COMMUNE DE SAINT-PARGOIRE

CC VALLÉE DE L'HÉRAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Élaboration approuvée le :

Élaboration arrêtée le 18 avril 2023

Élaboration prescrite le 25 juin 2010

biotope

URBAN PROJECTS

1. Rappel des dispositions réglementaires

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est une pièce essentielle du PLU. Il constitue l'expression du projet urbain communal pour les dix ou quinze années à venir.

Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, en vigueur au 25 août 2021, date de promulgation de la loi « Climat et Résilience » :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

> 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
>
> 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
>
> Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L.141-3 et L.141-8, le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
>
> Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L.153-27.
>
> Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables doivent être débattues par le Conseil Municipal au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme, conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme.

2. Rappel des objectifs et portée juridique du PADD

L'édification du projet communal est un temps fort de l'élaboration du PLU. Il formule des réponses aux éléments contextuels soulevés dans le cadre du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, tente de corriger les faiblesses, les inconvénients, les nœuds, les manques et s'attache à définir des objectifs en matière de cadre de vie, d'habitat, de grands équilibres.

Il présente également les principes d'orientations qu'il poursuit pour le territoire, orientations assez précises.

Ce document possède une portée juridique sur l'ensemble de l'ossature PLU. Ainsi, le Conseil d'Etat a pu considérer que les autres pièces du PLU notamment le règlement (écrit ou graphique) doivent être en cohérence, aucune pièce ne présente une valeur supérieure à une autre (CE 30 mai 2018 Commune de Sète). Cette cohérence est un principe juridique s'installant entre ceux de compatibilité (non contradiction) et de conformité (stricte respect). Il subsiste alors une certaine souplesse. D'autant qu'il doit être regardé dans son ensemble et qu'aucune règle ou axe du règlement ne peut être opposé directement à un axe ou objectif.

Orientation I

Gérer les eaux pluviales et les eaux de ruissellement

Objectif 1

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

1.1 Identifier, proposer, agir

La commune est couverte par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et par un plan de prévention des risques inondations. La population a fortement souffert des épisodes pluvieux intenses. La réflexion première est de prioriser toute action conduisant à améliorer la sécurité des biens et des personnes face à ces évènements.

Il s'agit du premier pilier et axe du PADD. Cette lecture doit aboutir à identifier les parties sensibles ou susceptibles d'aggraver la situation existante. Des choix seront opérés en conséquence.

Un complément à l'étude hydraulique initiale a été réalisé par le biais du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAEP) de la CCVH, en cours d'élaboration. Les enjeux y sont clairement exprimés et le PLU devra entériner les choix effectués. Les phénomènes exceptionnels y sont recensés et les solutions adaptées sont énumérées pour atteindre une gestion qualitative des eaux pluviales.

Dès lors des secteurs constructibles pourront être déclassés en secteurs naturels. Un coefficient d'espace libre pourra être instauré ou augmenté dans certaines parties du territoire avec l'obligation de travailler des noues d'infiltration à la parcelle. Ainsi, les techniques d'infiltration de l'eau de pluie là où elle tombe seront privilégiés, lorsque cela est possible.



Réseau pluvial préexistant - Saint-Pargoire
Source : Urban Projects

1.2 Les mesures d'action préventive

Outre le déclassement, les obligations de conserver des surfaces en pleine terre, de penser l'infiltration à la parcelle, la commune poursuit ses intentions avec :

- la recherche des transparences hydrauliques coupées, et les actions à mettre en œuvre pour les retrouver ;
- la mise à niveau des réseaux d'eaux pluviales en cas de besoin ;
- une meilleure information de la population des risques et des phénomènes pluvieux exceptionnels, de l'attitude à tenir ;
- un parti d'aménagement respectant ce pilier fondamental du projet communal.



