Nbr logements potentiels	Nbr logements potentiels **(sans coefficients)**
Dent creuse en lotissement *Avec coefficient de pondération à 0%*	0,6	11	11
Dent creuse hors lotissement *Avec coefficient de pondération à 30%*	2,1	23	33
Sous densité (division potentielle) *Avec coefficient de pondération à 50%*	3,3	19	37
Total	6	53	81

Le t0 étant fixé à 2018, il est nécessaire de rajouter une vingtaine de logements produits en sous densité ou en renouvellement urbain (Marsanne 1 & 2) entre 2018 et 2022 ce qui porte le nombre de logements produits en renforcement dans l'EUE (incluant les vacants) à environ 100 unités, soit une part supérieure à **50%** entre 2018 et fin 2034 (prise en compte période SCoT). Cet équilibre de production permet de respect les orientations du SCoT.

Le besoin exogène de logements entre 2018 et fin 2034 étant d'environ 245 logements pour un TCAM de 1,375%, tandis que le besoin endogène est estimé à environ -15 unités en raison d'une résorption importante et nécessaire de la vacance (environ 50 unités à mobiliser à horizon du PLU).

Le besoin total en logements en tenant compte et déduisant les 81 logements à produire en réinvestissement urbain ainsi que les 83 déjà produits entre 2018 et 2023, est porté à environ 105 logements. L'application d'une densité à 25 logements à l'hectare, Saint-Pargoire étant pôle relais, permet de définir **un besoin en opération d'ensemble nouvelle d'environ 4,15 ha**.

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 **21 ha** à l'échelle des 3 communes pôles relais de la CCVH, pour la période 2018-2040. L'application du coefficient de 0,315 pour définir l'enveloppe estimative allouée à Saint-Pargoire sur la méthode de comparaison du poids démographique permet d'obtenir l'enveloppe estimative de **6,6 ha** pour la période 2018-2040.

L'objectif de consommation d'espace à vocation d'habitation en densification **dans l'Enveloppe Urbaine Existante** (EUE) / Tache urbaine doit être affiné pour correspondre à l'horizon du présent PLU : 2034. Ainsi, l'application du coefficient de 0,315 pour définir l'enveloppe estimative allouée à Saint-Pargoire, sur la méthode de comparaison du poids démographique est, couplée à l'application dans un second temps d'un coefficient de 0,773 qui représente le ratio obtenu entre la période t0 SCoT/horizon PLU (2034) et t0 SCoT/2040. Ceci permet d'obtenir l'enveloppe estimative de **6,6 ha** pour la période 2018-2034. Entre 2018 et 2023 (à la date de l'arrêt), pour de l'habitat, 2,5 ha environ ont été consommés dont 1,3 hectares en extension de l'urbanisation. Ainsi il reste un potentiel urbanisable en consommation d'espace d'environ 4,1 ha.

Les opérations nouvelles à vocation principale d'habitat sont soutenues à l'horizon du PLU sur environ 4,4 ha au travers des projets Montplaisir et « Avenues ». Celles-ci sont prévues à l'urbanisation en dent creuses, puisque comprises dans l'EUE 2022, et s'inscrivent donc en compatibilité avec les orientations du SCoT.

Comme stipulé en amont, le projet du présent PLU n'entend pas mobiliser de secteurs en extensions de l'urbanisation, ainsi l'objectif (maximum) de consommation d'espace à vocation d'habitation en extension pure au sein des **Espaces Naturels Agricoles et Forestiers** ne sera pas franchi. En application des deux ratios précités relatifs pour le premier au poids démographique de Saint-Pargoire au sein des polarités relais (x 0,315) puis pour le second à l'horizon du présent PLU, soit 2034 (x 0,773), l'enveloppe estimative de consommation d'espace pour l'habitat dans les ENAF est de **3,8 ha** pour la période 2018-fin 2034. Soit un reliquat d'environ **2,5 hectares non impactés** si l'on déduit la consommation d'espace à vocation d'habitat sur la période 2018-2013 qui est de 1,3 hectares.

L'analyse sur la base du poids démographique des communes a tout de même été croisée avec la situation des PLU des communes d'Aniane et du Pouget.

Concernant la commune d'Aniane, le PLU est projeté à l'horizon 2030 et s'est fixé un TCAM de 1,5% (exactement celui orienté au sein du SCoT) et ne dispose que de zones AU fermées. La compatibilité en matière de volonté d'apport de population (et donc de production qui en découle) et la consommation d'espace potentiellement permise en l'état, ne viennent pas impacter la compatibilité avec le SCoT.

La commune du Pouget, disposant d'un document plus ancien, dispose d'un PLU avec un horizon 2015, donc obsolète depuis longtemps. En matière de zones AU à vocation d'habitation (retranscrites zone IIAU), le PLU prévoyait 36,6 ha. Sur cette enveloppe, une analyse simplifiée nous oriente à dire qu'il reste environ 8 ha disponibles en extension d'urbanisation.

Les 4,4ha prévus à Saint-Pargoire (dans l'EUE) additionnés aux 8 ha encore disponibles sur le Pouget ne viennent pas dépasser les enveloppes SCoT dédiés à l'habitat de l'ordre de 21 ha dans les EUE et 15,4 ha dans les ENAF (tableau 15, p.107 du DOO). Pour le bon équilibre territorial, les arbitrages politiques intercommunaux seront à prendre suite à l'entrée en vigueur du SCoT afin de valider les orientations à donner pour offrir ou non un potentiel d'urbanisation à la commune d'Aniane.

Il est important de rappeler que la consommation d'espace réalisée sur ces deux communes depuis 2018 entre dans le décompte de l'objectif du SCOT. Le travail de définition de cette consommations sur le Pouget et Aniane n'a pas été réalisé dans le cadre de l'élaboration du présent PLU. Ces consommations d'espace

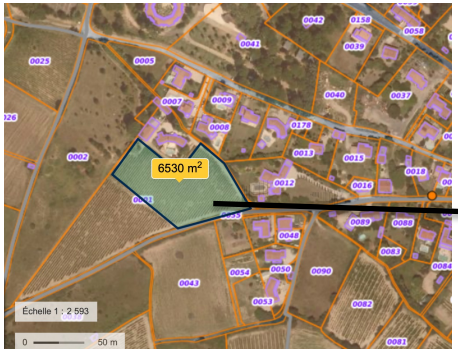
Commune	Population en 2018 (T0 du SCoT)	TCAM sur la dernière période INSEE (2013-2019)	TCAM dans le PLU en vigueur	Horizon du PLU en vigueur	Logements programmés dans le PLU en vigueur	Surface des zones en extension de l'urbanisation
Aniane	2 915	0%	+1,5%	2030	+315 logements pour +480 habitants	Ensembles des zones AU fermées : 8,6 ha
Le Pouget	2 068	+1,7%	Estimation au regard du nombre d'habitants projeté dans le PADD (2 500 habitants) : Entre + 4 et + 5%	2015	Rapporté à la taille des ménages (autour de 2,37 en 2005) : Entre + 240 et 321 logements	Identification d'environ 9 ha non urbanisés au sein des zones IIAU
Saint-Pargoire	2 294	+1%	+1,375%	2034	+250 logements pour +600 habitants	Zones ouvertes : 4,4 ha pour l'habitat 2,1 ha pour les activités économiques

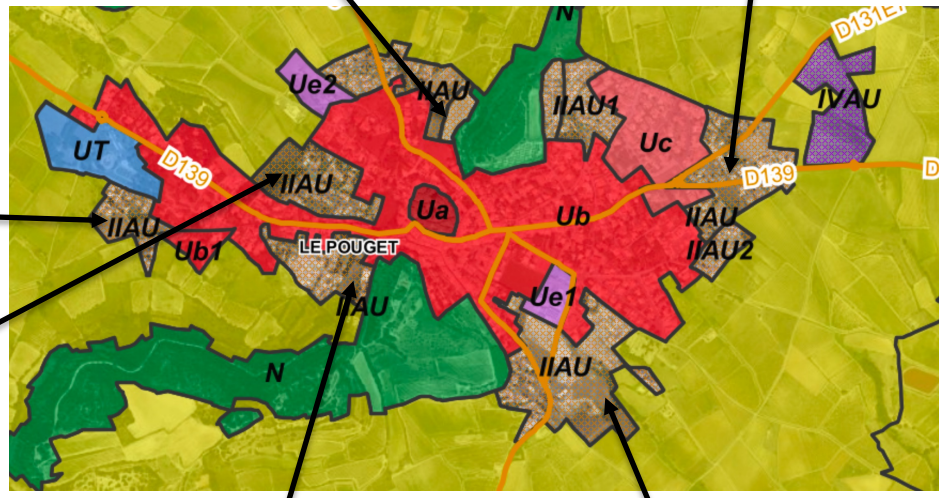
Objectifs chiffrés de la production de logements et de la consommation d'espace dans les 3 pôles identifiés comme relais dans le SCoT du Pays Cœur d'Hérault
Source : Urban Projects & PLU des communes concernées

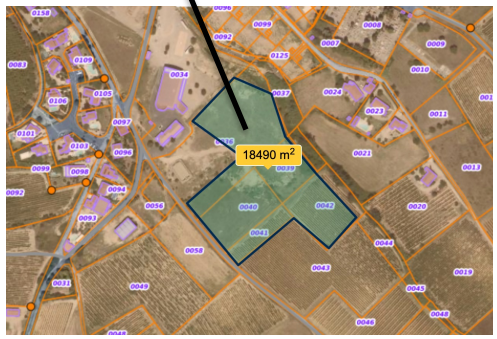
Précisions relatives au PLU du Pouget :

Sur la base du zonage en vigueur, une rapide analyse du foncier encore disponible en zone IIAU a permis d'identifier environ 9ha encore libre de tout aménagement.

Une fois le SCOT approuvé, le PLU du Pouget devra se mettre en compatibilité avec ce dernier et le foncier urbanisable se verra être requestionné.







Les potentiels de production activités et équipements

Saint-Pargoire est qualifiée en tant que pôle relais au SCoT PCH avec pour objectif de consommation d'espaces entre 2018 et 2040, dédié aux activités économiques et commerciales, 3 hectares sur la zone Emile Carles pour requalification et extension de cette dernière. En 2022, un permis de construire a été délivré sur une parcelle (BD577) d'environ 0,45 ha au sud-ouest de la ZAE existante.

L'extension de la ZAE représente environ 2,1ha, tandis que deux nouvelles activités ont pris place à l'ouest de la zone depuis 2018, ce qui a généré une consommation d'espace de 0,7 ha.

L'objectif de consommation d'espace, dans les ENAF, à vocation d'activités économiques, doit être affiné pour correspondre à l'horizon du présent PLU : 2034. Ainsi, l'application du coefficient de 0,315 pour définir l'enveloppe estimative allouée à Saint-Pargoire, sur la méthode de comparaison du poids démographique est, couplée à l'application dans un second temps d'un coefficient de 0,773 qui représente le ratio obtenu entre la période t0 SCoT/horizon PLU (2034) et t0 SCoT/2040. Ceci permet d'obtenir l'enveloppe estimative de **3 ha** pour la période 2018-2034.

Les opérations nouvelles à vocation principale d'activités économiques sont donc soutenues à l'horizon du PLU sur environ **3,5 ha** au sein des trois extensions précitées. L'une ayant été effectuée autour de 2018 et l'autre portée en projet d'extension dans le présent PLU. Ces projets s'inscrivent donc en compatibilité avec les orientations du SCoT. L'enveloppe à allouer post 2034 sera quasiment nulle.

L'objectif de consommation d'espace, dans les ENAF, à vocation d'équipements, doit être affiné pour correspondre à l'horizon du présent PLU : 2034. Ainsi, l'application du coefficient de 0,315 pour définir l'enveloppe estimative allouée à Saint-Pargoire, sur la méthode de comparaison du poids démographique est, couplée à l'application dans un second temps d'un coefficient de 0,773 qui représente le ratio obtenu entre la période t0 SCoT/horizon PLU (2034) et t0 SCoT/2040. Ceci permet d'obtenir l'enveloppe estimative de **1,9 ha** pour la période 2018-2034.

Les projets à vocation d'équipements sont à dominante sportifs et sont concentrés géographiquement au nord du centre-ville. Ces derniers n'ont pas vocation à dépasser l'enveloppe donnée par le SCoT puisque la commune est déjà dotée de plusieurs équipements, dont la plupart ont été réalisés récemment au cours de la dernière décennie, tels que : le stade de foot, les cours de tennis, le skate-park. Depuis 2018, les seules consommations d'espace effectives entrant dans l'enveloppe SCoT concerne le city-stade (AI467) sur moins de 0,3 ha à proximité des équipements sportifs précités, puis l'extension de la STEP sur environ 0,2 ha au sud de la commune. Environ **1 hectare** est prévu à la mobilisation dans les ENAF d'ici 2034.

Focus sur les secteurs d'urbanisation à vocation de logements

Les opérations Montplaisir et Avenues interviendront dans l'EUE malgré leur mobilisation comme des projets sous forme d'extension (densité, présence d'OAP). Environ 110 logements, avec une densité d'environ 25 logements à l'hectare seront mobilisés dans ces deux opérations ce qui permet d'absorber les besoins pour Saint-Pargoire en matière de logements à l'horizon du PLU.

Au titre du SCoT, dans les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), la consommation d'espace à vocation d'habitation en **extension** est portée à l'objectif de **3,8 hectares entre 2018 et fin 2034**, l'horizon du PLU.

Le projet communal comme explicité en amont, converge l'ensemble de sa consommation d'espace en matière de production de logements dans son EUE. **La consommation d'espace à vocation d'habitation en dehors de l'enveloppement urbaine existante est donc nulle à horizon du PLU.** A noter qu'environ 1 hectare a été consommé en extension entre 2018 et 2022 pour la production d'une dizaine de logements, notamment du côté du Mas d'Asti. Cette consommation vient en déduction de la consommation fixée par le SCoT pour le territoire.

Au regard de la consommation d'espace passée sur la période 2011-2021 qui est de 17,8 ha, le PLU permet une **réduction d'environ -42% de la consommation d'espace sur la période 2022-2034.** Celle-ci comprenant environ 7,5 hectares de zone à urbaniser toutes vocations confondues (les 3 secteurs à OAP + les équipements) et d'autorisations d'urbanisme en 2022/2023 marquées par une consommation de l'espace. puis les potentialités internes du tissu urbain avec une surface de 2,8 hectares (en appliquant les coefficients de pondération sur le potentiel de densification).

Focus sur les secteurs d'urbanisation à vocation d'activités économiques et d'équipements

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 2034, l'horizon du PLU.

Dans les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), la consommation d'espace dédiée aux activités économiques en extension est portée à l'objectif de **3 hectares entre 2018 et 2040**, l'horizon du SCoT.

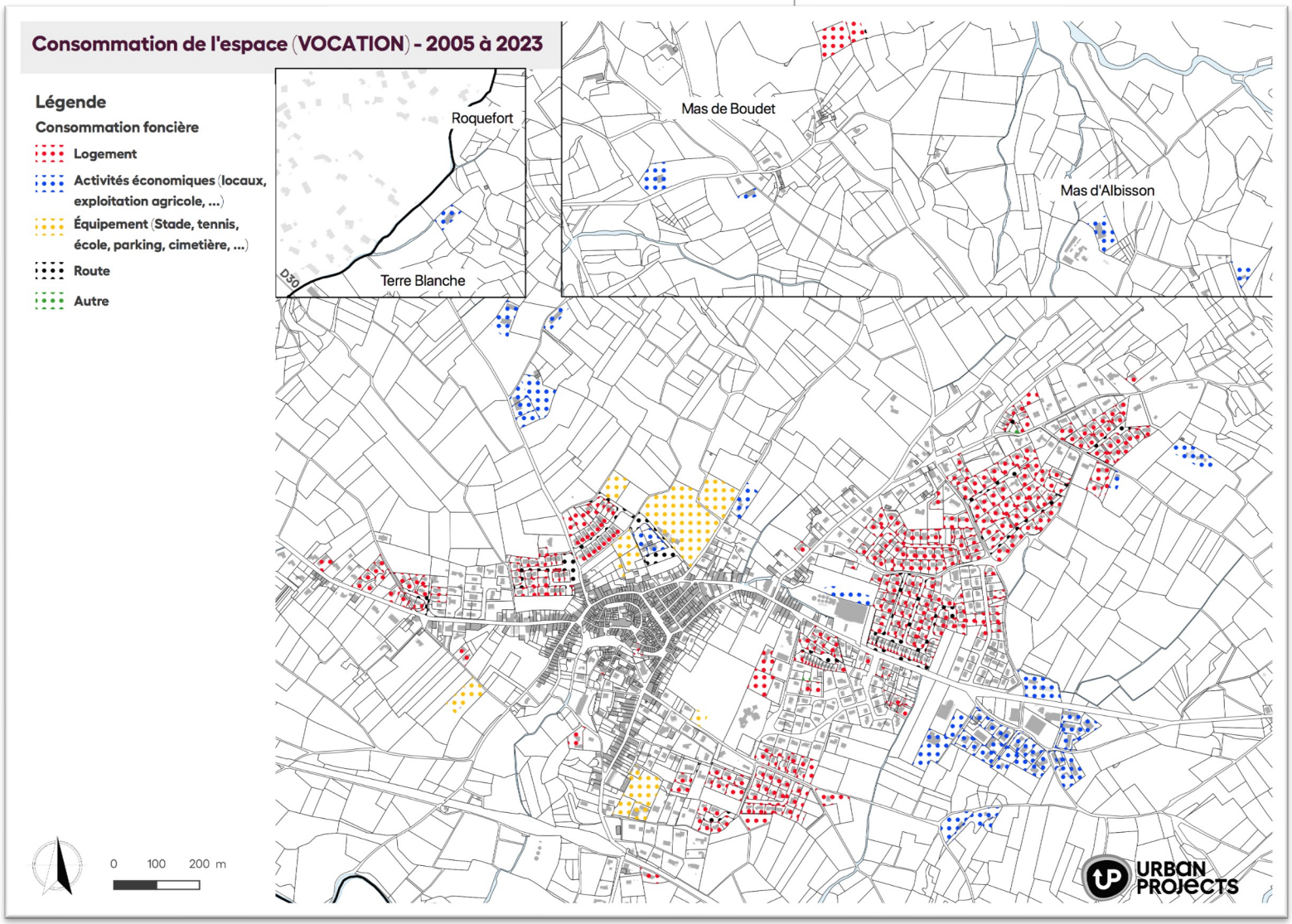
Le projet communal matérialise deux extensions à vocations économiques et commerciales, de l'ordre de 7 000m² à l'ouest (autorisation d'urbanisme validée fin 2022) et 2,1 hectares, couverte par une OAP, à l'est de l'actuelle ZAE E.Carles. Une extension déjà réalisée entre 2018 et 2022 s'étend sur 5 000m² au sud. Le projet de PLU est à ce titre compatible avec le SCoT avec environ **3,3 hectares consommés entre 2018 et 2034**.

Dans les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), la consommation d'espace dédiée aux équipements en extension est portée à l'objectif de **1,9 hectares** entre 2018 et 2040, l'horizon du PLU.

Le projet communal place plusieurs équipements (rétention, espaces publics, sportifs) prévisionnels à réaliser, généralement en lisière de son EUE, voire selon les cas dans son sein, pour une consommation de l'ordre d'environ 1 hectare.

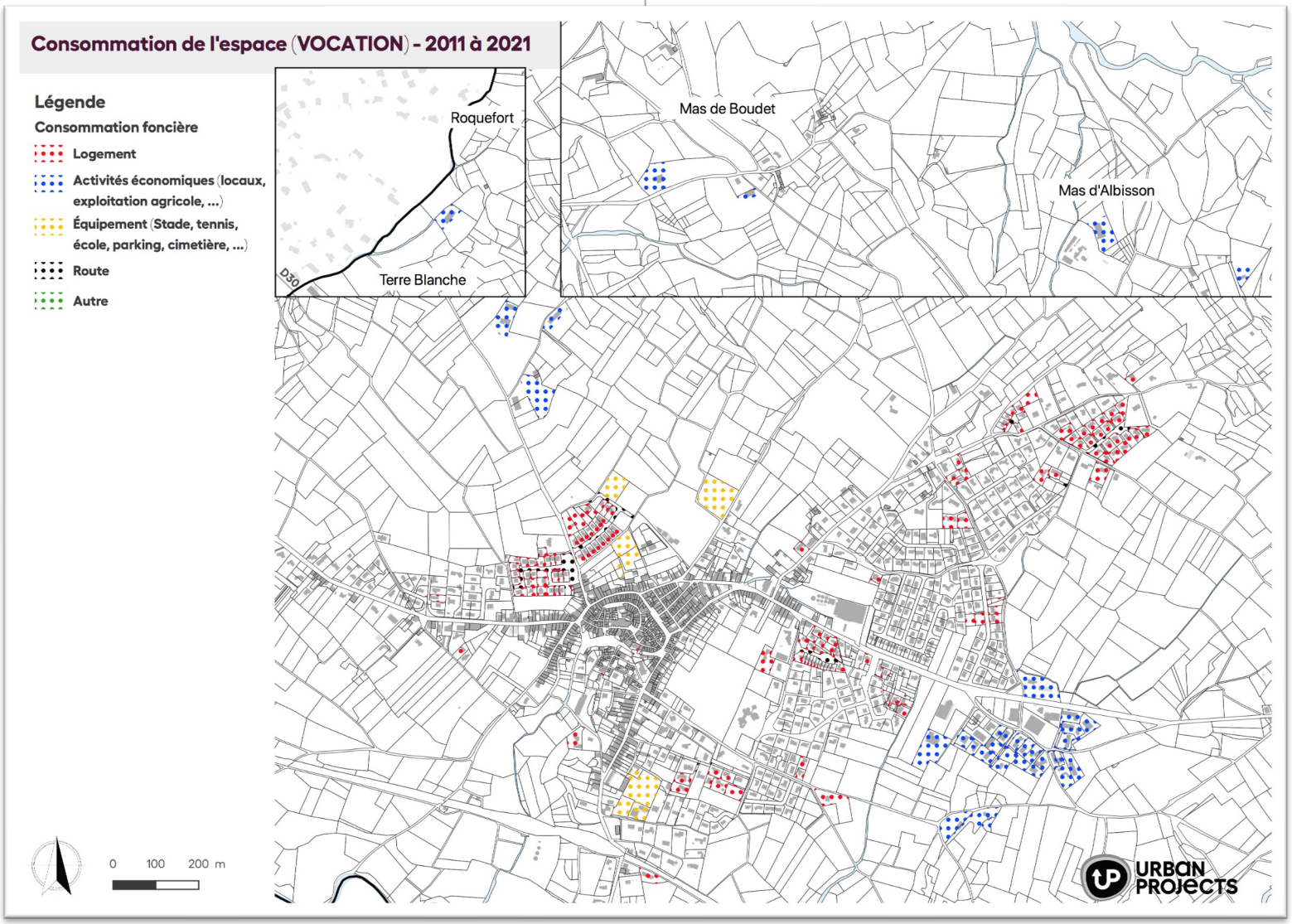
Ainsi, le projet de PLU est donc compatible avec les objectifs du SCoT, tant dans la production globale de logements que celle à réaliser en renouvellement urbain, mais également concernant les extensions vouées aux activités économiques et aux équipements.