Réseau pluvial busé - Saint-Pargoire
Source : Urban Projects

Orientation 2

Valoriser les espaces naturels et agricoles remarquables

Objectif 2.1

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

2.1-1 Sanctuariser les espaces naturels boisés et les garrigues à forte valeur écologique

Les espaces naturels boisés ou en garrigues sont nombreux à Saint-Pargoire, tout particulièrement à l'est du territoire, sur les premiers contreforts du plateau d'Aumelas. Ces espaces, caractéristiques des régions méditerranéennes du Languedoc, offrent une grande richesse écologique et paysagère. La présence de zones écologiques protégées attestent de cette richesse : Natura 2000 (directive habitat et oiseaux) et ZNIEFF (type 1 et 2).

Le maintien de ces sites remarquables pour la biodiversité et l'environnement doit être recherché dans le PLU. Cela passera notamment par un zonage spécifique permettant d'identifier clairement la présence d'enjeux écologiques, mais aussi par une réglementation de l'urbanisme favorable au maintien des boisements et des garrigues.

Par ailleurs, le développement urbain de Saint-Pargoire devra être cohérent avec les conclusions des études environnementales conduites sur la commune. Les sites et secteurs présentant une forte sensibilité écologique devront être écartés autant que possible de l'urbanisation.

La récente et malheureuse disparition de la Pie grièche à poitrine rose du territoire national décharge la commune de substantielles sanctuarisations de ses espaces.

2.1-2 Identifier, protéger et améliorer les continuités écologiques des grands espaces naturels et agricoles

Les continuités écologiques, trames vertes et bleues, sont essentielles à l'équilibre écologique de notre territoire, du territoire. Le pioch l'Abbé, le bois de Saint-Marcel et les éminences boisées de La Cure et de La Garenne assurent une des rares liaisons naturelles entre le fleuve et les garrigues, tout comme les ruisseaux du Rieutort, de la Bonne Frech du Dardaillon et des Contours. Saint-Pargoire se doit d'être la garante du maintien de ces continuités. D'autres haies ou boisements pourront être identifiés par le PLU pour leur intérêt écologique dans les espaces de liaisons entre les différents corridors écologiques.

Le PLU mettra en œuvre les mesures nécessaires au maintien en l'état boisé ou en garrigue de ces espaces. Cela pourra se traduire par la mise en place de protections spécifiques au titre des espaces boisés classés ou au titre des secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir les règles nécessaires à leur maintien ou leur remise en état.

Les platanes de la route départementale D32, qui revêtent un intérêt écologique et patrimonial, seront protégés et des mesures seront disposées pour assurer la préservation de leur fonction écologique et patrimoniale. Des individus de Pies grièches à poitrine rose y avaient été observés, mais la disparition de cette espèce relativise la fonction écologique de cet alignement de platanes.

Par ailleurs, le PLU pourra également proposer une amélioration des fonctions écologiques entre les milieux urbanisés et naturels et agricoles. Le ruisseau du Pontel, à l'est du village, devra être protégé de la pression urbaine. Des mesures en vue de sa restauration écologique pourront être proposées, notamment afin de favoriser sa renaturation aux abords de la route départementale D30 et dans les secteurs de Cambinières et Virins.

2.1-3 Préserver des coupures d'urbanisation dans les corridors écologiques

Le village s'est, au fil du temps, développé linéairement vers Campagnan et Saint-Pons-de-Mauchiens. Le développement futur de Saint-Pargoire garantira le maintien d'espaces ouverts, appelés coupures d'urbanisation, entre les villages mais aussi avec les hameaux et écarts de la commune afin de favoriser le déplacement des espèces. Ces coupures d'urbanisation seront également la garantie de maintenir le village dans son écrin à dominante viticole qui contribue à la valeur paysagère de Saint-Pargoire.