Atlas cartographique support de l'analyse, des objectifs chiffrés et de la justification du respect du SCoT



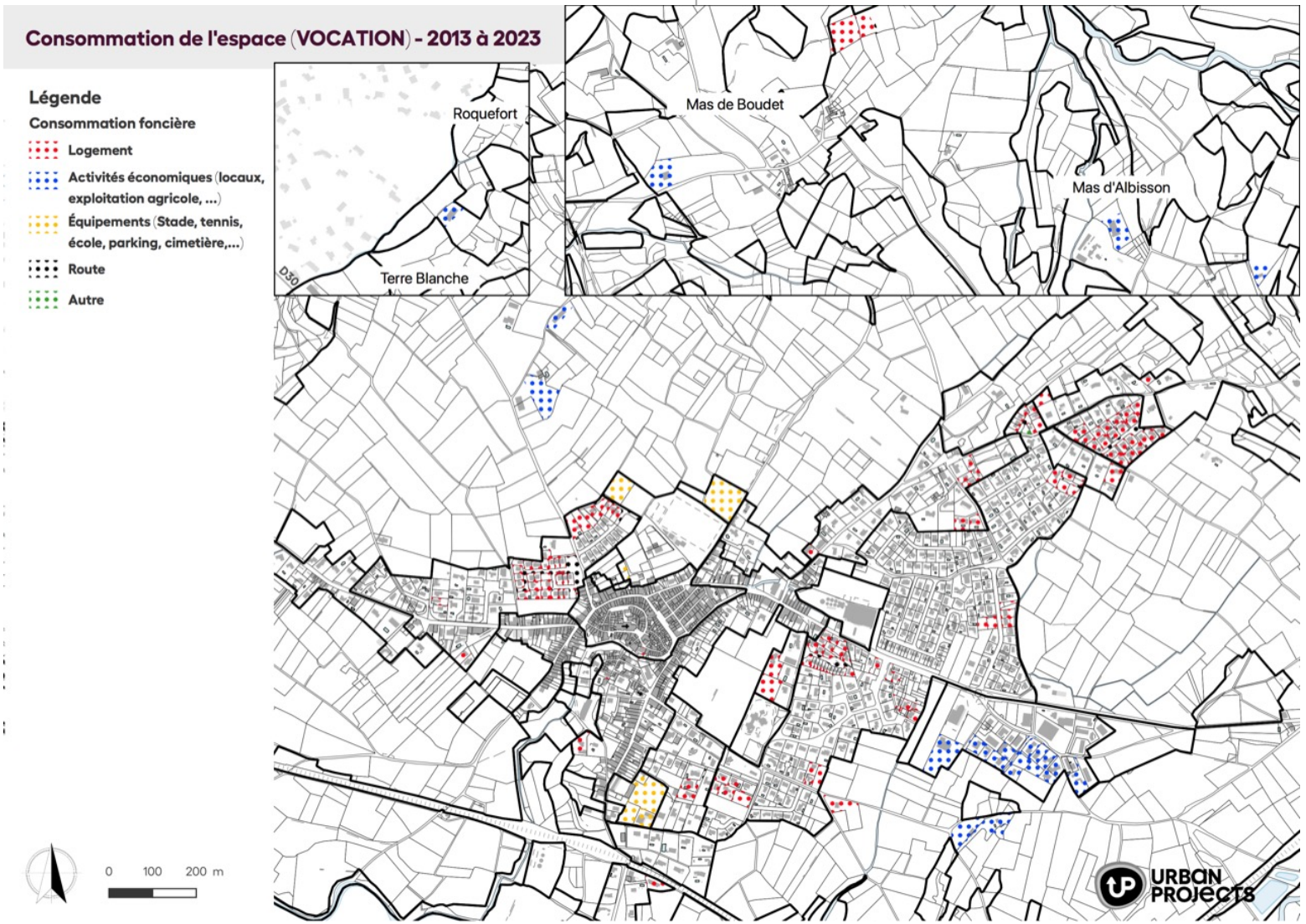
2005 à 2023 : Une extension de l'emprise urbaine conséquente entre 2005 et 2010 et plus linéaire jusqu'à 2023 : une consommation foncière annuelle moyenne de 2,2 hectares, habitat, activités, équipements et infrastructures inclus
Source : Urban Projects

Atlas cartographique support de l'analyse, des objectifs chiffrés et de la justification du respect du SCoT



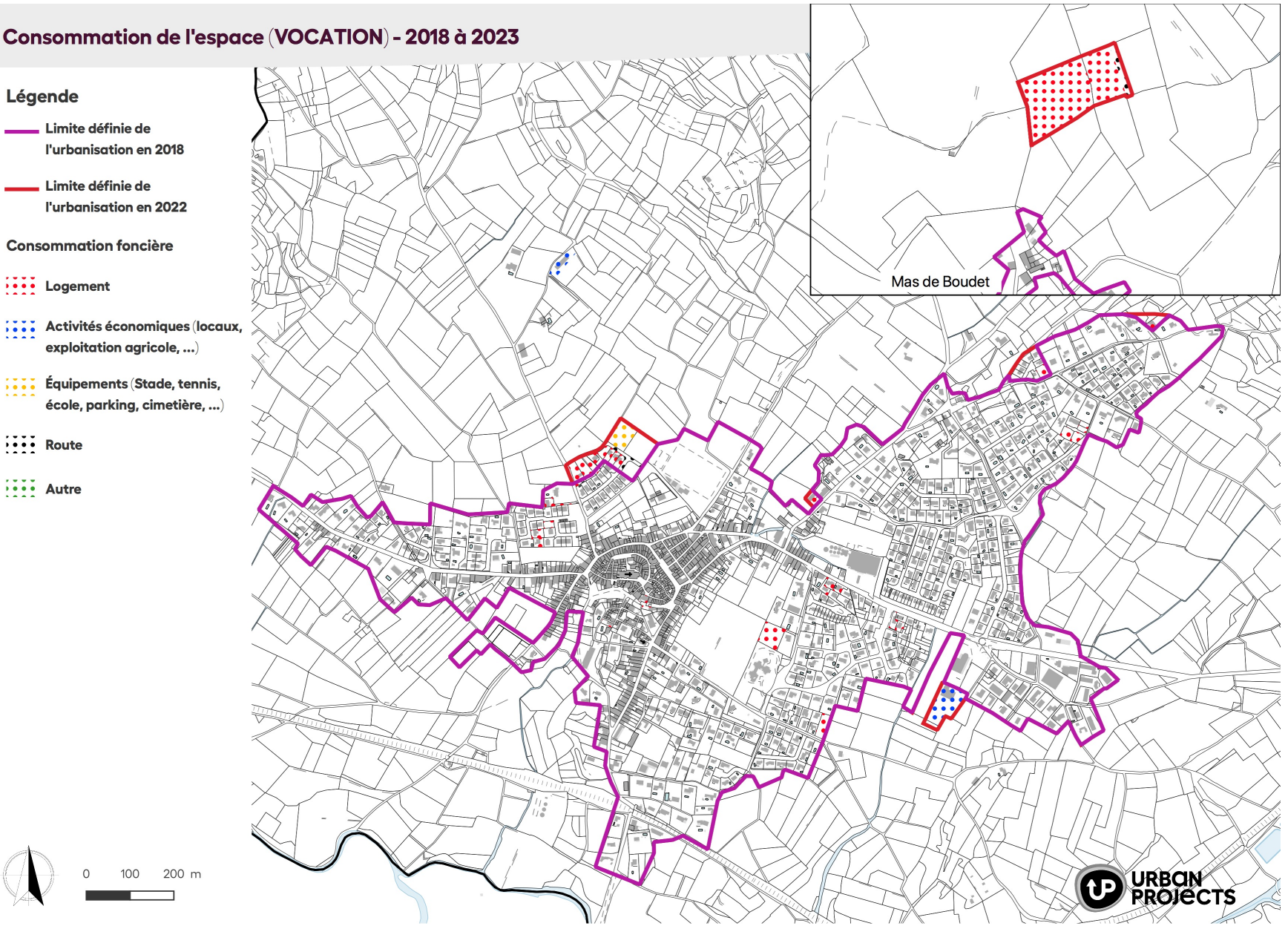
2011 à 2021 : Une extension de l'emprise urbaine importante mais à relativiser : une consommation foncière annuelle moyenne de 1,8 hectares, habitat, activités, équipements et infrastructures inclus
Source : Urban Projects

Atlas cartographique support de l'analyse, des objectifs chiffrés et de la justification du respect du SCoT



2013 à 2023 : Une extension de l'emprise urbaine importante mais à relativiser : une consommation foncière annuelle moyenne de 1,5 hectares, habitat, activités, équipements et infrastructures inclus
Source : Urban Projects

Consommation de l'espace (VOCATION) - 2018 à 2023



2018 à 2023 : Une extension de l'emprise urbaine très mesurée
Source : Urban Projects

Atlas cartographique support de l'analyse, des objectifs chiffrés et de la justification du respect du SCoT

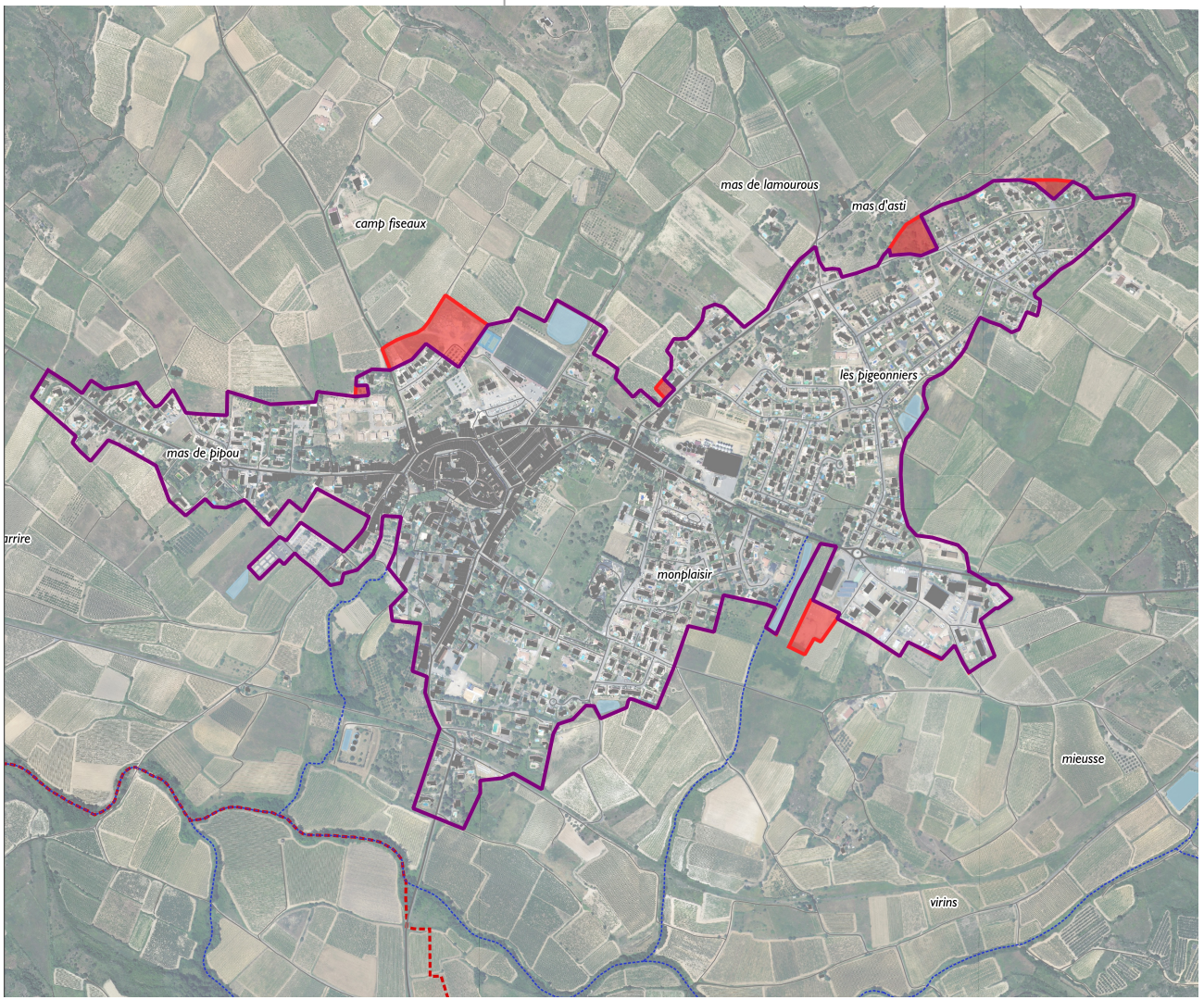
Légende

Cadastre de 2018

- Constructions "en dur"
- Constructions légères

Limites d'urbanisation définies

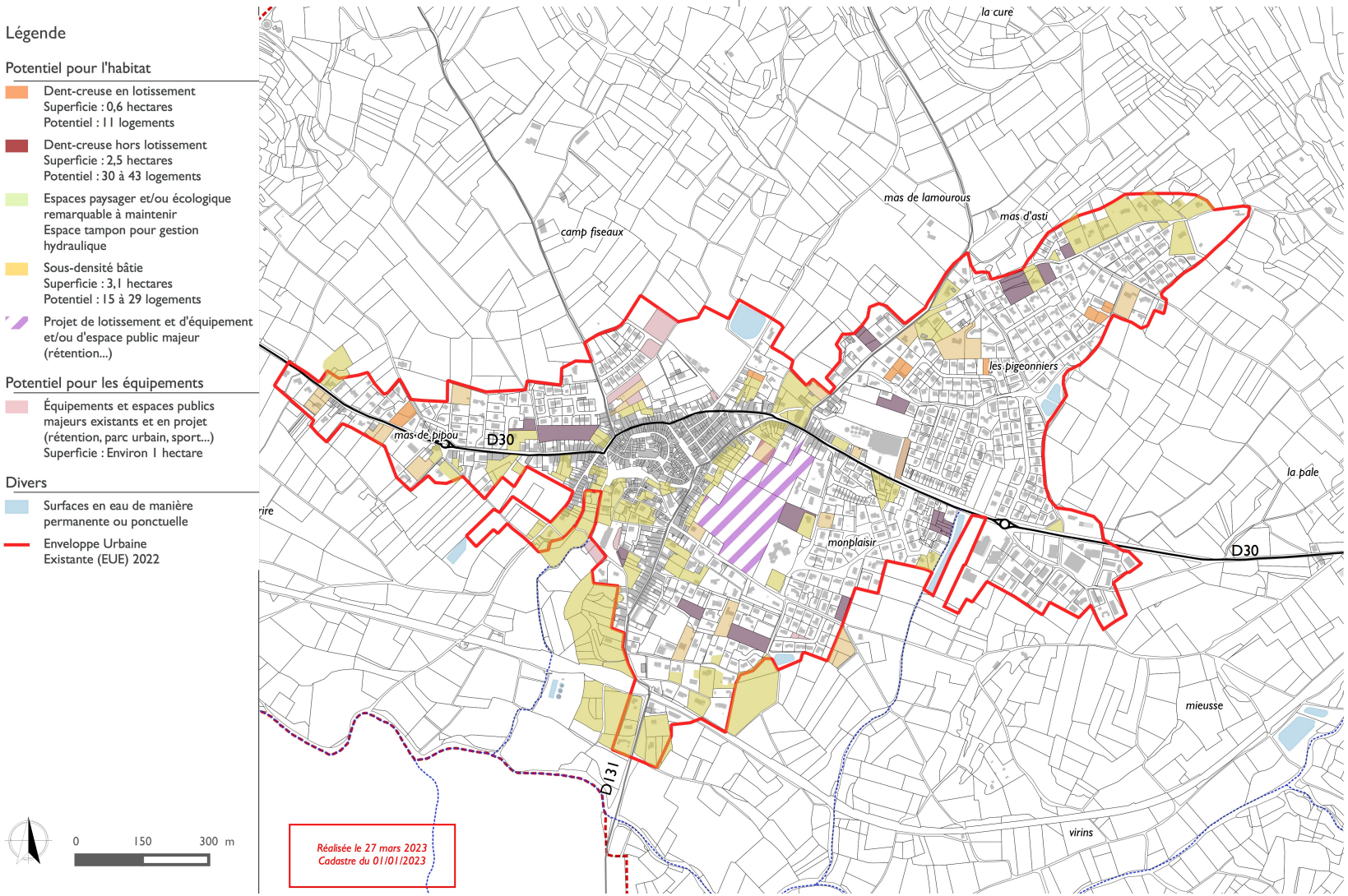
- Limite définie de l'urbanisation en 2018
- Limite définie de l'urbanisation en 2022
- Différences observées entre les limites définies de l'urbanisation de 2018 et 2022



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

NORD 0 150 300 m

Atlas cartographique support de l'analyse, des objectifs chiffrés et de la justification du respect du SCoT



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

1.5 Améliorer les déplacements dans la commune

Renforcer l'armature viaire

Deux objectifs majeurs sont poursuivis : Développer les voies interquartiers et sécuriser et aménager les principaux carrefours routiers. Le projet d'aménagement et de développement durables soutient la création de liaisons entre les quartiers afin de décloisonner notamment les tissus pavillonnaires qui aboutissent trop souvent sur des systèmes en impasses. Ces liaisons pourront être également supports du développement des cheminements doux. La nécessité d'économiser les énergies fossiles, de limiter les émissions de pollution et de favoriser des pratiques modales alternatives à la voiture justifie cet objectif.

La sécurisation et l'aménagement des principaux carrefours routiers est un des leviers du développement urbain harmonieux et cohérent de Saint-Pargoire. L'objectif porté par le PLU est donc d'en améliorer le fonctionnement et d'assurer une meilleure desserte des quartiers existants par la création de plusieurs carrefours d'entrées de ville ou de quartiers. Plusieurs projets significatifs sont développés dans le PADD, notamment en soutien à l'aménagement de l'entrée de ville est de Saint-Pargoire et de l'avènement du nouveau quartier Montplaisir.

Cet objectif est justifié afin de favoriser l'efficacité et la sécurité du réseau viaire, mais aussi dans une optique de raccourcir les distances parcourues et diminuer les émissions polluantes.

Améliorer l'offre en stationnement

Le diagnostic a mis en évidence des capacités en espace de stationnement juste suffisantes mais peu mutualisées pour les véhicules. A noter tout de même que plus d'un quart d'entre eux ne disposent pas d'un emplacement réservé au stationnement, y compris en garage. Ainsi, la commune envisage de réaménager les parkings existants pour optimiser leur usage et limiter la création de nouvelles aires, même mutualisées, mais sans obérer cette dernière possibilité. Pour autant, la commune souhaite maintenir une offre privée dans les secteurs éloignés du centre-ville pour éviter l'engorgement de l'espace public déjà fortement impacte par le trafic routier.

Cet objectif se justifie afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de maintenir une offre en adéquation avec son projet de développement résidentiel et touristique.

Développer le réseau de mobilités douces

Par ailleurs, les objectifs en matière de stationnement des vélos et deux-roues motorisés sont justifiés au regard du diagnostic et des besoins actuels et futurs. En effet, l'offre est quasi absente dans la commune, y compris dans les espaces centraux. La volonté de développer les mobilités douces, et notamment le vélo, pour des déplacements réguliers et exceptionnels va générer une pression sur le stationnement à laquelle le PLU doit répondre. Développer les capacités de parcage des deux roues participe au confort d'usage et à la sécurité des biens. Quant au stationnement des deux-roues motorisés, il s'agit d'un besoin qui s'exprime par le développement de ce mode individuel de transport plus efficace que la voiture.

Des espaces nécessaires à l'aménagement d'une liaison cyclable sécurisée entre Campagnan et Saint-Pargoire seront matérialisés afin de permettre les échanges entre les deux communes très proches géographiquement mais également penser une liaison dans un deuxième temps avec Paulhan qui agit comme polarité de bassin de vie, via la présence notamment d'un collège.

1.6 Développer les activités et les équipements

Soutenir et développer le tissu économique

La commune de Saint-Pargoire souhaite adapter son offre de services, d'équipements et de commerces au développement urbain projeté. Ainsi, le gain de population attendue à l'horizon du PLU (près de 600 habitants supplémentaires entre 2018 et 2034) permet de légitimer les extensions mesurées de la ZAE E.Carles pour satisfaire à la position de la commune en tant que pôle relais dans le territoire intercommunal. La zone bénéficiera par ailleurs d'une liaison au centre-village et aux tissus péricentraux par le biais de modes doux afin de limiter l'usage de la voiture pour les achats du quotidien.

La commune souhaite également accompagner le développement des énergies renouvelables au sein d'espaces à l'impact paysager limité. La limitation de l'emprise des projets sur les espaces agricoles productifs et les espaces naturels les plus sensibles sera de mise.

Aussi, afin d'améliorer le confort des administrés et permettre le développement du télétravail, la commune entend poursuivre le développement du haut débit sur son territoire, hameaux compris.

2. Exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations applicables par zone

Cette partie permet d'apporter les informations nécessaires à la compréhension de la règle, expliquant son choix et sa justification.

Chaque zone est présentée et analysée au regard des règles prescrites.

Le territoire est découpé en plusieurs zones, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme :

- les zones urbaines :
  - UA : le Centre historique d'origine médiévale et le péricentre du 19ème & 20ème siècles ;
    - UAa : le Centre historique d'origine médiévale et le péricentre du 19ème & 20ème siècles affranchi des obligations de compensation pluviale au regard des caractéristiques de son tissu d'une emprise au sol ;
  - UB : les extensions récentes en tissu pavillonnaire, à renforcer ;
    - UBanc : un assainissement autonome est présent ;
    - UBa : des densités intermédiaires seront maintenues pour des raisons paysagères et de maîtrise des ruissellements urbains ;
    - UBb : des densités faibles seront maintenues pour des raisons paysagères, de maîtrise des ruissellements urbains et de traitement des lisières avec les espaces naturels ou agricoles limitrophes ;
    - UBbanc : Idem que UBb mais avec un assainissement autonome ;
  - UE : les secteurs dédiés aux zones d'activités économiques ;
  - Uep : équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les zones à urbaniser :
  - 1AU : secteur Montplaisir, espace libre stratégique accolé au péri-centre ;
  - 1AUE : secteur d'extension principal de la ZAE E.Carles, support du remodelage de l'entrée de ville Est (Avenue de Laurens/RD30) ;
- les zones agricoles :
  - A : la zone agricole ordinaire, régime général du code de l'urbanisme. Les hameaux habités historiques dont l'étalement sera limité y sont compris ;
    - A0 : la zone d'intérêt paysager inconstructible ;
    - Ap : zone d'intérêt patrimonial du Château Rieutort ;
- les zones naturelles :
  - N : la zone naturelle ordinaire ;
    - Nep : aménagements hydrauliques compatibles avec la vocation naturelle ;
    - Np : zone d'intérêt patrimonial du Château Rieutort ;
    - Npv : zone de production d'énergies renouvelables à caractère photovoltaïque (centrale au sol).

Au préalable de l'analyse de chaque zone, il convient de présenter quelques éléments communs à plusieurs secteurs. Il s'agit des :

- éléments écologiques, patrimoniaux, culturels, paysagers et architecturaux remarquables (articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme) ;
- emplacements réservés (article L151-41-1° du code de l'urbanisme) ;

2.1 Les éléments écologiques, paysagers, culturels, patrimoniaux et architecturaux remarquables

Selon le code de l'urbanisme,

Au terme de son article L.151-19 *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Au terme de son article L.151-23 *Le règlement 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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Il s'agit d'un régime d'exception qui permet de protéger des éléments que les auteurs du PLU remarquent pour leur intérêt singulier participant pleinement à la qualité du cadre de vie et de l'intérêt général.

Principalement, ce sont des éléments paysagers et patrimoniaux qui sont repérés. Il s'agit de jardins boisés composants intrinsèques et incontournables de la qualité du cadre de vie mais aussi de continuité écologiques formées par des ruisseaux et/ou des boisements. Ces sites se retrouvent essentiellement dans les zones urbaines, à urbaniser et leur périphérie immédiate. En zone UA, les parcelles étroites et notamment pour le bâti vigneron créent des jardins et des cours intérieures qui jointives les unes des autres forment un ensemble remarquable que le PLU souhaite protéger.

Les espaces protégés en application du L151-23 du code de l'urbanisme

L'Avenue du Val d'Or

Cette avenue située sur les points hauts du tissu urbain continu de Saint-Pargoire est composée de grandes parcelles fortement arborées que la commune souhaite maintenir pour mettre en valeur une transition paysagère et écologique apaisée avec les espaces naturels et agricoles connexes dont l'occupation des sols est très proche. Mais également maintenir une certaine perméabilité des sols pour limiter les ruissellements urbains, et atténuer les effets d'îlot de chaleur urbain.

Référence cadastrale : parcelles n°C153, 344, 481, 483, 534, 543, 544, 545, 546, 553, 984, 985, 1 001, 1 021

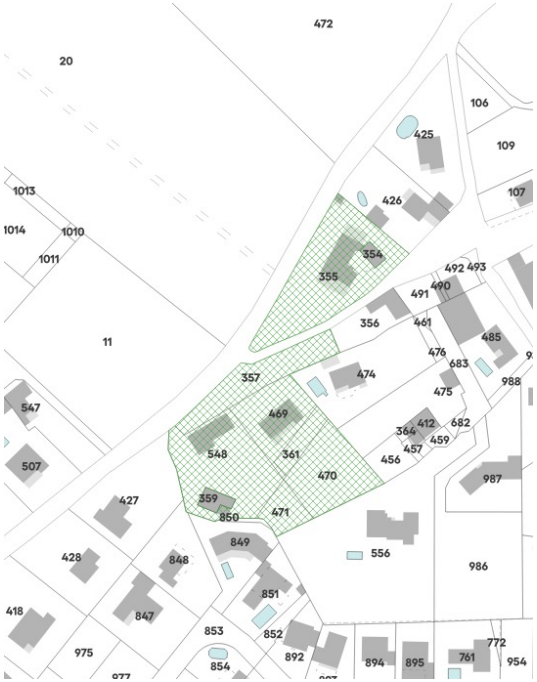
Espaces protégés L.151-23 de l'Avenue du Val d'Or (à gauche, périmètre protégé ; en haut à droite, 2 vues depuis l'avenue (celle de gauche, vers l'intérieur de l'enveloppe urbaine et celle de droite vers l'extérieur) ; dessous celles-ci, orthophoto de 2021 témoignant d'une occupation du sol marquée par les arbres et arbustes des jardins)
Source : Urban Projects, Google Street View

Les jardins arborés en entrée de quartier et pré-entrée de ville

Ces trois jardins arborés agissent comme marqueurs végétaux paysagers qui valorisent l'entrée dans le quartier du Val d'Or, également très qualitatif sur ce point au regard des protections édictées page précédente.

Les sujets les plus importants sont placés en arrière de la limite séparative et profitent également en interne sur les parties privatives.

Référence cadastrale : parcelles n°AL 355, 357, 469, 470, 471, 548.,



Espaces protégés L.151-23 Val d'Or/Av. de Plaissan (à gauche et ci-dessus, périmètre protégé avec en sans orthophoto ; en haut à droite, vue depuis le croisement entre l'Avenue de Plaissan (RD30) et l'Avenue du Val d'Or)

Des jardins disposant d'une végétation luxuriante et participant au paysage et au cadre de vie de Saint-Pargoire

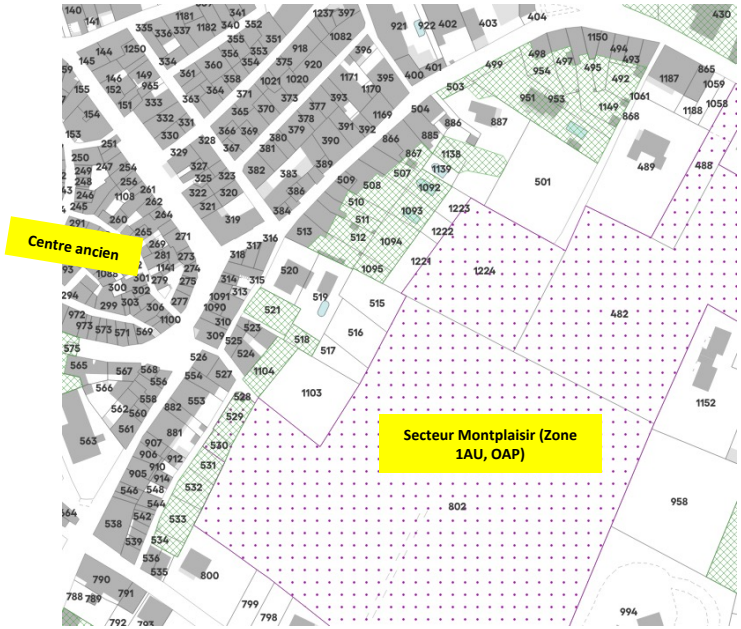
Références cadastrales : parcelles n° AB 409, 412, 413, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 871, 949, 950

Espaces protégés L.151-23 du péricentre côté nord-est (ci-dessus et en haut à droite, périmètre protégé sans et avec orthophoto ; à droite, vue depuis la RD30, présence de statuettes religieuses au sein du jardin ; en bas à gauche, vue depuis une contre-allée de la Rue de la Croix Haute, présence d'arbres fruitiers)

Source : Urban Projects, Google Street View

Des jardins en fond de parcelle disposant d'une végétation qui agit comme une transition apaisée et une agrafe végétale entre le centre et péricentre ancien et le secteur à projets Montplaisir

Références cadastrales : parcelles n° AB 492, 495, 497, 498, 499, 503, 507, 508, 510, 511, 512, 513, 518, 521, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 867, 887, 951, 953, 954, 1 092, 1 093, 1 093, 1 094, 1 095, 1 104, 1 138, 1 149.

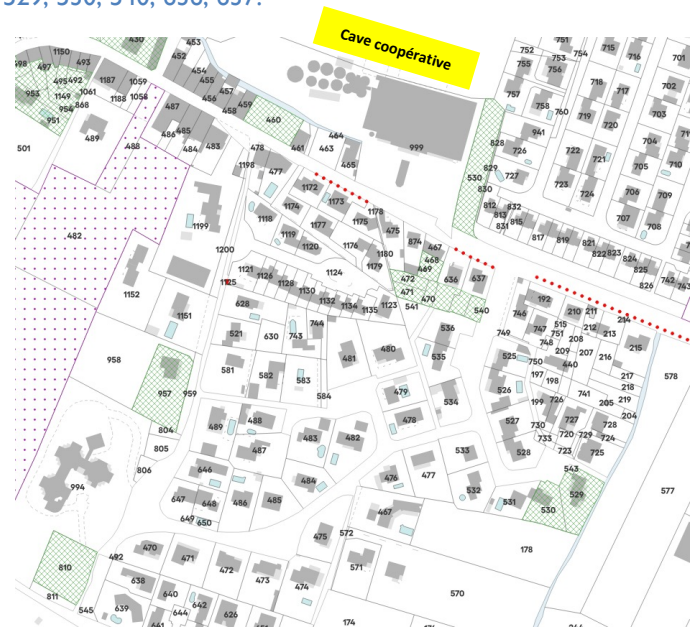


Espaces protégés L.151-23 du péricentre côté est (ci-dessus et en haut à droite, périmètre protégé sans et avec orthophoto ; à droite, vue depuis la RD131 ; plus à droite, vues depuis le secteur Montplaisir vers le centre ancien attestant d'une trame végétale nécessaire à maintenir)

Source : Urban Projects, Google Street View

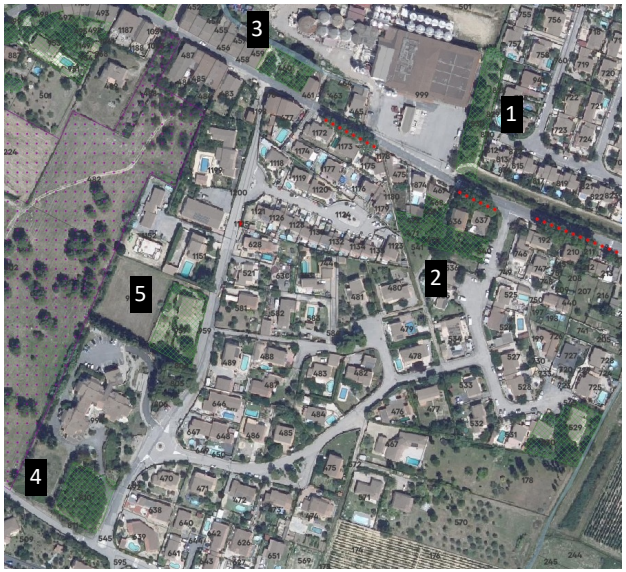
Des jardins, haies et alignements du secteur Cave coopérative, lotissement Cambinières et Chem. De Montplaisir

Références cadastrales : parcelles n° AB 460, 468, 470, 471, 472, 810, 957, AL 530, BD 529, 530, 540, 636, 637.



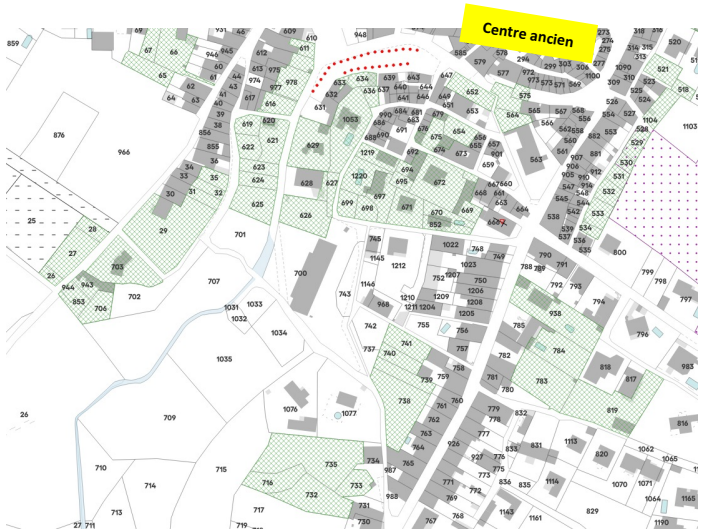
Espaces protégés L.151-23 du péricentre côté est (ci-dessus et en haut à droite, périmètre protégé sans et avec orthophoto ; à droite : 1 - Haie séparative entre la cave coopérative et le lotissement connexe; 2 – jardins internes du lot. Cambinières, 3 – Jardin luxuriant Av. Albert Laurens, 4 & 5 – Pinèdes en bosquet autour de l'EHPAD Montplaisir)

Source : Urban Projects, Google Street View



Des jardins, haies et alignements du secteur péricentre sud de faubourgs, entre chemins, ruelles, rues et avenues plantés

Références cadastrales : parcelles n° AB 26, 27, 28, 29, 31, 32, 35, 564, 565, 575, 611, 612, 616, 619, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 633, 634, 636, 652, 654, 669, 670, 671, 672, 675, 694, 695, 697, 698, 699, 703, 706, 716, 732, 733, 735, 738, 739, 740, 741, 783, 784, 819, 852, 853, 904, 938, 978, 1 053, 1 219, 1 220.



Espaces protégés L.151-23 du péricentre côté sud (ci-dessus et en haut à droite, périmètre protégé sans et avec orthophoto ; à droite : 1 – Jardins intimistes; 2 – Jardins d'un ancien gîte de France, 3 – Espaces verts de transition en lisière, 4 – Jardins de la Rue de la Distillerie, 5 – La rue du Temple marquée par des haies, 6 – Entrée de ville secondaire du cimetière arborée, 7 – Entrée adoucie vers le Boulevard de la Victoire)

Source : Urban Projects, Google Street View

Des jardins et haies du secteur péricentre ouest de faubourgs, et de l'urbanisation linéaire de la R30 et des contre-allées de celle-ci

Références cadastrales : parcelles n° AB 3, 4, 14, 15, 16, 65, 66, 67, AC 367, 371, AE 329.

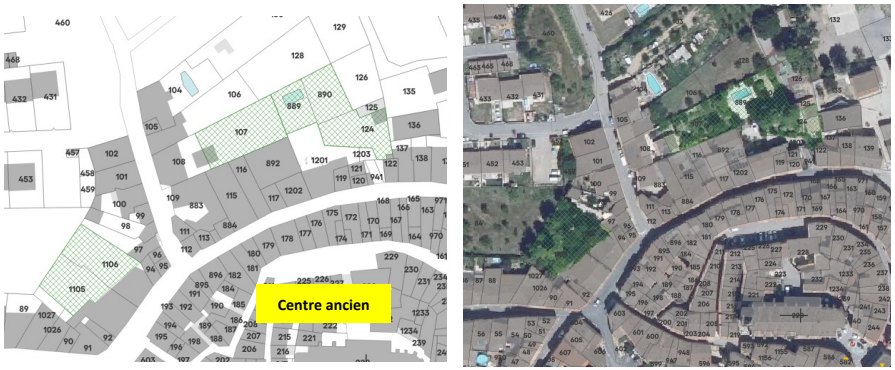
Espaces protégés L.151-23 du péricentre côté sud (ci-dessus et en haut à droite, périmètre protégé sans et avec orthophoto ; à droite : 1 & 2 – Jardins en fond de parcelles agissant comme transition avec la prairie connexe classée en zone agricole; 3 – Pinède en entrée du Lot. Rocafo, 4 – Jardins du Chemin du cimetière)

Source : Urban Projects, Google Street View

Des jardins en fond de parcelle du péricentre nord

Références cadastrales : parcelles n° AB 107, 124, 889, 890, 1 105, 1 106.

Ces jardins arborées intimistes et très peu perceptibles via les voies publiques, agissent comme espaces tampons végétalisés entre le tissu ancien et les lotissements proches récemment construits (Le Jardin de Jean et Mas d'Affre).



Espaces protégés L.151-23 du péricentre côté nord (ci-dessus, périmètre protégé sans et avec orthophoto)

Source : Urban Projects, Google Street View

Des jardins en fond de parcelle du péricentre nord

Références cadastrales : parcelles n° AE 251.

Ce jardin agit comme espace de transition (vocation de la zone UBb) avec la zone naturelle (classée en tant que telle) arborée connexe. Cette entrée de ville est aussi marquée par une végétation plutôt arbustive et peu marquante, en conséquence ces grands sujets apportent du relief dans les perceptions et sont ainsi à maintenir.

Espace protégé L.151-23 en entrée de ville ouest (RD30) (ci-dessus, périmètre protégé sans et avec orthophoto, ci-dessous : Parcelle arborée majoritairement via une pinède)

Source : Urban Projects, Google Street View

Des jardins et haies du secteur péricentre ouest de faubourgs, et de l'urbanisation linéaire de la R30 et des contre-allées de celle-ci

Références cadastrales : parcelles n° BD 32, 117, 127, 131, 469, 496, 497, 500, 501, 502, 506, 547, 633

Ces jardins arborés dont le caractère végétal est à maintenir agissent pour ceux au sud comme constituants d'une entrée de ville qualitative et ceux au nord comme des espaces de respiration dans la trame urbaine dont le caractère arboré et en pleine terre est à maintenir pour atténuer notamment les risques de ruissellement pluvial. L'ensemble de ces espaces agissent comme transition (vocation de la zone UBb) avec la zone agricole connexe.

Espaces protégés L.151-23 du péricentre côté sud (ci-contre et en haut à droite, périmètre protégé sans et avec orthophoto ; à droite : 1 – Entrée de ville sud (Avenue de la Gare, RD131); 2 & 3 – Chemin du Crès)

Source : Urban Projects, Google Street View

Des jardins et haies du secteur péricentre ouest de faubourgs, et de l'urbanisation linéaire de la R30 et des contre-allées de celle-ci

Références cadastrales : parcelles n° AL 449.

Cette vigne interne à l'Enveloppe Urbaine Existante agit comme une protection du réservoir d'eau situé en souterrain.

Espaces protégés L.151-23 du péricentre côté sud (ci-contre et en haut à droite, périmètre protégé sans et avec orthophoto ; à droite : Vigne en entrée de ville est (RD30))

Source : Urban Projects, Google Street View

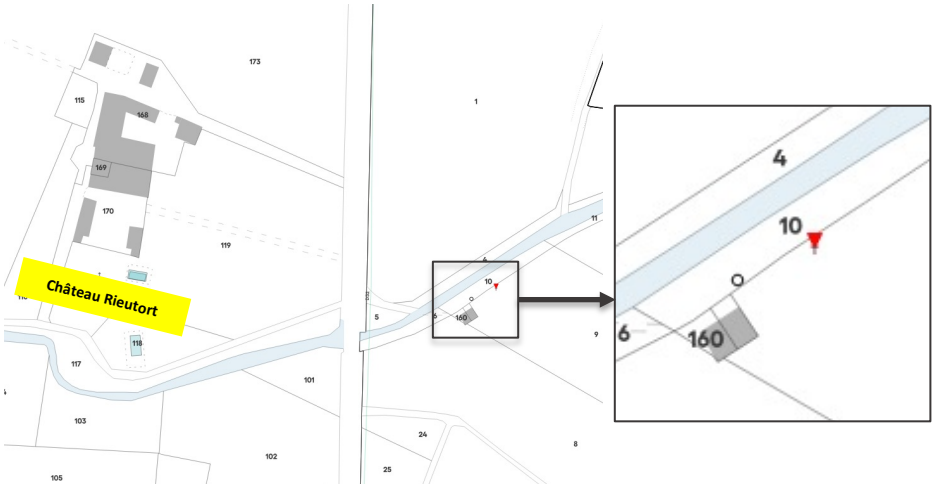
Les éléments protégés en application du L151-19 du code de l'urbanisme

Les croix de chemin / calvaires

Les croix de chemin ont une triple valeur culturelle, patrimoniale et mémorielle. Elles témoignent de l'histoire religieuse de Saint-Pargoire où la croix et le calvaire étaient implantés pour chasser des pratiques cultuelles divergentes de la dominante religieuse chrétienne, pour célébrer la mémoire d'une personne décéder ou indiquer le chemin. Les croix repérées au plan ont été maintenues en bon état. Elles sont soumises à de fortes pressions du fait de leur intégration dans l'urbanisation (Avenue de Compagnan, RD30) qui peut conduire à leur disparition ou leur mauvaise prise en compte et mise en valeur.

La protection de ces éléments par l'impérieuse nécessité de maintenir l'identité communale et le patrimoine vernaculaire de Saint-Pargoire dont il existe un potentiel de valorisation touristique.

Nous identifions 4 croix inscrites sur l'ensemble de la commune, très distantes les unes des autres puisque situées à l'ouest de la commune aux abords de la RD32, en tissu central à proximité des lotissements du secteur Montplaisir, sur la RD131 en extrémité de limite communale sud puis à l'Est du Mas de Vedel, proche du croisement entre la RD30 et la RD2.