Coupure d'urbanisation
Source : Urban Projects



Éléments de nature en ville à Saint-Pargoire
Source : Urban Projects

2.1-4 Valoriser et renforcer la trame verte urbaine : la nature en ville

La trame verte urbaine constitue un socle pour l'équilibre entre l'urbain et le naturel. De nombreux boisements ou arbres isolés sont présents dans le village. Ils participent à la mise en valeur du cadre bâti, au maintien de respirations nécessaires à limiter les effets d'îlots de chaleur et à assurer des relations écologiques avec les espaces agricoles et naturels.

Le PLU identifiera les éléments paysagers naturels nécessaires à protéger pour leur intérêt écologique. En outre, plusieurs secteurs pourront faire l'objet de mesures spéciales de protection : le ruisseau de la distillerie, les boisements en entrées de ville depuis Campagnan et Villeveyrac, les boisements au sud de l'ancienne voie ferrée, les boisements de l'avenue du Val d'Or et certains espaces dans le secteur de Montplaisir. À cela, pourront s'ajouter des protections ponctuelles d'arbres et masses boisées dans les quartiers.

Le règlement du PLU exigera également la plantation des nouveaux espaces publics créés, au cœur des nouvelles opérations. Cette obligation permettra d'assurer des continuités végétales favorables aux déplacements de la faune.