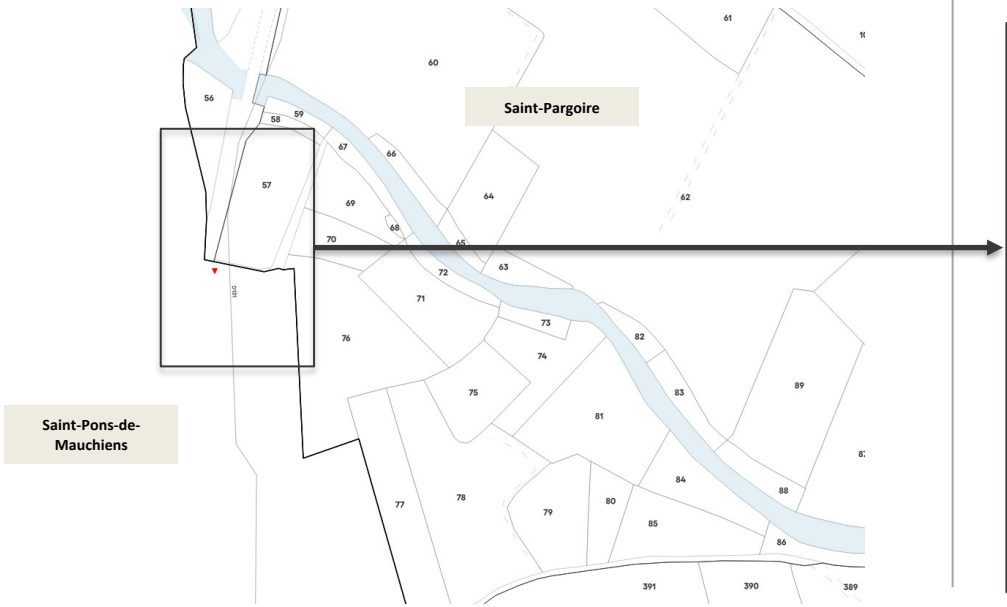


Croix du Chemin de Montplaisir
Source : croixdherault.com

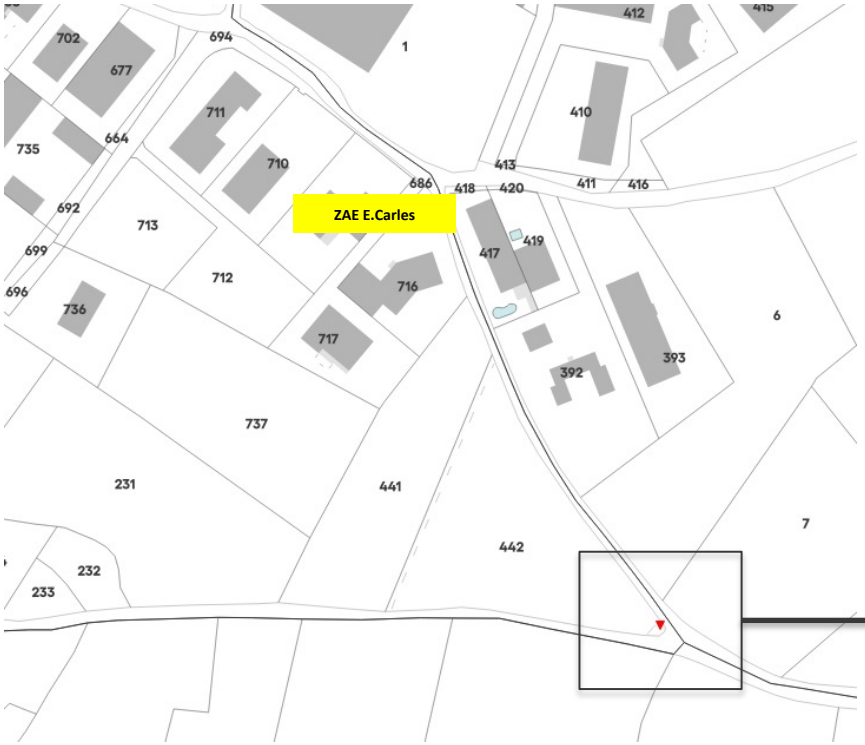
Croix, Avenue de Compagnan.
Mal intégrée au talus
Source : croixdherault.com

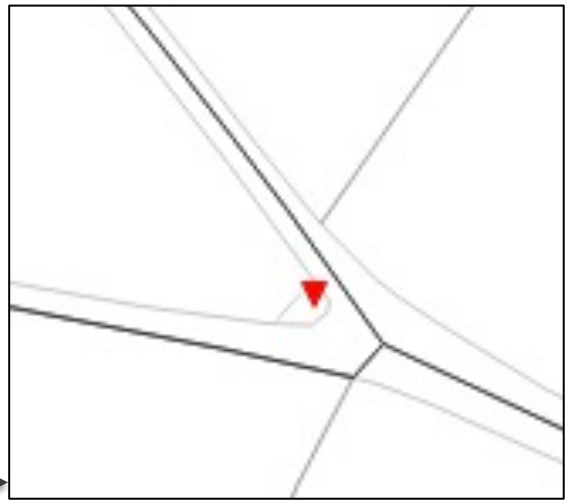
Croix de mission
Source :
croixdherault.com

Croix Haute, Rue de la Crois Haute / Rue de la Paix (RD30)
Source :
croixdherault.com



Croix de Prescatis
Source : croixdherault.com

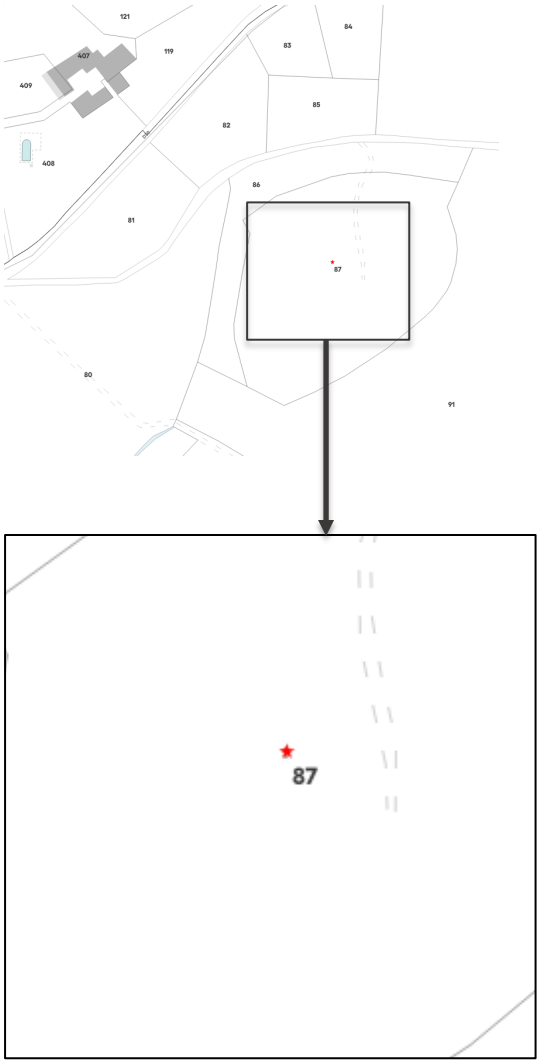




Croix de Mieusse
Source : croixdherault.com

Les statues

Statue de la Vierge dans les bois.

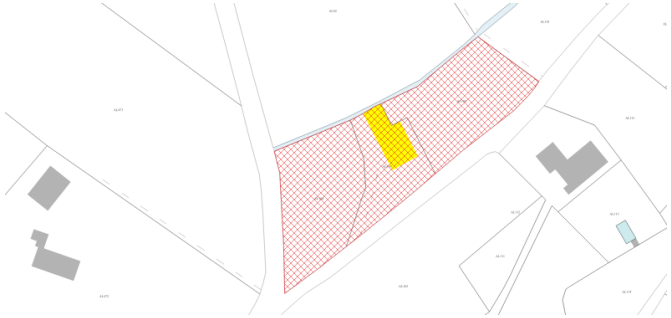


Statue en bronze sur la place de la Mairie.

Le Mas Lamouroux

La Mas Lamouroux, se situe à l'entrée nord-est de Saint-Pargoire sur la route de Plaissan, dite RD131. Il se compose d'un unique bâtiment, sur un tènement foncier composé de 3 parcelles arborées. Ces dernières agisse comme un espace arboré continu composé d'une pinède majoritaire en partie centrale et au sud puis par des haies de cupressacées sur la partie haute.

Références cadastrales : parcelles n°AL 102, 103 et 104

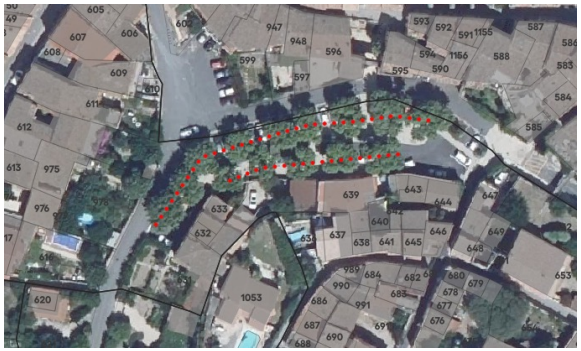


Une trame végétale aux abords d'un centre ancien très minéral

Le Boulevard de la Victoire, marqué par un traitement minéral, agit comme un espace de transition entre le centre ancien, et les espaces péricentraux plus au sud.

Nous y retrouvons un double alignement de platanes offrant ombrage et protégeant pour partie ce lieu, dédié majoritairement au stationnement, d'un îlot de chaleur trop prononcé.

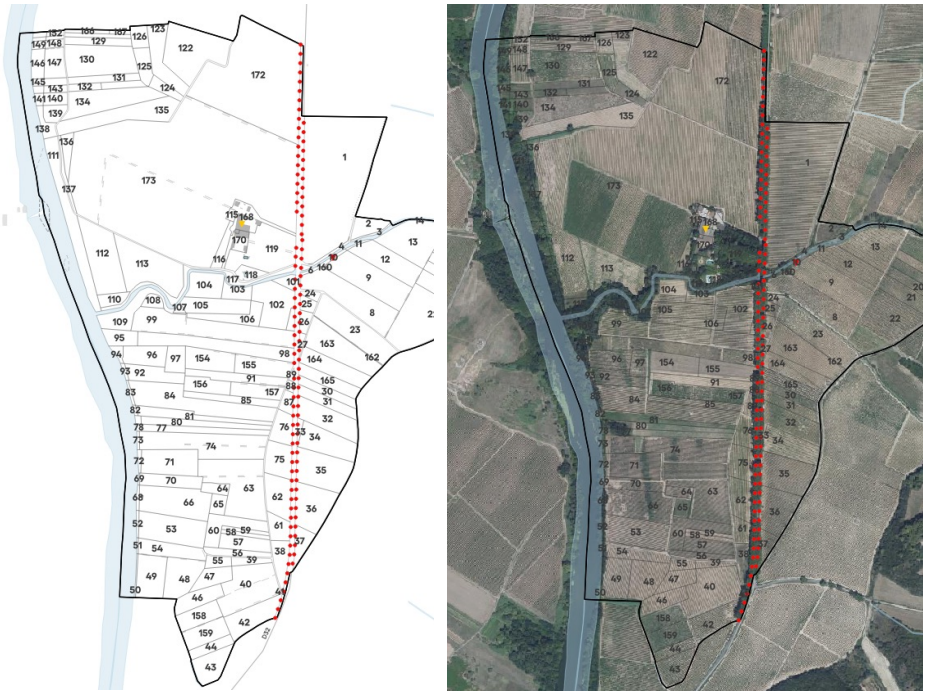
Ces platanes sont identifiés en éléments linéaires.



Les alignements de platanes route départementale 32

Ils marquent l'identité paysagère de la commune en valorisant un axe majeur et passant du territoire mais non constitutif d'une entrée de ville pour Saint-Pargoire. Ces platanes sont identifiés en éléments linéaires.

Dans un paysage de plaine très ouvert, ces alignements d'arbres majestueux marquent le paysage par leur canopée visibles de très loin.



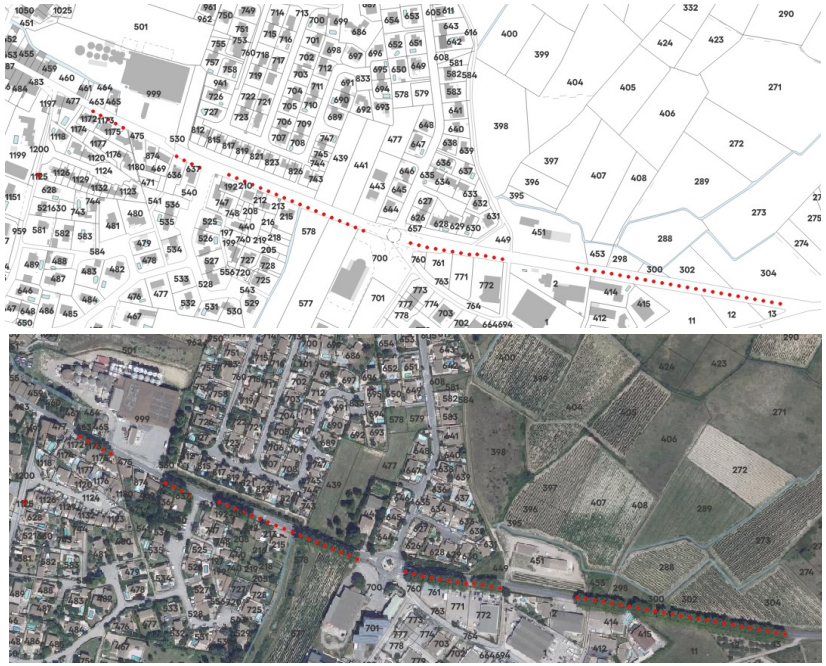
Espaces protégés L.151-19 de l'extrémité ouest de la commune (ci-dessus, alignements protégés sans et avec orthophoto ; à droite : RD32 et son double alignement caractéristique

Source : Urban Projects, Google Street View

L'alignement discontinu de platanes route dép. 30

Ils marquent l'identité paysagère de la commune en valorisant un axe majeur de la commune constitutif d'une entrée de ville majeure.

Dans un paysage de plaine très ouvert, cet alignement d'arbres majestueux marquent le paysage par leur canopée visibles de très loin. A noter plusieurs discontinuités entre les 5 ensembles repérés. Ces platanes sont identifiés en éléments linéaires.



Espaces protégés L.151-19 l'entrée de ville Est de la commune (ci-dessus, alignements protégés sans et avec orthophoto ; à droite : RD30 et son double alignement caractéristique

Source : Urban Projects, Google Street View

L'église

Source : Mairie

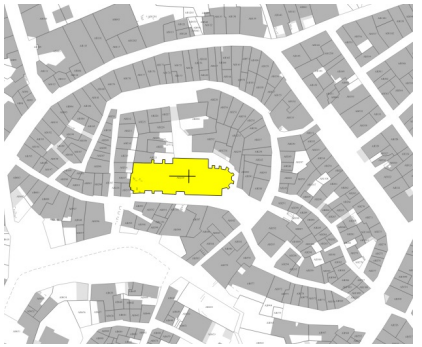
L'église imposante s'élève du haut de ses 16m30 au cœur du village de Saint-Pargoire. Pendant près de 1000 ans, l'église a appartenu à l'Abbaye de Gellone, fondée par le Comte GUILLAUME d'Orange. La première église fut remplacée par l'édifice actuel, construit à la fin du 13ème siècle. Il symbolise la naissance de l'architecture gothique rurale méridionale.

Seules la façade occidentale, l'abside et la travée du chœur datent de la fin du 13ème siècle. Par la suite, l'église fut l'objet de nombreuses restaurations ; les plus importantes sont les voûtes de la nef qui datent du début du 17ème siècle. L'église est surmontée d'un clocher carré de 32 mètres de hauteur, couvert d'une flèche quadrangulaire en pierre. Son toit est composé de 6 travées à toiture de deux rempants qui protègent la voûte des intempéries. Le porche se situe à la base du clocher. Ce fût l'ancienne entrée de l'église jusqu'au milieu du 16ème siècle. Il est orné de chapiteaux décorés d'animaux fantastiques qui ont une valeur symbolique. Ils représentent les 4 éléments ; l'eau,l'air, la terre et le feu. Il y a également un blason qui symbolise un porcelet et une clef de voûte qui rappelle un agneau, l'agneau pascal.

C'est une église à nef unique divisée en six travées par des colonnes engagées couvertes d'une voûte à croisée d'ogives. Chaque travée est éclairée au nord par un occulus à deux variantes ; trilobe et quadrilobe en alternance qui datent de 1885. De part et d'autre des deux premières travées s'ouvrent deux chapelles anciennement peintes. La nef est déparée du chœur par un arc triomphal ajouré d'un occulus. Le chœur se compose de neuf pans de mur, couvert d'une croisée d'ogives nervurée, éclairé par cinq baies. Une chaire en métal aux motifs flamboyants fut érigée par l'artiste Lodévois J. CUSSON. Les verrières du chœur, signées par Barelon Veyrat et Bessac, datent du milieu du 19ème siècle.

Au centre Saint pargoire est accompagné de Saint Léon,martyre. Il est entouré des quatre évangélistes et de deux saint locaux : Saint Fulcran de Lodève et Saint Roch de Montpellier. Sur les murs du fond, le chemin de croix est représenté sous forme de tableaux. Aux dessus du portail ancien, un Christ d'une hauteur de 8m50 veille sur l'église. **Le monument est classé au titre des Monuments Historiques par liste de 1862.**

Références cadastrales : parcelle n° AB220



2.2 Les emplacements réservés (article L151-41-1° du code de l'urbanisme)

Emplacements réservés n°2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 dédiés à des aménagements de la voirie

La mise en place de réservations relatives à l'élargissement et/ou à la réfection de la voie communale servira à terme à améliorer les conditions de circulation des véhicules motorisés tout en garantissant un accès amélioré aux mobilités douces. Elles répondent en ce sens à l'orientation n°5 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. Ces emplacements réservés sont positionnées majoritairement sur les voiries en entrée de ville, voire en transition ou à l'extérieur de l'enveloppe urbaine existante. En effet, le précédent document d'urbanisme approuvé en 2005, avait positionné pléthore d'emplacements réservés qui ont permis d'améliorer la trame viaire plus en interne. Les travaux ayant été effectués, ces derniers ont été purgés.

Emplacement réservé n°1 dédié à un projet mêlant stationnement et espaces verts

La collectivité souhaite maintenir une coupure d'urbanisation entre les tissus anciens du péricentre au sud et le récent lotissement du Mas d'Affre au nord. Les problématiques éprouvées de stationnement en centre ancien pourrait obtenir une réponse par un aménagement sur cette grande réserve foncière. Parallèlement, un espace vert voué à assurer une perméabilité des sols réduisant les ruissèlement pluviaux, Cette destination (espaces verts et stationnement) dans un tissu assez dense, justifie pleinement cette réservation.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'attache à faciliter le stationnement des véhicules dans les tissus existants et futurs, mais également à gérer les eaux pluviales et les eaux de ruissellement et à renforcer la trame verte urbaine, les deux étant pleinement liés.

En ce sens l'emplacement réservé est une traduction directe du PADD.

2.3 Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et motifs des règles applicables aux zones

Les zones

Le plan de zonage et des réservations disposent des éléments suivants :

- U : pour zones urbaines, il s'agit des zones/secteurs UA (dont UAa), UB (dont UBanc, Uba, UBb, et UBanc), UE, et Uep (dont Uep1 et Uep2) ;
- AU : pour les zones à urbaniser, il s'agit des zones/secteurs 1AU et 1AUE ;
- A : pour les zones agricoles, il s'agit des zones/secteurs A, A0, Ap ;
- N : pour les zones naturelles, il s'agit des zones/secteurs N, Nep, Np, Npv.

Les zones U : urbaines ou urbanisées

Il s'agit à la fois des secteurs du territoire qui sont aménagés, viabilisés et en partie habités. Cette notion renvoie à l'efficace et constante jurisprudence du Conseil d'État du 5 novembre 1984, *Association SOS boulevard de Strasbourg : JCP N 1986*. Après les différentes réformes successives du code de l'urbanisme, il convient, d'avoir en zone U des équipements, qu'ils soient suffisants pour desservir les constructions à implanter, ou qu'ils soient programmés (collectivité ou concessionnaire de service public) (cf Henri JACQUOT dans le Précis du Droit de l'urbanisme 7ème édition DALLOZ n°288 p 351).

Pour le territoire de Saint-Pargoire, on recense les zones :

- UA : le cœur de village, bâti historique antérieur au 19ème siècle pour partie et d'un tissu vigneron qui s'est développé dès la fin du 19ème siècle et constitue les premiers faubourgs. La commune a fait le choix de ne créer qu'une seule zone pour ces deux tissus.
- UB : les constructions plus récentes sous forme d'habitat pavillonnaire, souvent en lotissement. Elle constitue la principale zone urbaine en termes de superficie sur la commune et contient la majorité de l'urbanisation apparue depuis la fin des années 1990. Différents secteurs marquent des densités moyennes à faibles à maintenir pour des raisons paysagères, de maîtrise des ruissellements urbains et pour les moins denses épousant les limites de l'EUE, de traitement des lisières avec les espaces naturels ou agricoles limitrophes ;
- UE : les activités économiques et commerciales du secteur de la cave coopérative et de la ZAE E.Carles ;
- Uep : les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

La zone UA : le cœur de village et les premiers faubourgs

Territoire concerné

La zone n'est pas vraiment délimitée par des éléments physiques ou géographiques particuliers. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation centrale dominée par de l'habitat ainsi que par des services, équipements et activités diverses. La zone UA concerne les secteurs suivants sur la commune :

- Le secteur central, autour de l'église

Les faubourgs constitués par :

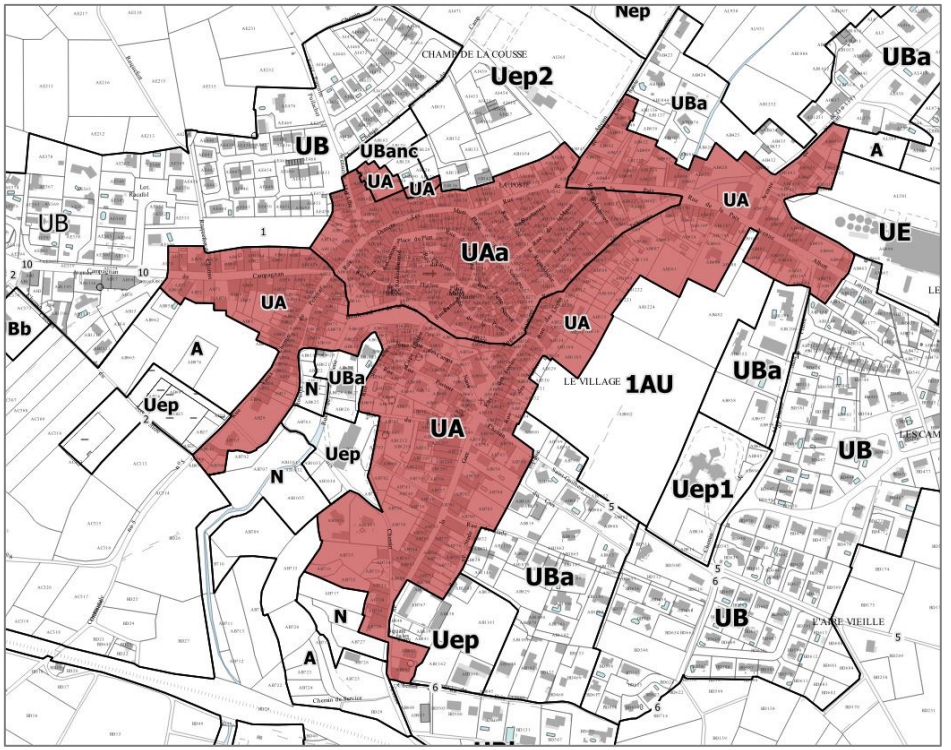
- Un secteur en entrée de ville Est, où le bâti devient plus dense avec le passage auprès du secteur de la cave coopérative,

- Un secteur en entrée de ville Ouest, où le bâti devient rapidement plus dense après une urbanisation linéaire plutôt lâche sur 500 mètres après l'entrée dans la tache urbaine. L'entrée côté cimetière est aussi concernée par la délimitation en UA,

- Un secteur en entrée de ville Sud, où l'implantation du bâti en limite d'emprises publiques marque également l'arrivée prochaine du centre ancien.

Les zones UA et UAa : le cœur de ville, bâti historique et faubourgs

Ces secteurs sont marqués par leur intérêt architectural, urbain et paysager avec des constructions édifiées en ordre continu et à l'alignement le plus souvent. La trame parcellaire est très étroite, le bâti assez haut, souvent en deux faces. Comme la plupart des communes héraultaises, le bâti vigneron est établi autour du centre ancien le long des axes de circulation principaux.



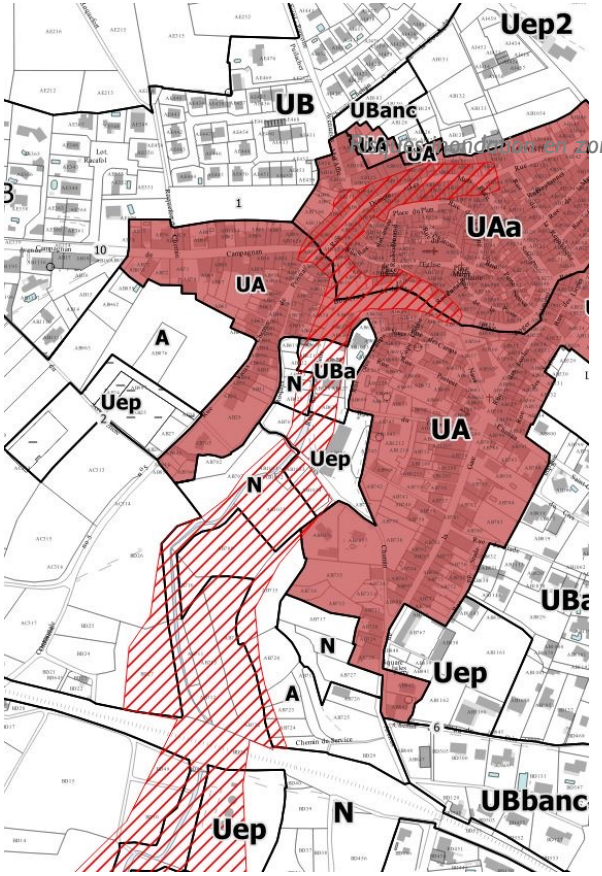
Servitudes d'utilité publique

La zone UA est concernée par un périmètre de protection des monuments historiques induit par le classement de l'église en 1862.

Elle est également concernée par un risque inondation inscrit au PPRi approuvé le 18 février 2005. A ce titre le secteur UAa qui comprend le centre ancien et certains abords est affranchi des obligations de compensation hydraulique au regard d'une emprise déjà maximale et d'une inertie certaine de son urbanisation.

Périmètre de protection AC1 – Eglise de Saint-Pargoire classée en 1862

Source : Urban Projects



Délimitation en zone UA

Source : PPRi de Saint-Pargoire, 2005

Justification de la réglementation édictée

Le règlement détaille les volontés de préservation et de mise en valeur de l'architecture, de la densité, de l'alignement, tant la qualité du bâti est prépondérante.

- *Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités (articles 1 à 3)*

Le règlement instaure quelques interdictions classiques pour le centre ancien et ses faubourgs, tels que les exploitations forestières, commerces de gros et cinéma, équipements sportifs et toutes les activités secondaires et tertiaires hormis les bureaux. Elle est complétée par une restriction sur les installations classées à la protection de l'environnement qui présenteraient des nuisances incompatibles avec le voisinage. Les locaux techniques et les exploitations agricoles sont autorisés sous conditions. Ce côté relativement permissif traduit l'état de fait de l'existant. Il convient dès lors de ne pas s'opposer à ce qui existe. Toutefois, cela doit se faire sans occasionner de nuisances pour les riverains. Par ailleurs, les usages du sol liés aux dépôts, affouillements et exhaussements sont interdits car incompatibles avec la vocation première de la zone qu'est l'habitat.

Les locaux à usage artisanal et les constructions à usage agricole doivent cependant respecter des conditions afin d'être autorisés :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Une clause de mixité sociale a été instaurée. Elle prévoit pour les projets comprenant plus de 4 logements, la production de 25% *a minima* du nombre d'unités à destination de logements sociaux/aidés. Cette clause de mixité sociale est nécessaire pour se rendre compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Cœur d'Hérault. Elle se justifie aussi dans ce type de bâti qui est souvent réinvesti en transformant les logements vacants ou par une division en petits logements d'un même immeuble ou d'une même construction.

- *Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (articles 4 à 7)*

    - *Implantation et volumétrie des constructions (article 4)*

L'implantation à l'alignement sur le domaine public est la règle. Toutefois, il existe des exceptions (concerne un coté entier de l'îlot, façade sur rue supérieure à 20m, création d'un espace de stationnement privé, création d'un espace d'agrément arboré, vise à conserver un accès au fond de parcelle).

La création de balcons sont autorisés si l'harmonie et l'ordonnancement des façades, notamment sur les aspects de symétrie sont respectées.

Le régime général se justifie par l'intérêt des respecter les formes urbaines initiales.

L'implantation de limite séparative à limite séparative est la règle, selon un ordre continu. Toutefois, il existe des exceptions lorsque le projet vise à conserver un accès au fond de parcelle ou à une cour.

Le régime général se justifie par l'intérêt des respecter les formes urbaines initiales.

L'implantation des piscines doit être réalisée à 1m des limites du terrain.

La règle se justifie par l'intérêt de maintenir l'intimité des parcelles riveraines et par l'opportunité de planter des haies végétales en clôture.

Certaines constructions annexes telles que les locaux techniques des piscines respecteront les mêmes règles que les autres constructions. Les pergolas et carports pourront obéir à une implantation en limite lorsque leur hauteur ne dépasser pas 3,5 mètres afin ne pas porter atteinte aux fonds voisins et limiter des nuisances.

Les implantations aux abords des cours d'eau et de certains fossés opèreront un retrait de 20 mètres afin de limiter les risques d'érosion des berges et l'inondabilité desdites constructions. Une étude hydraulique permet de porter cette distance à 10 mètres si cela est requis pour la mise en œuvre du projet.

Cette règle se justifie du fait que le régime hydraulique des cours d'eau concernés n'a pas été étudié.

La hauteur des constructions, du sol naturel jusqu'au faîtage ou l'acrotère, est limitée à 12 mètres. Des hauteurs différentes sont admises dès lors qu'un bâtiment adjacent ou mitoyen est plus haut, avec un maximum de 3 mètres.

La règle se conforme à l'état de l'existant du tissu.

- *Stationnement (article 5)*

La règle exige la création d'une place de stationnement pour véhicule et pour vélo dès lors que les caractéristiques de la parcelle et du bâti leur permettent. Lorsque le logement fait parti d'un immeuble de plus de deux unités et qu'il détient plus de 3 pièces principales, le nombre d'emplacements pour les vélos est porté à 2, 1 en-deçà.

La règle se justifie par un bâti peu adapté pour mobiliser des espaces de stationnement (absence de garage, remise, cours et jardins récurrents). Aussi, l'obligation de créer du stationnement serait en contradiction avec l'objectif du PADD de réinvestissement des logements vacants et insalubres, présent notamment en centre-ville, en apportant une contrainte supplémentaire difficilement réalisable.

- *Aspect des constructions (article 6)*

Les dispositions des aspects extérieurs des constructions se justifient par la qualité du bâti et la caractère patrimonial et culturel du tissu. L'ambition de conserver une cohérence sur l'ambiance architecturale et de valoriser le bâti est poursuivie et justifiée.

- *Biodiversité et traitement des limites (article 7)*

Pour les parcelles frappées d'une protection, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres en pleine terre, qui peuvent apparaître entre les emprises publiques et la construction en retrait, doivent être maintenus sur la moitié de la superficie et plantés d'au moins un arbre par tranche de 50m².

La règle se justifie afin de maintenir la qualité paysagère du tissu dont les plantations existantes participent à rythmer les séquences et les vues lointaines sur le vieux village.

Pour les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques, la composition doit respecter une hauteur maximale de 2,00 mètres soit en mur plein, soit en comportant 0,50 mètre à 1,00 mètre de mur bahut et 1,00 à 1,50 mètre de barreaudage vertical.

La règle se conforme à l'état de l'existant et à la nécessité de maintenir l'identité du tissu à des fins de valorisation patrimoniales voire touristiques.

- *Équipements et réseaux (articles 8 et 9)*

- *Accès et voirie (article 8)*

Les règles relatives aux accès et à la voirie sont d'ordre pragmatique et usuel. Ces dernières permettent une desserte effective et sécuritaire des parcelles concernées, l'écoulement des eaux de pluie n'est pas à entraver.

- *Équipements et réseaux (article 9)*

Il fait obligation de se raccorder aux réseaux publics existants (nécessitant ou non un renforcement).

Cette obligation est une évidence et s'explique pour des raisons d'hygiènes, de salubrité et de sécurité. Il est inconcevable d'avoir des constructions nouvelles autorisées sans raccordement aux réseaux publics.

Des dispositions particulières à la compensation de l'imperméabilisation sont applicables, ceci en fonction de la superficie de la parcelle.

L'infiltration des eaux dans le sol demeure à privilégier, ensuite les compensations se réalisent d'abord à l'échelle de l'opération afin de limiter celle à la parcelle qui au regard de l'occupation des sols pourrait être plus complexe à gérer lors de forts épisodes pluvieux.

Les orientations d'aménagement et de programmation

La zone UA et le secteur UAa associé ne font pas l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

La zone UB : les extensions pavillonnaires

Territoire concerné

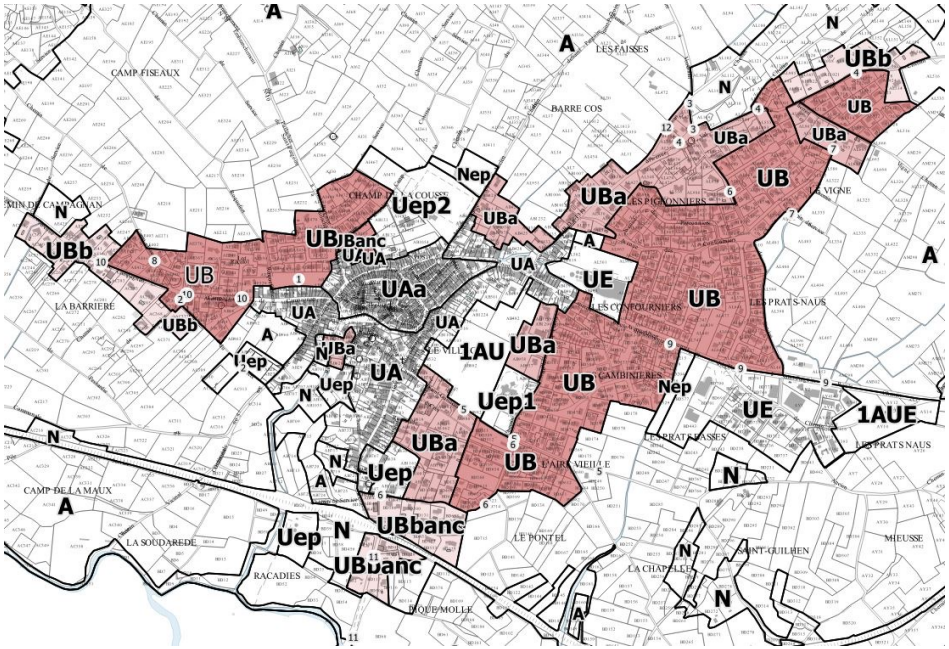
Il s'agit quasi exclusivement de maisons individuelles comprises dans un lotissement ou non, leurs formes et leurs implantations traduisent néanmoins une hétérogénéité. Ces constructions sont plus récentes que celles observées dans la zone UA et viennent à l'appui du bâti antérieur dans la plupart des cas, parfois sans réelle continuité avec le bâti existant.

Pour les parties du tissu urbain les plus diffuses, celles-ci n'invitent pas à l'alignement, le plus souvent relatant des typologies de 4 faces en plein cœur d'un terrain excédant 3 000 m². Ces grandes parcelles créent davantage d'espaces ouverts. Le faciès d'urbanisation est donc différent. La forme majoritaire du tissu observé s'est constituée au gré des opportunités foncières, souvent sous la forme de lotissements, en s'appuyant sur les voies principales de Saint-Pargoire et en affichant un léger retrait de la voirie connexe, les surfaces sont généralement comprises entre 500 et 1 000m². Quelques cas d'habitat en individuel groupé se distinguent par leur compacité avec des parcelles d'une surface moyenne de 150m²/200m².

Ces secteurs ne sont pas marqués par un intérêt architectural, urbain et paysager significatif. Pour autant, certaines parcelles plantées participent à animer l'espace et à rendre les traversées de lotissements moins monotones. Des protections au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme peuvent donc être prises pour assurer le maintien de ces espaces qualitatifs.

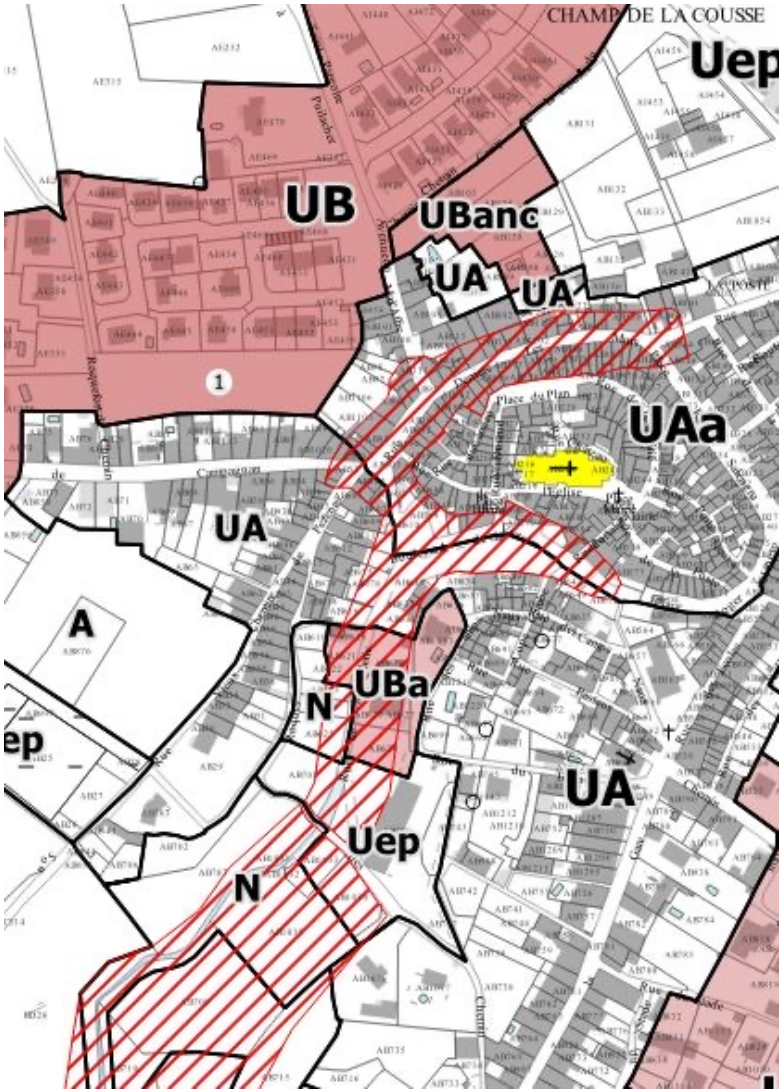
Afin de maintenir la qualité paysagère et la perméabilité de certains secteurs, les sous zonage UBa et UBb sont pris afin de réglementer plus fortement le coefficient d'espace libre.

La zone UB : les constructions plus récentes sous forme d'habitat pavillonnaire, souvent en lotissement

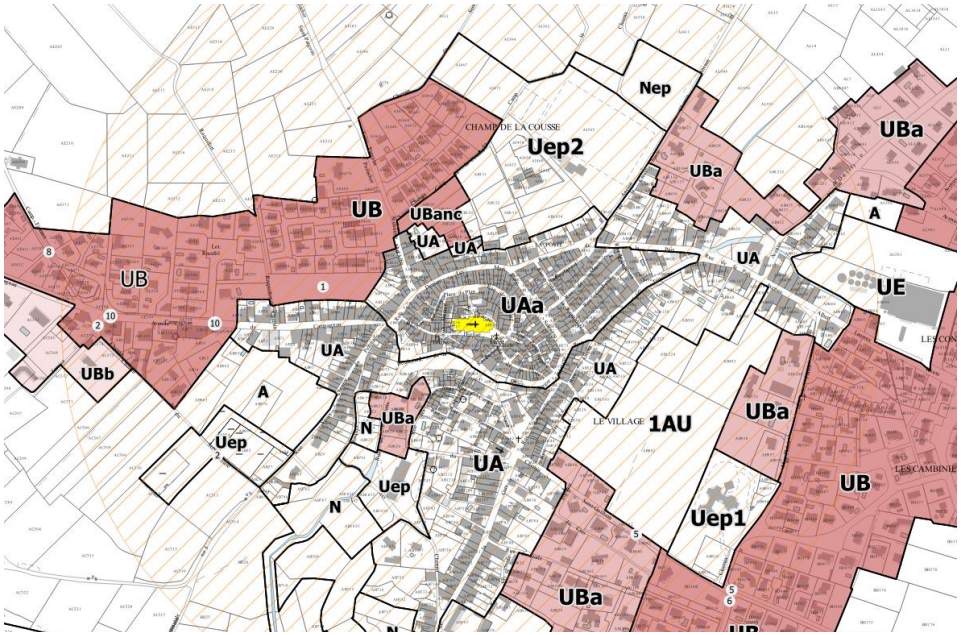


Source : Urban Projects

Risques inondation en zone UB



Source : PPRi (2005)



Périmètre de protection AC1 – Eglise de Saint-Pargoire classée en 1862

Servitudes d'utilité publique

La zone UB est concernée par un périmètre de protection des monuments historiques induit par le classement de l'église.

Elle est également concernée par un risque inondation inscrit au PPRi approuvé le 18 février 2005.

Justification de la réglementation édictée

- *Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités (articles 1 à 3)*

Le règlement instaure une interdiction multiple et similaire à la zone UA (hormis pour les équipements sportifs, ici autorisés) : les exploitations forestières, les commerces de gros et cinémas, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les industries et entrepôts.

Elle est complétée par une restriction sur les sous-destinations commerciales, artisanales, agricoles, ainsi que les installations classées à la protection de l'environnement. Ces catégories doivent, afin d'être acceptées, respecter les conditions suivantes :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui même
- peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Une clause de mixité sociale a été instaurée. Elle prévoit pour les projets comprenant plus de 4 logements, la production de 25% *a minima* du nombre d'unités à destination de logements sociaux/aidés. Cette clause de mixité sociale est nécessaire pour se rendre compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Cœur d'Hérault. Elle se justifie aussi dans ce type de bâti qui est souvent réinvesti en transformant les logements vacants ou par une division en petits logements d'un même immeuble ou d'une même construction et dont les impacts sur les parcs de stationnement publics sont importants.

- *Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (articles 4 à 7)*

    - *Implantation et volumétrie des constructions (article 4)*

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies ouvertes au public. Des implantations avec un retrait minimal de 3 mètres sont admises lorsque le projet est l'alignement par rapport à une construction voisine ou dans les opérations d'ensemble afin de favoriser la densité.

Le régime général se justifie afin de préserver les caractéristiques et les logiques d'implantation du tissu existant afin de faciliter l'intégration des nouvelles constructions.

Le régime général se justifie par l'existence du tissu bâti déjà aligné ou par la possibilité de créer des places de stationnement (longueur de 5 mètres) dans le cas d'un recul de 5 mètres.

L'implantation de limite séparative à limite séparative est la règle. Toutefois, il existe des exceptions (création d'un front bâti continu avec l'existant, opération d'aménagement d'ensemble, vise à conserver un accès au fond de parcelle, le projet jouxte une constructions de valeur contigu à la limite séparative, pour les équipements d'intérêt public et de services publics).

Le régime général se justifie par l'intérêt des respecter les formes urbaines initiales.

L'implantation des piscines doit être réalisée à 2m des limites du terrain.

La règle se justifie par l'intérêt de maintenir l'intimité des parcelles riveraines et par l'opportunité de planter des haies végétales en clôture.

Toutes les constructions, hormis les bassins de piscine et locaux dont la hauteur est limitée à 2m, sont interdites à une distance inférieure à 10 mètres des zones agricoles et naturelles qui sont amenées à jouxter une zone UB, notamment en UBa et surtout en UBb.

La règle se justifie par l'intérêt de maintenir des franges d'urbanisation non bâties, libres de pleine terre et si possible végétalisées afin de limiter les dissonances visuelles avec des espaces moins anthropisés et atténuer les possibles conflits d'usage avec les activités agricoles connexes. L'objectif est également de limiter l'incidence de l'urbanisation sur les pratiques agricoles.

Certaines constructions annexes telles que les locaux techniques des piscines respecteront les mêmes règles que les autres constructions. Les pergolas et carports pourront obéir à une implantation en limite lorsque leur hauteur ne dépasser pas 3,5 mètres afin ne pas porter atteinte aux fonds voisins et limiter des nuisances.

Les implantations aux abords des cours d'eau et de certains fossés opèreront un retrait de 20 mètres afin de limiter les risques d'érosion des berges et l'inondabilité desdites constructions. Une étude hydraulique permet de porter cette distance à 10 mètres si cela est requis pour la mise en œuvre du projet.

Cette règle se justifie du fait que le régime hydraulique des cours d'eau concernés n'a pas été étudié.

La hauteur des constructions, du sol naturel jusqu'au faîtage ou l'acrotère, est limitée à 8,5 mètres et à 3 niveaux (R+1+C). Une hauteur maximale de 4,5m est requise dès lors qu'un bâtiment jouxte une limite séparative sur plus de 10m de linéaire. Une hauteur limitée à 10m est fixée pour les équipements d'intérêt public ou de services publics.

- *Stationnement (article 5)*

La règle exige la création de deux places de stationnement ouvertes sur les espaces publics ou collectifs. Cette règle est cumulative avec l'obligation de réaliser une place par logement dans les espaces publics et collectifs des lotissements et opérations d'ensemble. Ces règles s'appliquent à tous nouveaux logements construits ou issu d'une division ou d'une réhabilitation.

Lorsque le logement fait parti d'un immeuble de plus de deux unités et qu'il détient plus de 3 pièces principales, le nombre d'emplacements pour les vélos est porté à 2, 1 en-deçà.

Le domaine public ne peut absorber le manque de place inhérent à ce type de bâti. Les voies des lotissements souvent en impasse pose des difficultés identifiées. Prévoir suffisamment de place à la fois sur le lot et sur l'espace collectif revient à anticiper le bon fonctionnement du futur quartier. Aujourd'hui les ménages sont bien équipés en véhicules légers (le plus souvent au moins deux véhicules par ménage).

- *Aspect des constructions (article 6)*

Les dispositions des aspects extérieurs des constructions se justifient afin de maintenir une cohérence d'ensemble sur le tissu bâti de la zone UB, à l'instar de la zone UA. La qualité des constructions sera source de valorisation du territoire et de qualité du cadre de vie pour les habitants. En outre, les règles permettent d'assurer une harmonie d'ensemble avec le bâti existant tout en soutenant des expressions architecturales plus contemporaines afin de contribuer à véhiculer une image dynamique et moderne de Saint-Pargoire.