Éléments de nature en ville à Saint-Pargoire
Source : Urban Projects

Orientation 2
Valoriser les espaces naturels et agricoles remarquables

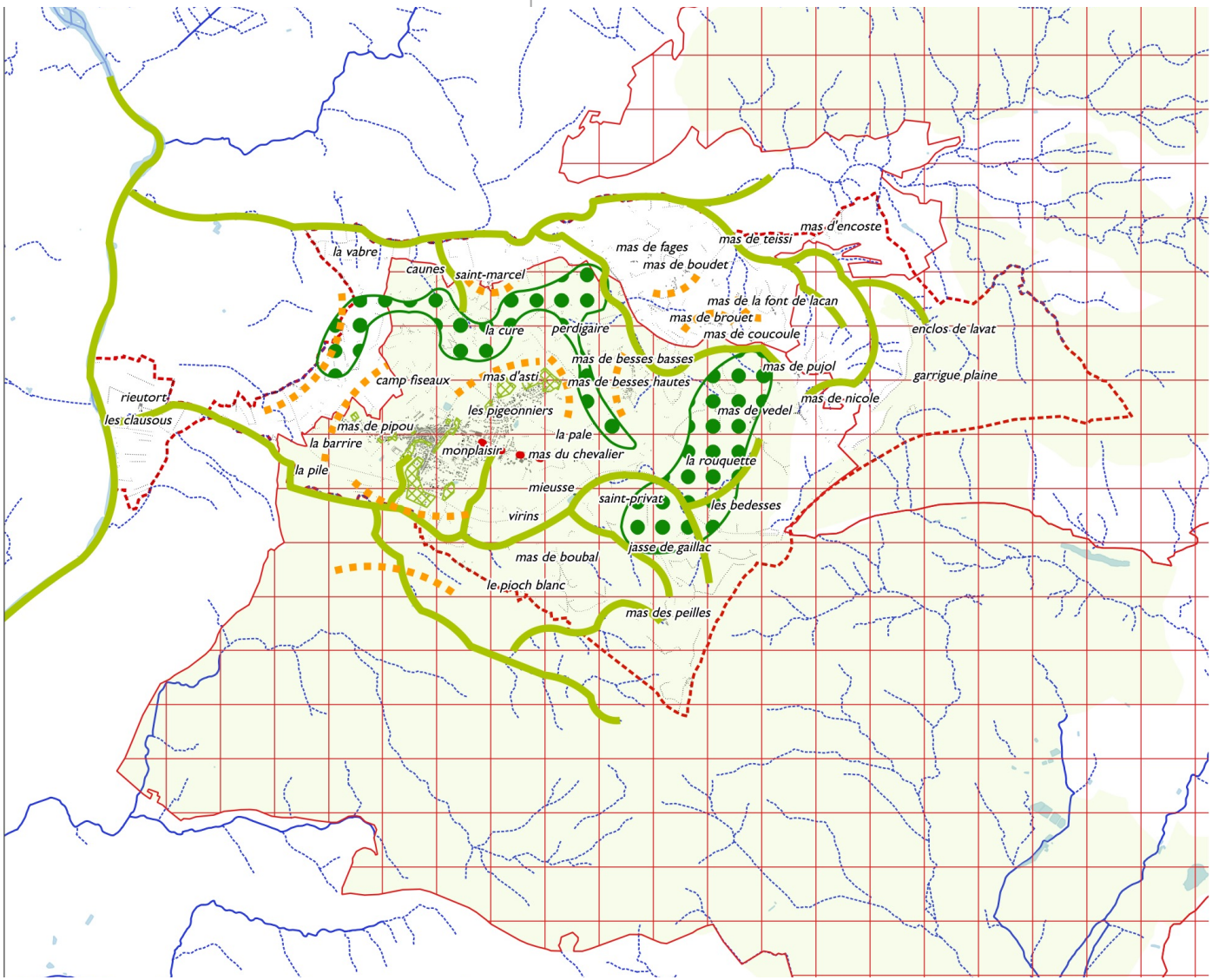
Légende

Écologie

- Site Natura 2000
- Site ZNIEFF
- Émergence boisée à maintenir
- Principaux sites d'enjeux éco-paysagers à valoriser
- Alignement de platanes à protéger pour des raisons écologiques et patrimoniales
- Principaux cours d'eau de la trame verte et bleue à valoriser
- Coupure d'urbanisation à maintenir