- *Biodiversité et traitement des limites (article 7)*

L'emprise au sol des constructions est différenciée entre le secteur UBa et UBb, moins limitée sur la seconde que sur la première. Ceci étant compensé par un coefficient d'espaces libres presque deux fois plus important en UBb. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être plantés d''un arbre par tranche de 100m².

La volonté est maintenir la végétation existante et de préserver des espaces de respiration à l'interface entre le tissu ancien d'un côté, les ENAF de l'autre tissu pavillonnaire plus relâché pour limiter les effets d'îlots de chaleur et contribuer à la qualité paysagère du tissu.

Les espaces protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont réputés inconstructibles et perméables.

La règle se justifie au regard des critères environnementaux et paysagers qui ont conduit à la protection de certains éléments. Ainsi, la volonté et d'inciter à la préservation des éléments boisés et de garantir le maintien des respiration du tissu.

Pour les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques, la composition des clôtures doit respecter une hauteur maximale de 1,60 mètres soit en mur plein, soit en comportant 1,00 mètre maximum de mur bahut et le reliquat en barreaudage vertical.

La règle se conforme à l'état de l'existant et à la nécessité de maintenir l'identité du tissu à des fins de valorisation patrimoniales et touristiques.

- *Équipements et réseaux (articles 8 et 9)*

    - *Accès et voirie (article 8)*

Les règles concernant les accès se justifient à l'aune des impératifs légaux, de gestion du risque inondation (les accès ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux) et de sécurité publique (les accès ne doivent pas apporter de gêne à la circulation).

Notons également l'obligation de se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre les Incendies pour des raisons évidentes de sécurité des biens et des personnes et faciliter l'intervention des véhicules de secours.

    - *Équipements et réseaux (article 9)*

Il fait obligation de se raccorder aux réseaux publics existants (nécessitant ou non un renforcement).

Cette obligation est une évidence et s'explique pour des raisons d'hygiènes, de salubrité et de sécurité. Il est inconcevable d'avoir des constructions nouvelles autorisées sans raccordement aux réseaux publics.

Des dispositions particulières à la compensation de l'imperméabilisation sont applicables, ceci en fonction de la superficie de la parcelle.

L'infiltration des eaux dans le sol demeure à privilégier, ensuite les compensations se réalisent d'abord à l'échelle de l'opération afin de limiter celle à la parcelle qui au regard de l'occupation des sols pourrait être plus complexe à gérer lors de forts épisodes pluvieux.

Les orientations d'aménagement et de programmation

La zone UB fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation au sein du secteur « Avenues ».

La zone UE : les activités économiques et commerciales

Territoire concerné

La zone UE concerne des parties du territoire dont la vocation dominante est liée à l'implantation d'activités économiques et commerciales dont les conflits d'usage avec un tissu urbain voué à l'habitat seraient trop importants d'où les distances observées avec ce dernier pour les activités entraînant le plus de nuisances.

La réglementation a vocation de maintenir le caractère dominant de ces zones afin de favoriser une évolution positive dans le temps des activités et infrastructures existantes ou à créer.

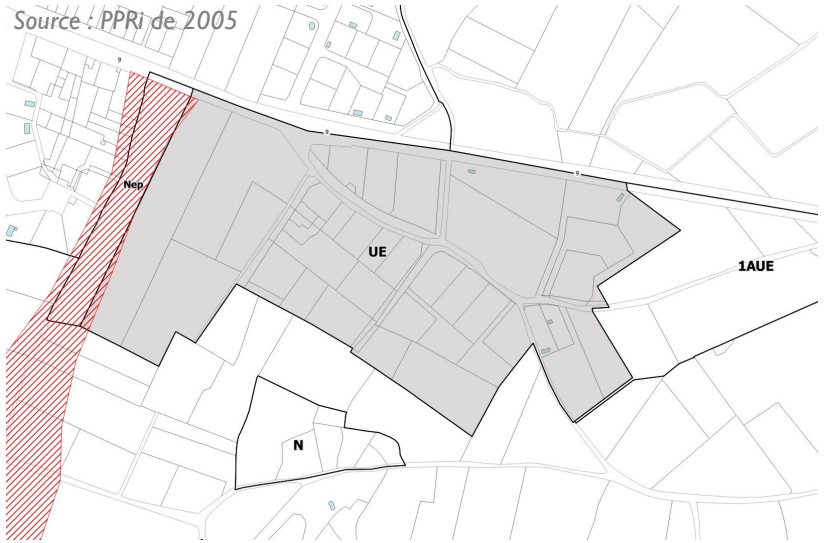
Servitudes d'utilité publique et risques identifiés au sein de la zone

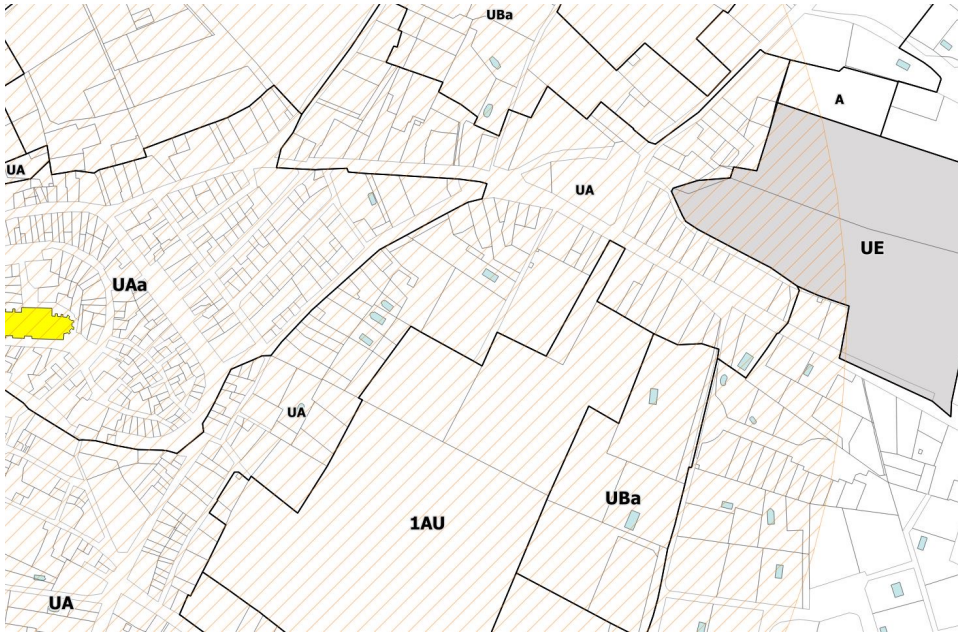
La zone UE est concernée par un périmètre de protection des monuments historiques induit par le classement de l'église.

Elle est également concernée par un risque inondation inscrit au PPRi approuvé le 18 février 2005 en lisière ouest de la ZAE E.Carles sur l'extrémité de la parcelle où les autorisations d'urbanisme les plus récentes ont été délivrées.

La zone UE : les activités économiques et commerciales de la commune concentrés sur les secteurs de la cave coopérative et de la ZAE E.Carles en cours d'achèvement

Source : PPRi de 2005





Périmètre de protection AC1 – Eglise de Saint-Pargoire classée en 1862

Servitudes d'utilité publique et risques identifiés au sein de la zone

La zone UE est concernée par un périmètre de protection des monuments historiques (Périmètre des Abords adapté) induit par le classement de l'église.

Elle est également concernée par un risque inondation inscrit au PPRi approuvé le 18 février 2005.

Justification de la réglementation édictée

Le règlement vise à protéger la dominante économique de la zone et les principales caractéristiques du tissu tout en cherchant à répondre au développement de ces activités (objectif 6 du PADD) et au renforcement de la ZAE existante (tableau 8, p37 du DOO du SCoT PCH). De plus, 420 emplois sont nécessaires sur le territoire au regard du taux de chômage de 13,5%, de l'accueil d'environ 800 nouveaux habitants sur le territoire du SCoT PCH/an et de migrations pendulaires potentiellement réduites par la présence d'un emploi *in situ*. Ainsi, l'extension des zones d'activités sur territoire est un levier important d'autant plus que le taux de remplissage de l'existant est bien souvent atteint.

- *Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités (articles 1 à 3)*

La zone UE permet l'ensemble des constructions incompatibles avec l'habitat dans les secteurs résidentiels de Saint-Pargoire. Elle autorise également les activités de services, bureaux, restauration… afin de maintenir et conforter la polarité commerciale existante. Néanmoins, dans un soucis de ne pas concurrencer le centre ancien, les commerces de détail et l'artisanat sont interdits en zone UE.

Il s'agit aussi d'assurer le maintien et le développement du tissu économique local et d'ancrer le rôle de centralité locale à l'échelle de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault et du SCoT du PCH dont Saint-Pargoire est géographiquement positionnée à l'extrémité sud.

La réglementation n'autorise pas le logement et les locaux des administrations publiques.

Au vu des sous-destinations autorisées en UE et d'interdiction stricte des logements, il n'y a pas lieu de réglementer la mixité sociale.

- *Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (articles 4 à 7)*

    - *Implantation et volumétrie des constructions (article 4)*

Un recul d'au moins 10,00 mètres est imposé aux constructions par rapport à l'axe de la RD30 afin de conserver des paysages ouverts en entrée de ville., voire quelques vues lointaines sur le village en promontoire de Saint-Pons-de-Mauchiens Depuis les autres voies et emprises publiques, le retrait minimal est fixé à 5,00 mètres afin de favoriser la densification de la zone tout en observant un retrait suffisant pour aménager paysagèrement les abords des voies et emprises publiques et contribuer à la qualité urbaines et paysagère des secteurs d'activités.

Le recul par rapport aux limites séparatives n'est pas contraint afin d'apporter une certaine largesse aux retraits nécessaires pour un implantation de haie végétale antidérive afin éviter les conflits d'usage avec les zones agricoles ou urbaines connexes.

L'implantation des piscines doit être réalisée à 2m des limites du terrain.

La règle se justifie par l'intérêt de maintenir l'intimité des parcelles riveraines et par l'opportunité de planter des haies végétales en clôture.

Les implantations aux abords du cours d'eau du Pontel opèreront un retrait de 10 mètres afin de limiter les risques d'érosion des berges et l'inondabilité desdites constructions.

La hauteur des constructions, du sol naturel jusqu'au faîtage ou l'acrotère, est limitée à 8,5 mètres et à 3 niveaux (R+1+C). La règle se conforme à l'état de l'existant du tissu afin de maintenir l'harmonie et une insertion urbaine qualitative avec les tissus pavillonnaires et l'entrée de ville.

- *Stationnement (article 5)*

La règle est adapté en fonction de la catégorie des constructions et des besoins liés à ces constructions. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Les règles relatives à la création de stationnement sur le domaine privé se justifient au regard de l'incapacité du domaine public à absorber l'ensemble du stationnement. De plus, cela permet d'anticiper le bon fonctionnement et la sécurité des déplacements dans la zone du fait d'une pression moindre sur les voies et cheminements piétons lié au stationnement anarchique.

- *Aspect des constructions (article 6)*

Les dispositions des aspects extérieurs des constructions visent à pérenniser les caractéristiques principales de ce tissu tout en le faisant évoluer vers plus de qualité afin de contribuer à la valorisation des entrées de ville et de créer une continuité urbaine.

- *Biodiversité et traitement des limites (article 7)*

Les espaces libres sont fixés à au moins 10% de l'assiette foncière. Il s'agit d'éviter une imperméabilisation totale des sols pour limiter les ruissellement urbains, mais aussi conserver des espaces de nature en ville participant à la lutte contre les effets d'îlot de chaleur urbain et à l'amélioration du confort thermique des constructions. Les obligations de planter les espaces libres (1 arbre / 100m²) vont également dans ce sens.

La règle concernant l'édification des clôtures consiste à créer une harmonie d'ensemble à l'échelle de la zone où le traitement des limites est relativement homogène. L'objectif de cette règle est également de participer à la valorisation des paysages urbaines mais aussi des équipements et espaces publics par un traitement des limites qualitatif.

- *Équipements et réseaux (articles 8 et 9)*

    - *Accès et voirie (article 8)*

Les règles concernant les accès se justifient à l'aune des impératifs légaux, de gestion du risque inondation (les accès ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux) et de sécurité publique (les accès ne doivent pas apporter de gêne à la circulation).

Notons également l'obligation de se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre les Incendies pour des raisons évidentes de sécurité des biens et des personnes et faciliter l'intervention des véhicules de secours.

    - *Équipements et réseaux (article 9)*

Il fait obligation de se raccorder aux réseaux publics existants (nécessitant ou non un renforcement).

Cette obligation est une évidence et s'explique pour des raisons d'hygiènes, de salubrité et de sécurité. Il est inconcevable d'avoir des constructions nouvelles autorisées sans raccordement aux réseaux publics.

Des dispositions particulières à la compensation de l'imperméabilisation sont applicables, ceci en fonction de la superficie de la parcelle.

L'infiltration des eaux dans le sol demeure à privilégier, ensuite les compensations se réalisent d'abord à l'échelle de l'opération afin de limiter celle à la parcelle qui au regard de l'occupation des sols pourrait être plus complexe à gérer lors de forts épisodes pluvieux.

Les orientations d'aménagement et de programmation

La zone UE ne fait pas l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

La zone Uep : les équipements

Territoire concerné

La zone Uep concerne des parties du territoire dont la vocation dominante est liée à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics (équipements sportifs, aire de stationnement majeur, écoles, EHPAD, cimetière et STEP).

La réglementation a vocation de maintenir le caractère dominant des ces zones afin de favoriser une évolution positive dans le temps des infrastructures existantes ou à créer.

Servitudes d'utilité publique et risques identifiés au sein de la zone

La zone Uep est concernée par un périmètre de protection des monuments historiques (Périmètre des Abords adapté) induit par le classement de l'église.

Elle est également concernée par un risque inondation inscrit au PPRi approuvé le 18 février 2005.

La zone Uep : les équipements d'intérêt collectif ou de services publics

Source : PPRi de 2005

Justification de la réglementation édictée

La volonté est de conserver la vocation dominante de la zone Uep vers les équipements d'intérêt collectif ou de services publics afin de préserver le cadre de vie des riverains et assurer l'évolutivité des infrastructures existantes et à créer.

- *Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités (articles 1 à 3)*

Le règlement n'autorise que les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics afin de maintenir le caractère de la zone et son confortement à long terme. Toutefois, la zone indicée en Uep1 autorise les hébergements afin d'intégrer la présence de l'EHPAD Montplaisir et faciliter son extension. Aussi, la zone indicée en Uep2 autorise les activités de services afin d'intégrer la présence d'activités de professions libérales.

Les autres destinations sont interdites au regard de leur incompatibilité avec le caractère de la zone et de la volonté de préserver le tissu de toute autre forme d'occupation qui ne serait pas compatible avec le caractère d'intérêt général des équipements existants et visés.

Au vu des sous-destinations autorisées en Uep, il n'y a pas lieu de réglementer la mixité sociale.

- *Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (articles 4 à 7)*

  - *Implantation et volumétrie des constructions (article 4)*

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies ouvertes au public et aux limites séparatives.

Le régime général se justifie afin de maintenir le cadre de vie des riverains.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8,50 mètres sur l'ensemble de la zone car les équipements présents et attendus ne nécessitent pas de réglementer au-delà.

La règle se conforme à l'état de l'existant et assure l'harmonie des volumes bâtis sur l'ensemble de la zone.

  - *Stationnement (article 5)*

Au regard de la diversité des besoins que peuvent générer les établissements de la zone Uep et de la maîtrise publique des zones Uep et de ses constructions, le règlement n'impose pas de nombre minimal de place de stationnement par catégorie de construction. La zone Uep présente déjà de bonnes capacité de stationnement qui sont mutualisées entre les divers équipements présents. C'est cette logique qui continuera de guider la collectivité dans une optique d'optimisation foncière et de gestion des espaces publics. Toutefois, il est imposé la réalisation d'au moins 70% du nombre d'emplacement en surface perméable

pour réduire les ruissellements urbains et favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

- *Aspect des constructions (article 6)*

La souplesses des dispositions des aspects extérieurs des constructions se justifient par la grande hétérogénéité architecturale du tissu et par la capacité d'innovation dans les constructions publiques. L'ambition de développer des architectures plus contemporaines et respectueuses de l'environnement est poursuivie.

- *Biodiversité et traitement des limites (article 7)*

Les espaces libres et de rétention doivent être plantés d'un arbre par tranche de 100m², tout comme les bassins de rétention et les aires de stationnement tous les 4 places.

La règle se justifie au regard des objectifs d'animation de l'espace public, de la qualité paysagère des zones urbaines, de la qualité de cadre de vie et du maintien de la biodiversité.

La règle concernant l'édification des clôtures consiste à conserver une harmonie d'ensemble à l'échelle de la zone et créer une identité visuelle forte aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

- *Équipements et réseaux (articles 8 et 9)*

    - *Accès et voirie (article 8)*

Il fait obligation de se raccorder aux réseaux publics existants (nécessitant ou non un renforcement).

Cette obligation est une évidence et s'explique pour des raisons d'hygiènes, de salubrité et de sécurité. Il est inconcevable d'avoir des constructions nouvelles autorisées sans raccordement aux réseaux publics.

Des dispositions particulières à la compensation de l'imperméabilisation sont applicables, ceci en fonction de la superficie de la parcelle.

L'infiltration des eaux dans le sol demeure à privilégier, ensuite les compensations se réalisent d'abord à l'échelle de l'opération afin de limiter celle à la parcelle qui au regard de l'occupation des sols pourrait être plus complexe à gérer lors de forts épisodes pluvieux.

<u>*Les orientations d'aménagement et de programmation*</u>

La zone Uep ne fait pas l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation.

Les zones AU : à urbaniser

Il s'agit des secteurs du territoire qui ne sont pas aménagés où dont il est nécessaire de prévoir des renforcements de réseau et de desserte. Le niveau d'équipement de ces zones n'est pas complet et ne permet pas de répondre en l'état aux objectifs communaux.

Il existe 2 zones AU, l'une à destination d'habitation et l'autre à destination d'activités économiques et commerciales sur le PLU de Saint-Pargoire. Il s'agit des zone « 1AU » et « 1AUE ».

Parmi les zones à urbaniser, on distingue :

- la zone ouverte à l'urbanisation 1AU : ce secteur est situé dans un espace de transition majeur de la commune, à proximité directe du centre ancien, d'un EHPAD et de lotissements. Cette réserve foncière de presque 4 hectares se place en totale continuité de l'urbanisation existante et est comprises dans l'EUE 2022. Cette zone dispose d'une bonne accessibilité aux infrastructures de transports en direction des zones d'emplois et il existe un potentiel de valorisation des mobilités douces en direction du centre ancien et des équipements de la commune.

  Malgré un certain éloignement géographique du reste du tissu urbain, une liaison douce à poursuivre avec le support des chemins communaux/ruraux permettra aux habitants de disposer des services implantés dans la ZAE finalisée sans utiliser de véhicules.

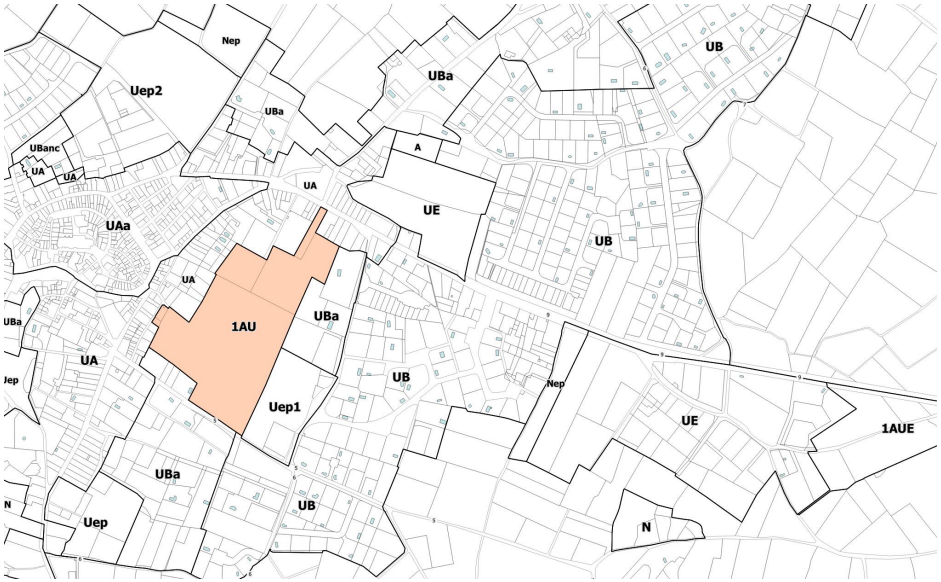
- La zones ouverte à l'urbanisation 1AUE : Cette zone bénéficie d'une bonne desserte en réseau et se trouve en continuité de la ZAE existante. Le projet initial d'extension étant beaucoup consommateur d'ENAF en partie sud, la présente extension entend mobiliser un secteur en extrémité Est permettant de modéliser une partie de l'entrée de ville et de limiter les conflits d'usage avec les espaces agricoles du sud et de l'est.

Ces deux zones ont vocation à recevoir la majorité des futures constructions et habitants de Saint-Pargoire.

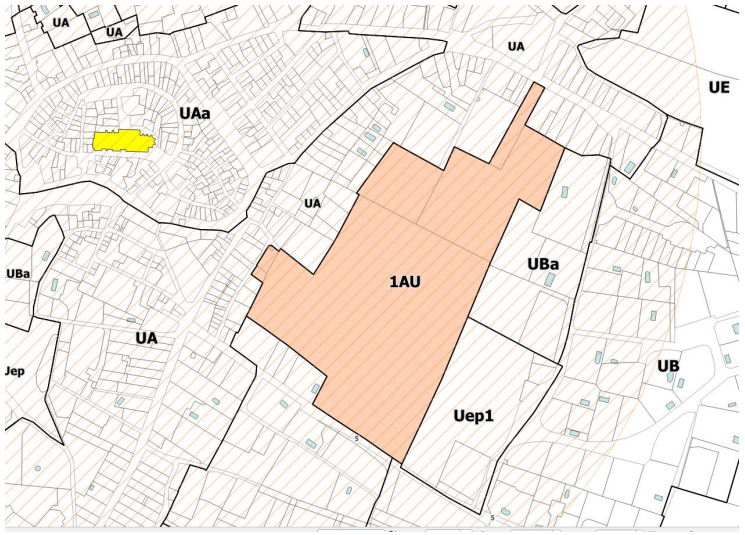
Le PLU distingue donc des zones AU « ouvertes » vouées à de l'habitat majoritaire et à des activités économiques/commerciales. Celles-ci sont mobilisables dès l'approbation du PLU.

Les zones AU : Secteur 1AUE – Extension de la ZAE E.Carles, vers une entrée de ville Est partiellement modifiée et des conflits d'usages minimisés

Les zones AU : Secteur 1AU - Montplaisir, un nouveau quartier dans l'EUE



Périmètre de protection AC1 – Eglise de Saint-Pargoire classée en 1862



Servitudes d'utilité publique et risques identifiés au sein de la zone

La zone 1AU est concernée par un périmètre de protection des monuments historiques induit par le classement de l'église.

Justification de la réglementation édictée en ***1AU***

La volonté est de laisser de la souplesse aux opérations tout en garantissant un cadre général permettant aux futurs aménagements et constructions de s'intégrer harmonieusement aux tissus bâtis existants et d'assurer une cohérence d'ensemble tout en préservant la qualité de vie des riverains et futurs résidents.

- *Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités (articles 1 à 3)*

En zones 1AU, le règlement instaure une interdiction multiple : les exploitations agricoles et forestières, les commerces de gros, hébergement hôtelier et touristique et cinémas, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé, établissements d'enseignement et équipements sportifs, les industries, entrepôts et centre de congrès et d'exposition. La zone 1AU à vocation à recevoir principalement les logements prévus au PADD pour répondre aux objectifs de croissance de population et dont le tissu en UA ou UB ne peut accueillir faute de capacité de densification suffisante.

La règle se justifie au regard de la volonté de créer des quartiers à dominante résidentielle tout en permettant une forme de mixité fonctionnelle avec des activités compatibles avec la destination habitation.

Une clause de mixité sociale a été instaurée. Elle prévoit pour les projets comprenant plus de 4 logements, la production de 25% *a minima* du nombre d'unités à destination de logements sociaux/aidés. Cette clause de mixité sociale est nécessaire pour se rendre compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Cœur d'Hérault.

- *Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (articles 4 à 7)*

  - *Implantation et volumétrie des constructions (article 4)*

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites de l'opération d'aménagement d'ensemble sur les voies et emprises publiques.

Le régime général se justifie afin de faciliter l'intégration des nouvelles constructions tout en tenant compte des constructions adjacentes à l'opération.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Le régime général se justifie afin de faciliter l'intégration des nouvelles constructions tout en maintenant l'intimité et la préservation des nuisances vis-à-vis des constructions adjacentes à l'opération.

L'implantation des piscines doit être réalisée à 2m des limites du terrain.

La règle se justifie par l'intérêt de maintenir l'intimité des parcelles riveraines et par l'opportunité de planter des haies végétales en clôture.

La hauteur des constructions, du sol naturel jusqu'au faîtage ou l'acrotère, est limitée à 10,00 mètres et à 4 niveaux (R+2+C).

- *Stationnement (article 5)*

La règle exige la création de deux places de stationnement ouvertes sur les espaces publics ou collectifs. Cette règle est cumulative avec l'obligation de réaliser une place par logement dans les espaces publics et collectifs des lotissements et opérations d'ensemble. Ces règles s'appliquent à tous nouveaux logements construits ou issu d'une division ou d'une réhabilitation.

Lorsque le logement fait parti d'un immeuble de plus de deux unités et qu'il détient plus de 3 pièces principales, le nombre d'emplacements pour les vélos est porté à 2, 1 en-deçà.

Les obligations en matière de stationnement des vélos se bornent à rappeler les obligations minimales du code de la construction et de l'habitat.

- *Aspect des constructions (article 6)*

Les dispositions des aspects extérieurs des constructions se justifient afin de maintenir une cohérence d'ensemble sur le tissu bâti de la zone IAU, à l'instar des zones UA et UB, proches. La qualité des constructions sera source de valorisation du territoire et de qualité du cadre de vie pour les habitants. En outre, les règles permettent d'assurer une harmonie d'ensemble avec le bâti existant tout en soutenant des expressions architecturales plus contemporaines afin de contribuer à véhiculer une image dynamique et moderne de Saint-Pargoire.

- *Biodiversité et traitement des limites (article 7)*

L'emprise au sol des constructions est portée à 60%, le reliquat étant dédié aux espaces libre de pleine terre. Les plantations existantes marquées dans l'OAP doivent être maintenues. Les espaces libres doivent être plantés d''un arbre par tranche de 75m².

La volonté est maintenir la végétation existante et de préserver des espaces de respiration pour limiter les effets d'îlots de chaleur et contribuer à la qualité paysagère du tissu produit dans cet espace de transition.

Les espaces protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont réputés inconstructibles et perméables.

La règle se justifie au regard des critères environnementaux et paysagers qui ont conduit à la protection de certains éléments. Ainsi, la volonté et d'inciter à la préservation des éléments boisés et de garantir le maintien des respiration du tissu.

Pour les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques, la composition des clôtures doit respecter une hauteur maximale de 1,80 mètres soit en mur plein, soit en grillage, soit en comportant 1,00 mètre maximum de mur bahut et le reliquat en barreaudage vertical.

La règle se conforme à l'état de l'existant et à la nécessité de maintenir l'identité du tissu à des fins de valorisation patrimoniales et touristiques.

- *Équipements et réseaux (articles 8 et 9)*

    - *Accès et voirie (article 8)*

Les règles concernant les accès se justifient à l'aune des impératifs légaux, de gestion du risque inondation (les accès ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux) et de sécurité publique (les accès ne doivent pas apporter de gêne à la circulation).

Notons également l'obligation de se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre les Incendies pour des raisons évidentes de sécurité des biens et des personnes et faciliter l'intervention des véhicules de secours.

Les voies en impasse qui desservent plus de 10 logements sont interdites pour favoriser un projet aux mobilités, notamment actives, facilitées par l'élimination de possibles ruptures dans les cheminements.

    - *Équipements et réseaux (article 9)*

Il fait obligation de se raccorder aux réseaux publics existants (nécessitant ou non un renforcement).

Cette obligation est une évidence et s'explique pour des raisons d'hygiènes, de salubrité et de sécurité. Il est inconcevable d'avoir des constructions nouvelles autorisées sans raccordement aux réseaux publics.

Des dispositions particulières à la compensation de l'imperméabilisation sont applicables, ceci en fonction de la superficie de la parcelle.

L'infiltration des eaux dans le sol demeure à privilégier, ensuite les compensations se réalisent d'abord à l'échelle de l'opération afin de limiter celle à la parcelle qui au regard de l'occupation des sols pourrait être plus complexe à gérer lors de forts épisodes pluvieux.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les zones AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit des secteurs en 1AU Montplaisir, et 1AUE ZAE E.Carles.

Justification de la réglementation édictée en ***1AUE***

La volonté est de laisser de la souplesse aux opérations tout en garantissant un cadre général permettant aux futurs aménagements et constructions de s'intégrer harmonieusement aux tissus bâtis existants et d'assurer une cohérence d'ensemble tout en préservant la qualité de vie des riverains et futurs résidents.

- *Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités (articles 1 à 3)*

En zones 1AU, le règlement instaure une interdiction multiple : les exploitations agricoles et forestières, les commerces de gros, hébergement hôtelier et touristique et cinémas, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé, établissements d'enseignement et équipements sportifs, les industries, entrepôts et centre de congrès et d'exposition. La zone 1AU à vocation à recevoir principalement les logements prévus au PADD pour répondre aux objectifs de croissance de population et dont le tissu en UA ou UB ne peut accueillir faute de capacité de densification suffisante.

La règle se justifie au regard de la volonté de créer des quartiers à dominante résidentielle tout en permettant une forme de mixité fonctionnelle avec des activités compatibles avec la destination habitation.

Une clause de mixité sociale a été instaurée. Elle prévoit pour les projets comprenant plus de 4 logements, la production de 25% *a minima* du nombre d'unités à destination de logements sociaux/aidés. Cette clause de mixité sociale est nécessaire pour se rendre compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Cœur d'Hérault.

- *Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (articles 4 à 7)*

  - *Implantation et volumétrie des constructions (article 4)*

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites de l'opération d'aménagement d'ensemble sur les voies et emprises publiques.

Le régime général se justifie afin de faciliter l'intégration des nouvelles constructions tout en tenant compte des constructions adjacentes à l'opération.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Le régime général se justifie afin de faciliter l'intégration des nouvelles constructions tout en maintenant l'intimité et la préservation des nuisances vis-à-vis des constructions adjacentes à l'opération.

L'implantation des piscines doit être réalisée à 2m des limites du terrain.

La règle se justifie par l'intérêt de maintenir l'intimité des parcelles riveraines et par l'opportunité de planter des haies végétales en clôture.

La hauteur des constructions, du sol naturel jusqu'au faîtage ou l'acrotère, est limitée à 10,00 mètres et à 4 niveaux (R+2+C).

- *Stationnement (article 5)*

La règle exige la création de deux places de stationnement ouvertes sur les espaces publics ou collectifs. Cette règle est cumulative avec l'obligation de réaliser une place par logement dans les espaces publics et collectifs des lotissements et opérations d'ensemble. Ces règles s'appliquent à tous nouveaux logements construits ou issu d'une division ou d'une réhabilitation.

Lorsque le logement fait parti d'un immeuble de plus de deux unités et qu'il détient plus de 3 pièces principales, le nombre d'emplacements pour les vélos est porté à 2, 1 en-deçà.

Les obligations en matière de stationnement des vélos se bornent à rappeler les obligations minimales du code de la construction et de l'habitat.

- *Aspect des constructions (article 6)*

Les dispositions des aspects extérieurs des constructions se justifient afin de maintenir une cohérence d'ensemble sur le tissu bâti de la zone IAU, à l'instar des zones UA et UB, proches. La qualité des constructions sera source de valorisation du territoire et de qualité du cadre de vie pour les habitants. En outre, les règles permettent d'assurer une harmonie d'ensemble avec le bâti existant tout en soutenant des expressions architecturales plus contemporaines afin de contribuer à véhiculer une image dynamique et moderne de Saint-Pargoire.

- *Biodiversité et traitement des limites (article 7)*

L'emprise au sol des constructions est portée à 60%, le reliquat étant dédié aux espaces libre de pleine terre. Les plantations existantes marquées dans l'OAP doivent être maintenues. Les espaces libres doivent être plantés d''un arbre par tranche de 75m².

La volonté est maintenir la végétation existante et de préserver des espaces de respiration pour limiter les effets d'îlots de chaleur et contribuer à la qualité paysagère du tissu produit dans cet espace de transition.

Les espaces protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont réputés inconstructibles et perméables.

La règle se justifie au regard des critères environnementaux et paysagers qui ont conduit à la protection de certains éléments. Ainsi, la volonté et d'inciter à la préservation des éléments boisés et de garantir le maintien des respiration du tissu.

Pour les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques, la composition des clôtures doit respecter une hauteur maximale de 1,80 mètres soit en mur plein, soit en grillage, soit en comportant 1,00 mètre maximum de mur bahut et le reliquat en barreaudage vertical.

La règle se conforme à l'état de l'existant et à la nécessité de maintenir l'identité du tissu à des fins de valorisation patrimoniales et touristiques.

- *Équipements et réseaux (articles 8 et 9)*

    - *Accès et voirie (article 8)*

Les règles concernant les accès se justifient à l'aune des impératifs légaux, de gestion du risque inondation (les accès ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux) et de sécurité publique (les accès ne doivent pas apporter de gêne à la circulation).

Notons également l'obligation de se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre les Incendies pour des raisons évidentes de sécurité des biens et des personnes et faciliter l'intervention des véhicules de secours.

Les voies en impasse qui desservent plus de 10 logements sont interdites pour favoriser un projet aux mobilités, notamment actives, facilitées par l'élimination de possibles ruptures dans les cheminements.

    - *Équipements et réseaux (article 9)*

Il fait obligation de se raccorder aux réseaux publics existants (nécessitant ou non un renforcement).

Cette obligation est une évidence et s'explique pour des raisons d'hygiènes, de salubrité et de sécurité. Il est inconcevable d'avoir des constructions nouvelles autorisées sans raccordement aux réseaux publics.

Des dispositions particulières à la compensation de l'imperméabilisation sont applicables, ceci en fonction de la superficie de la parcelle.

L'infiltration des eaux dans le sol demeure à privilégier, ensuite les compensations se réalisent d'abord à l'échelle de l'opération afin de limiter celle à la parcelle qui au regard de l'occupation des sols pourrait être plus complexe à gérer lors de forts épisodes pluvieux.

Les orientations d'aménagement et de programmation

La zones 1AUe fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit du secteur 1AUE ZAE E.Carles.

Les zones A : agricole

Il s'agit des secteurs du territoire qui ne sont pas aménagés et dont il convient de préserver en raison l'intérêt agronomique des sols.

Territoire concerné

La délimitation des zones s'est faite au regard de l'usage du sol, notamment par le biais de la carte de l'occupation du sol du SCoT PCH, du zonage du précédent document d'urbanisme et par photo-interprétation afin de correspondre au mieux à la réalité de terrain.

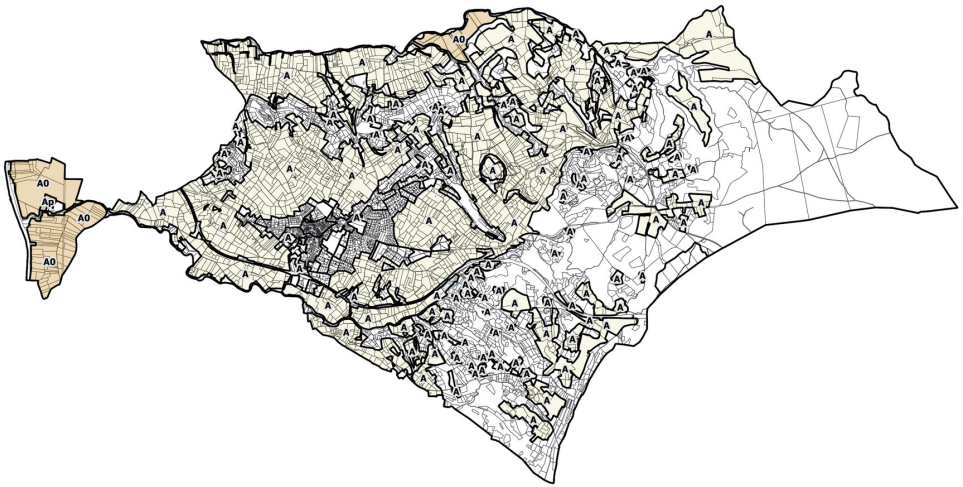
La zone A correspond à une zone agricole naturelle soumise au régime général du code de l'urbanisme.

Une zone A0 a été créée le long de la RD32 entre Bélarga et Montagnac dans laquelle aucune construction n'est autorisée. Sa mise en place contribue à la mise en œuvre des objectifs du PADD de préservation des paysages remarquables et de gestion du risque d'inondation dû au fleuve Hérault.

Une zone A0 a été créée au nord de la commune dans le souhait de préservation des paysages remarquables qui s'y trouvent.

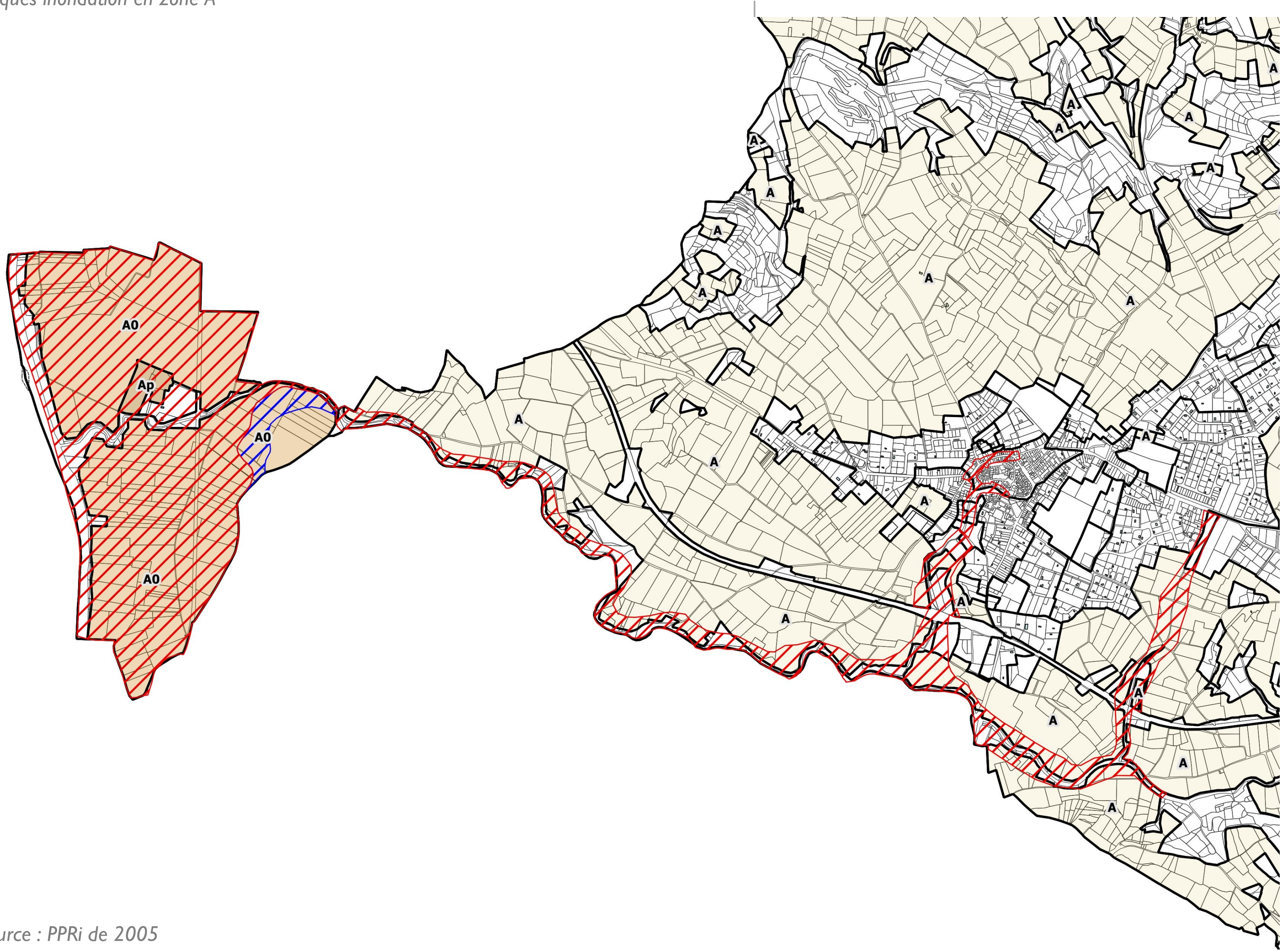
La zone Ap, dite d'intérêt patrimonial du Château Rieutort, soumet les autorisations d'urbanisme à des prescriptions particulières en vue d'assurer la conservation de la valeur patrimoniale et architecturale des constructions existantes. La zone Ap est inscrite aux abords directs de la zone A0 précitée et également soumise à des protections supérieures que celles édictées pour la zone agricole « simple ».

La zone A à vocation agricole



Source : Urban Projects

Risques inondation en zone A



Source : PPRi de 2005

Justification de la réglementation édictée

La volonté est de garantir l'établissement de constructions strictement nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles.

- *Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités (articles 1 à 3)*

En zones A et Ap, les constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés sont autorisées. Les extensions et modifications de logements le sont également mais les conditions sont strictes avec pour visée de limiter les impacts sur les terres agricoles, à savoir entre autres qu'une harmonie avec le bâtiment existant est requise, que les surfaces sont limitées à 20% de la SDP existante avec 50m² maximum et que tout nouveau logement hormis celui de l'exploitant est interdit. Pour ce dernier cas, la présence permanente et rapprochée de ce dernier sur son exploitation agricole sera dûment requise.

- *Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (articles 4 à 7)*

    - *Implantation et volumétrie des constructions (article 4)*

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites du terrain. La hauteur des constructions, du sol naturel jusqu'au faîtage ou l'acrotère, est limitée à 10,00 mètres.

Le régime général se justifie afin de permettre le passage d'engins agricoles en périphérie des bâtiments et de faciliter l'intégration paysagère des constructions.

Des reculs inconstructibles sont définis aux abords de certains cours d'eau.

Ces reculs permettent d'assurer la protection des biens et des personnes et de préserver l'espace de mobilité des cours d'eau face à l'aléa inondation. Ils assurent également la protection des biens et des personnes face au risque d'effondrement et d'érosion des berges des cours d'eau.

La hauteur des constructions agricoles est fixée à 8 m. De même, la hauteur existante des constructions est réputée celle autorisée pour les autres constructions.

Ces règles visent à faciliter l'intégration paysagère des constructions dans les paysages agricoles et naturels de Saint-Pargoire tout en veillant à répondre aux impératifs des activités agricoles.

    - *Stationnement (article 5)*

La règle reste souple pour s'adapter à tout type de construction.

    - *Aspect des constructions (article 6)*

Les dispositions des aspects extérieurs des constructions se justifient par la nécessité d'intégrer les constructions dans le paysage agricole et naturel.

- *Biodiversité et traitement des limites (article 7)*

Les espaces protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont réputés inconstructibles et perméables.

La règle se justifie au regard des critères environnementaux et paysagers qui ont conduit à la protection de certains éléments afin d'assurer leur préservation.

La règle concernant l'édification des clôtures consiste à maintenir le caractère rural de la zone et a préserver une perméabilité pour la faune.

- *Équipements et réseaux (articles 8 et 9)*

  - *Accès et voirie (article 8)*

La règle exige que les accès permettent une accessibilité aux véhicules de secours et de sécurité publique.

  - *Équipements et réseaux (article 9)*

Il fait obligation de se raccorder aux réseaux publics existants (nécessitant ou non un renforcement) pour toute construction qui le nécessitent.

Cette obligation est une évidence et s'explique pour des raisons d'hygiènes, de salubrité et de sécurité. Il est inconcevable d'avoir des constructions nouvelles autorisées sans raccordement aux réseaux publics.

Les orientations d'aménagement et de programmation

La zone A / A0 / Ap ne fait pas l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Les zones N : naturelle

Il s'agit des secteurs du territoire qui ne sont pas aménagés et dont il convient de préserver en raison de leur intérêt écologique et paysager.

Territoire concerné

La délimitation des zones s'est faite au regard de l'usage du sol, notamment par le biais d'un travail de terrain, de la carte de l'occupation du sol du SCoT du Pays Cœur d'Hérault et par photo-interprétation afin de correspondre au mieux à la réalité de terrain.

La zone N correspond à une zone naturelle stricte où seules des extensions limitées des constructions existantes sont autorisées.

La zone Nep correspond à un secteur où des aménagements légers voués notamment à la gestion pluviale sont permis.

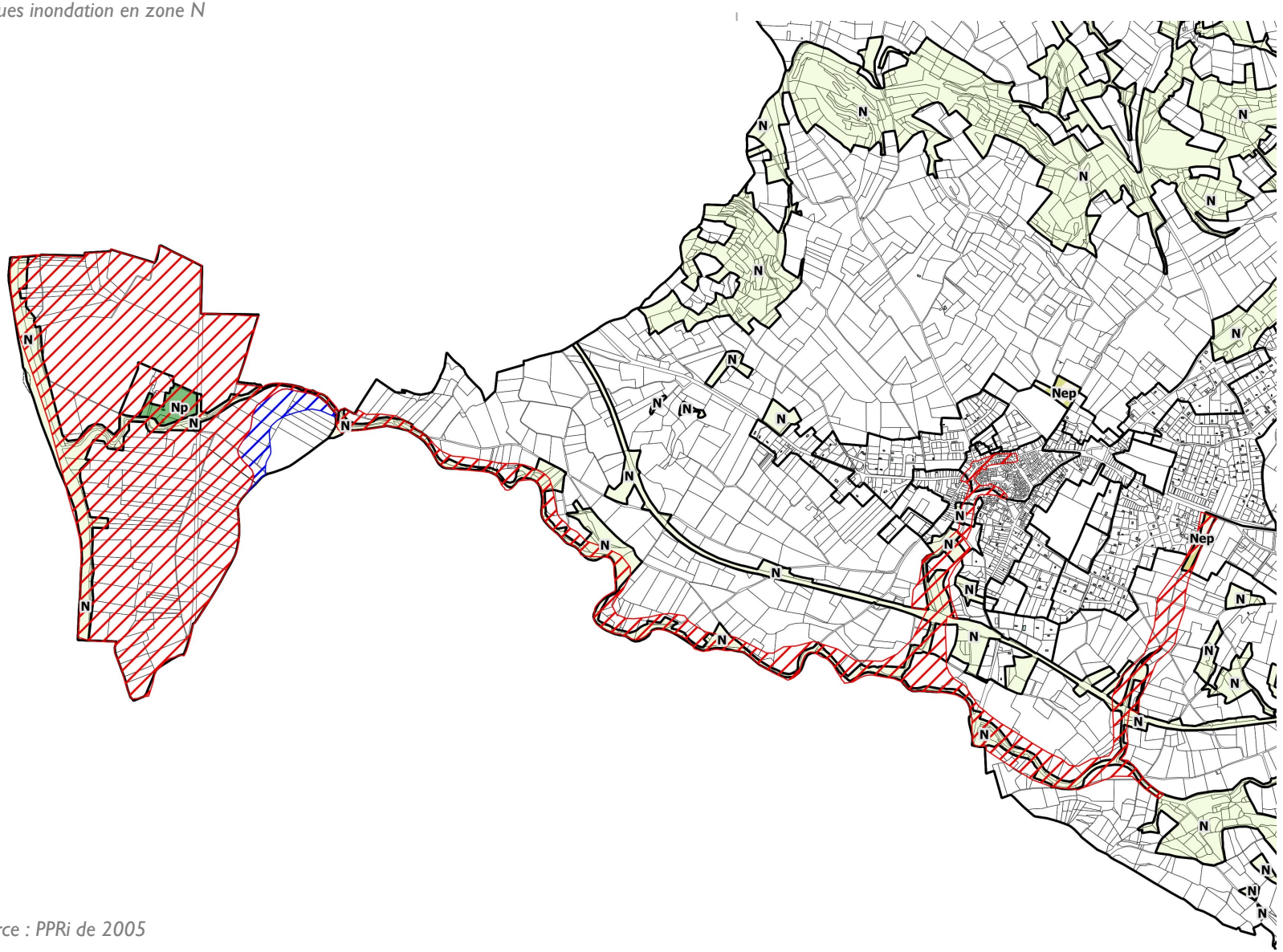
La zone Np correspond à la zone d'intérêt patrimonial autour du Château Rieutort,.

La zone Npv correspond aux installations qui œuvrent à la production d'énergies renouvelables d'origine photovoltaïque. Une centrale au sol assure la transformation.

La zone N à vocation naturelle

Source : Urban Projects, PLU de XXXXXXXX

Risques inondation en zone N



Source : PPRi de 2005

Justification de la réglementation édictée

La volonté est de garantir le maintien du caractère naturel et la richesse environnementale (faune et flore) dans les zones N.

- *Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités (articles 1 à 3)*

En zone N, seules les extensions des constructions existantes à vocation de logement sont autorisées sous réserve d'une SDP maximale de 50 m² sans création de nouveaux logements et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés., limitées à une emprise au sol de 10m².

La zone N n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions de nature à compromettre la nature du sol. La délimitation de la zone N est suffisamment fine pour exclure toute autre activité que celles autorisées. Ces dispositions visent à maintenir la dominante naturelle de la zone tout en permettant une évolution limitée des constructions. Les prescriptions spécifiques de nature paysagère ou de recul d'implantation des constructions viennent temporiser ces dispositions générales là où l'enjeu paysager est dirimant.

En zone Nep seules les ouvrages de gestion hydraulique et les constructions ou installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées.

Cette règle se justifie d'une part par la volonté de maintenir la vocation naturelle de cette zone tout en permettant la constructions de locaux directement nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics.

- *Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (articles 4 à 7)*

    - *Implantation et volumétrie des constructions (article 4)*

Les extensions doivent être contiguës aux constructions existantes.

- Le régime général se justifie afin d'éviter le mitage des espaces naturels.

    - *Stationnement (article 5)*

La règle reste souple pour s'adapter à tout type de construction.

    - *Aspect des constructions (article 6)*

Les dispositions des aspects extérieurs des constructions se justifient par la nécessité d'intégrer les constructions dans le paysage agricole et naturel.

    - *Biodiversité et traitement des limites (article 7)*

Les espaces protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont réputés inconstructibles et perméables.

    - La règle se justifie au regard des critères patrimoniaux, ou environnementaux et paysagers qui ont conduit à la protection de certains éléments afin d'assurer leur préservation.

La règle concernant l'édification des clôtures consiste à maintenir le caractère rural de la zone et a préserver une perméabilité pour la faune.

Cet outil sert ici aussi à matérialiser et pérenniser une entrée de ville (nord en l'occurrence) qualitative par la présence d'une végétation dense.

- *Équipements et réseaux (articles 8 et 9)*

    - *Accès et voirie (article 8)*

La règle exige que les accès permettent une accessibilité aux véhicules de secours et de sécurité publique.

    - *Équipements et réseaux (article 9)*

Il fait obligation de se raccorder aux réseaux publics existants (nécessitant ou non un renforcement) pour toute construction qui le nécessitent.

    - Cette obligation est une évidence et s'explique pour des raisons d'hygiènes, de salubrité et de sécurité. Il est inconcevable d'avoir des constructions nouvelles autorisées sans raccordement aux réseaux publics.

Les orientations d'aménagement et de programmation

La zone N ne fait pas l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

3. Justifications de la cohérence des OAP avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et de la complémentarité entre le règlement et les OAP.

Les OAP permettent de fixer des objectifs de densité et des typologies de logements, elles doivent être respectées afin de ne pas compromettre l'exécution du futur plan.

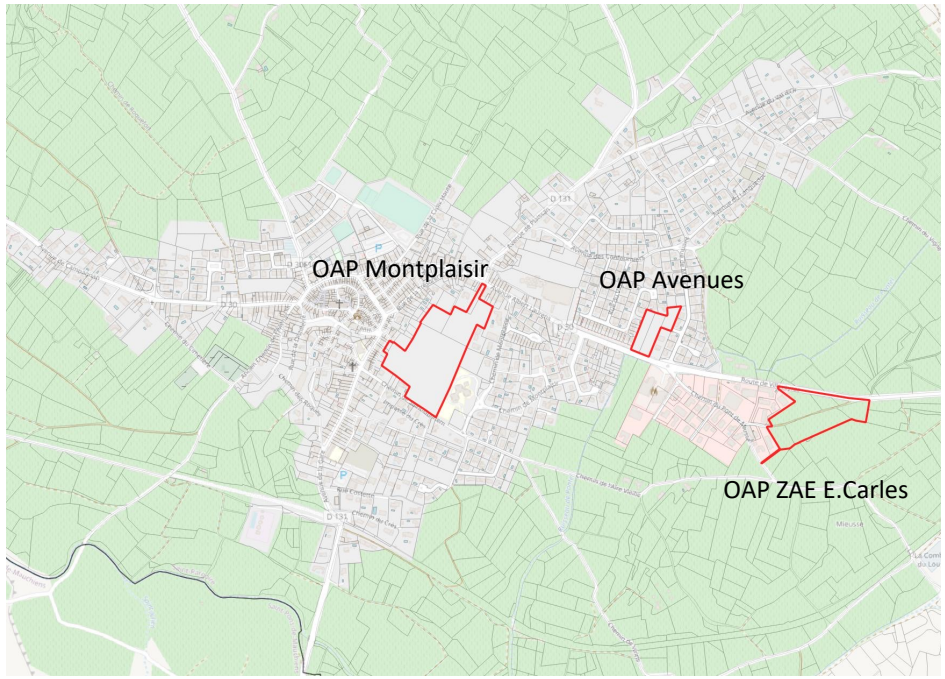
Leur rôle est de préciser les grandes lignes de conception de projet d'aménagement du secteur, que ce soit aussi bien en matière de mobilité, de paysage, d'environnement, de cohérence urbanistique et architecturale, que de précision programmatique.

Les principes inscrits dans ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sont complémentaire avec le plan de zonage et le règlement écrit du PLU. Elles complètent à l'aide de l'outil graphique les règles applicable en matière d'autorisation du droit des sols.

Les dispositions graphiques et écrites présentes dans les OAP sont à respecter dans un principe de compatibilité.

La commune de Saint-Pargoire est concernée par trois OAP qui couvrent les zones AU (secteurs 1AU et 1AUE) et UB du PLU.

Carte de spatialisation des OAP



Source : Urban Projects

L'OAP du secteur 1AU « Montplaisir »

L'OAP sur ce secteur se justifie par la position centrale dans la tache urbaine et la volonté communale de valoriser le paysage et le patrimoine notamment végétal de ce secteur de Saint-Pargoire. Mais également l'importance du nombre de logements qui vont être créés sur ce secteur et les enjeux de connections inter-quartier que revêt ce secteur. Il s'agit également d'imposer le respect de la densité prescrite par le SCoT autour de 25 logements à l'hectare.

Afin de mettre en œuvre les orientations du PADD et de compléter les dispositions du règlement, plusieurs principes ont été inscrits. En outre, ont été retenus les principes suivants :

Principes retenus	*Justifications*
Valorisation et structuration d'un espace de transition des faubourgs	Avec le développement de cette nouvelle zone, la commune choisit de mobiliser un secteur sous utilisé dans son EUE pour accueillir les nouveaux habitants attendus.
Mise en valeur paysagère par le maintien de la végétation existante, son renforcement sur plusieurs faces de l'opération et un travail de préservation des vues sur le centre ancien et l'église	Présence d'une végétation importante et dans un bon état sanitaire ; Proposition de paysager en continuité pour renforcer la qualité de transition entre un centre ancien et un tissu pavillonnaire forcément plus lâche. L'utilisation d'arbres en ordre aléatoire est en lien avec la végétation existante dans l'environnement proche. La mise en place de deux bassins de rétention paysager dont un accessible vient en renforcement de la trame verte existante à terme.
Imperméabilisation minimisée pour ne pas aggraver la situation en aval	Par la présence de deux bassins de rétention perméables, d'une trame verte renforcée, en complément des règles d'emprises au sol et de maintien en pleine terre inscrites au sein du règlement. Sont également préconisé des materiaux perméable afin de maximiser la bonne gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération.
La commune souhaite valoriser les cheminements doux dès l'entrée de quartier afin de connecter les parties nord en entrée de centre-ancien avec la partie sud proche d'équipements tels qu'une école et un EHPAD.	Ces aménagements se justifient par la proximité du quartier avec les équipements, services et commerces de Saint-Pargoire. L'objectif est de limiter l'usage de la voiture individuelle afin de participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, mais également de limiter l'engorgement du centre ville par la circulation et le stationnement de voitures.
Fixation de la densité attendue	La zone respectera la densité minimale inscrite dans le SCoT, soit 25log/ha

La mise en place de ces principes se justifient notamment par les prescriptions du SCoT relatives aux villages de coteau agricole sensible*

- OR20 du DOO : respecter les lignes de force du paysage et les limites naturelles existantes en apportant une attention particulière à la bonne insertion dans la pente et sur les versants exposés à la vue.
- OR 122, OBJ 61 : inscrire les extensions urbaines en harmonie avec les centres anciens.

Les dispositions de l'OAP permettent également de traduire les orientations du PADD en matière de bonne gestion hydraulique du territoire, de maillage cohérent des mobilités et de mise en valeur paysagère du patrimoine.

L'OAP participe aussi à a limitation de l'étalement urbain et à la proposition d'une diversité d'offres de logements, répondant à un besoin diversifié.

Source : Urban Projects, Pièce du PLU OAP

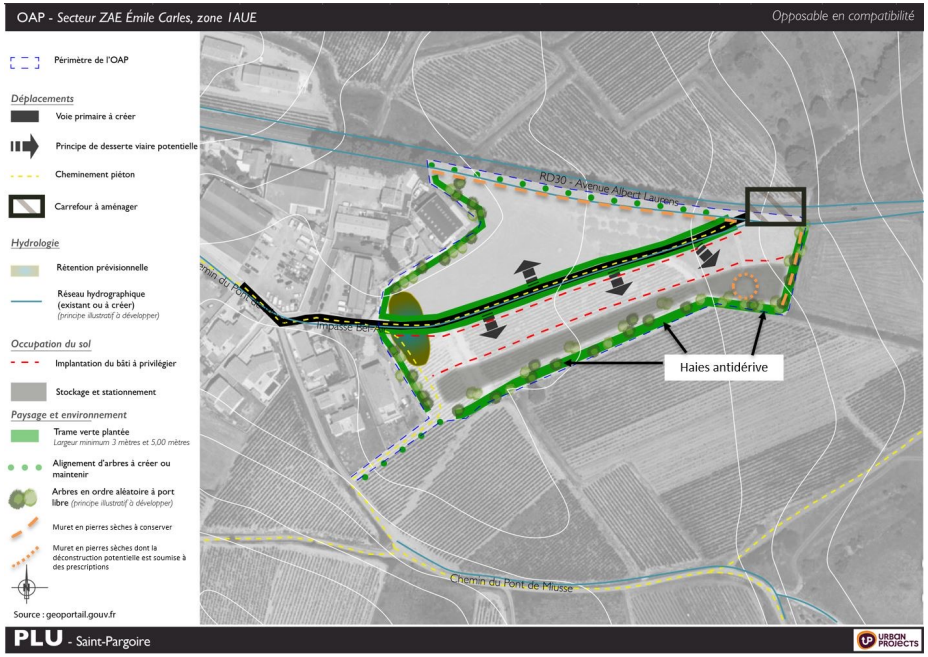
* L'ouest de Saint-Pargoire est compris dans la « Plaine de l'Hérault et vallée de la Lergue », tandis que l'Est est compris dans l'unité « Garrigue et boisement »

L'OAP du secteur 1AUE « ZAE E.Carles »

L'OAP sur ce secteur se justifie par l'offre à développer en matière d'espaces alloués aux activités économiques et commerciales. L'objectif est précisé dans le SCoT du PCH et caractérise la zone comme bénéficiant d'un rayonnement local. L'enveloppe qui y est fléchée (3ha) sera amputée des autorisations d'urbanisme ayant concouru à une consommation d'espace vouée à des extensions – plus mesurées – de ladite zone d'activités Emile Carles, à partir du t0 du SCoT (2018).

Afin de mettre en œuvre les orientations du PADD et de préciser les dispositions du réglement, plusieurs principes ont été inscrits. En outre, ont été retenus les principes suivant :

Principes retenus	*Justifications*
Un maillage viaire en liaison avec la RD30	Faciliter et fluidifier la circulation dans la ZAE E.Carles en proposant un réseau viaire interconnecté avec la RD30 et l'entrée de ville à matérialiser
Création de nouveaux cheminements doux	Connecter la nouvelle extension et la ZAE existante au centre ancien et aux faubourgs en utilisant les chemins ruraux et communaux en support.
Une valorisation paysagère qui passe par : la préservation des allées de platanes, la création d'une frange plantée sur l'ensemble du pourtour avec une attention particulière au niveau des espaces agricoles du sud et de l'Est	Les alignements de platane sont identitaires du territoire, ils participent à la valorisation de l'entrée de ville Est de Saint-Pargoire. Leur bon état sanitaire mérite une préservation et une valorisation dans le projet d'urbanisation de la commune. Un traitement paysager des franges et le long des cheminements doux et voiries principales permettra de limiter les ilots de chaleur et d'assurer une fonction d'antidérive des produits phytosanitaires utilisés dans les espaces agricoles proches.
Une implantation du bâti en retrait des limites séparatives	Le projet induit un retrait important vis-à-vis des limites séparatives proches des espaces agricoles, afin d'y insérer haies antidérive homogène et effective à ce titre. En principe de précaution les constructions seront implantés aux abords de la voirie principale centrale afin de limiter également les conflits d'usage avec l'agriculture (limiter l'incidence du projet sur les pratiques agricoles voisines)



Source : Urban Projects

L'OAP du secteur UB « Avenues »

L'OAP sur ce secteur se justifie par la position dans la tache urbaine existante et la volonté communale de valoriser le paysage et le patrimoine notamment végétal de ce secteur de Saint-Pargoire. Mais également l'importance du nombre de logements qui vont être créés sur ce secteur et les enjeux de connections inter-quartier que revêt le projet. Il s'agit également d'encourager le respect en comptabilité de la densité prescrite par le SCoT autour de 25 logements à l'hectare. Cet espace préalablement pensé comme une rétention potentielle du secteur n'a pas été mobilisé sur cet aspect puisque la rétention s'est effectué plus au sud, de l'autre côté de la RD30 en parallèle de la ZAE E.Carles et du lotissement des Cambinières.

Afin de mettre en œuvre les orientations du PADD et compléter les dispositions du règlement, plusieurs principes ont été inscrits. En outre, ont été retenus les principes suivants :

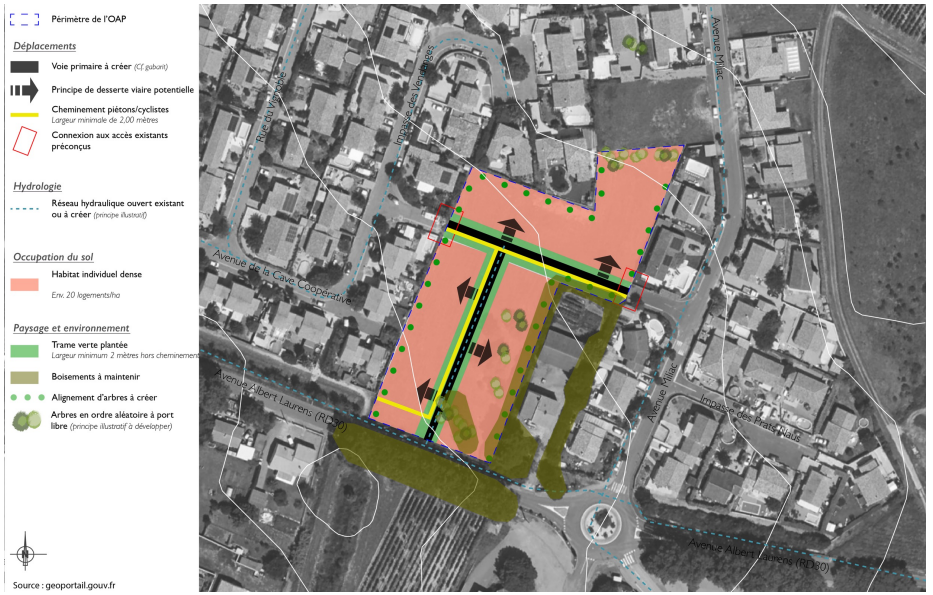
Principes retenus	*Justifications*
Valorisation et structuration d'un délaissé urbain	Avec le développement de cette nouvelle zone, la commune choisit de mobiliser un secteur sous utilisé dans son EUE pour accueillir les nouveaux habitants attendus.
Mise en valeur paysagère par le maintien de la végétation existante et par le renforcement paysager des axes viaires et de certaines franges d'opération.	Présence de quelques éléments végétaux dans un bon état sanitaire ; Proposition de paysager en continuité pour renforcer la qualité paysagère et une bonne intégration du projet par rapport au voisinage immédiat.
Imperméabilisation minimisée pour ne pas aggraver la situation	Par la présence d'une trame verte constituée par la végétation existante et future, d'un maintien en pleine terre et d'une utilisation de matériaux de calepinage permettant une absorption maximisée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération.
La commune souhaite valoriser les cheminements doux dès l'entrée de quartier afin de connecter les parties Est et ouest au travers de connexions déjà existantes. Également le cheminement doux existant au sud-ouest le long de la RD30 sera connecté et les conflits d'usage avec d'autres modes de transport seront minimisés car seuls les modes actifs peuvent y circuler.	Nécessité de spatialiser les maillages à maintenir. La valorisation des mobilités douces a pour objectif de limiter l'utilisation de la voiture individuelles pour les déplacements courts du quotidien. Cet objectif est à poursuivre à Saint-Pargoire afin de limiter l'engorgement du centre ville qui connait d'ores et déjà des difficultés de circulation.
Fixation de la densité attendue	La zone respectera selon un rapport de compatibilité la densité minimale inscrite dans le SCoT.

Source : Urban Projects, Pièce du PLU OAP

La mise en place de ces principes se justifient notamment par les prescriptions du SCoT relatives aux villages de coteau agricole sensible*

- OR20 du DOO : respecter les lignes de force du paysage et les limites naturelles existantes en apportant une attention particulière à la bonne insertion dans la pente et sur les versants exposés à la vue.
- OR 122, OBJ 61 : inscrire les extensions urbaines en harmonie avec les centres anciens.

Cette OAP est le prolongement naturel des orientations du PADD du fait de son rôle dans l'accueil de logements, de mixité social, de limitation de l'étalement urbain et de valorisation des mobilités douces.



Source : Urban Projects, Pièce du PLU OAP

* L'ouest de Saint-Pargoire est compris dans la « Plaine de l'Hérault et vallée de la Lergue », tandis que l'Est est compris dans l'unité « Garrigue et boisement »

COMMUNE DE SAINT-PARGOIRE

CC VALLÉE DE L'HÉRAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

URBAN PROJECTS

biotope

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE HÉRAULT