Divers

- Limite communale
- Cours d'eau intermittent
- Cours d'eau permanent



0 500 1000 m

Source : CC Vallée de l'Hérault

Orientation 2
Valoriser les espaces naturels et agricoles remarquables

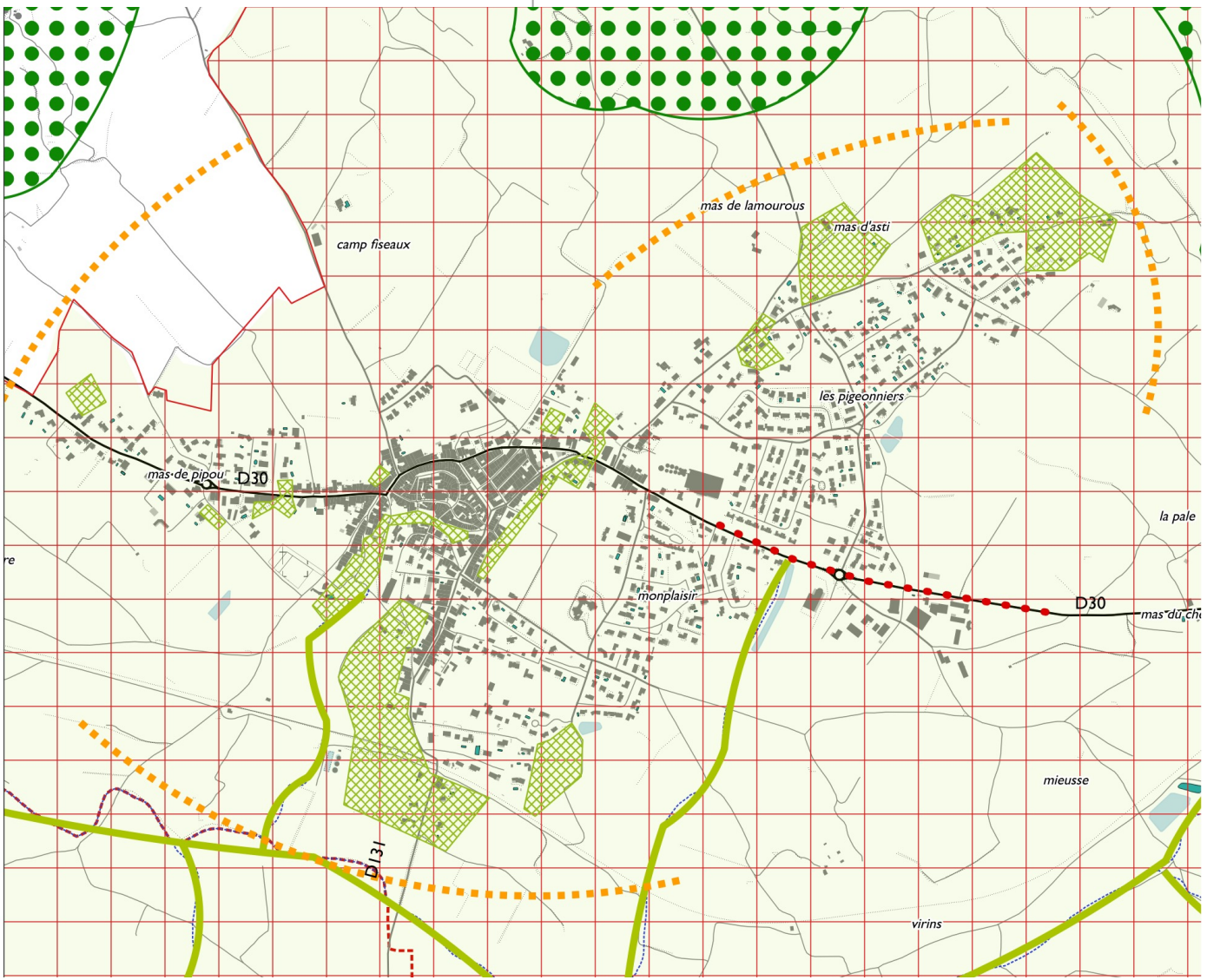
Légende

Écologie

- Site Natura 2000
- Site ZNIEFF
- Émergence boisée à maintenir
- Principaux sites d'enjeux éco-paysagers à valoriser
- Alignement de platanes à protéger pour des raisons écologiques et patrimoniales
- Principaux cours d'eau de la trame verte et bleue à valoriser
- Coupure d'urbanisation à maintenir

Divers

- Limite communale
- Cours d'eau intermittent
- Cours d'eau permanent



0 150 300 m

Source : CC Vallée de l'Hérault

Objectif 2.2

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

2.2-1 Identifier et valoriser les grands espaces agricoles et les terroirs AOP

Les espaces agricoles seront identifiés dans le projet communal par le plan de zonage. Ces espaces devront être identifiés au plus près de la réalité de l'occupation du sol en 2022 afin de garantir une égalité de réglementation entre les différents exploitants.

Dans les terroirs AOP Languedoc et AOP Pélardon de la commune, l'implantation de nouvelles constructions et installations sera limitée.

Les espaces agricoles seront valorisés par la limitation des possibilités constructibles et tout particulièrement pour les logements. Le règlement du PLU imposera également des prescriptions architecturales aux constructions afin que le terroir viticole continue de véhiculer une « identité paysanne » en lien avec les traditions locales et que les nouvelles constructions puissent s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

2.2-2 Préserver les espaces à fort potentiel agronomique

Les développements urbains à venir du village devront prioritairement s'orienter en dehors des espaces où le potentiel agronomique des sols est assez fort à très fort. Ce choix d'urbanisation garantira le maintien des terres les plus productives du territoire pour les cultures.

Le règlement du PLU pourra limiter la constructibilité de ces espaces, y compris pour les exploitants afin d'assurer la transmission de terres qualitatives aux futures générations d'agriculteurs.

2.2-3 Soutenir les développements agricoles

Le PLU n'entrera pas en opposition avec les projets de développement agricole connus et futurs. Au contraire, la commune s'engage à soutenir les projets des exploitants, et tout particulièrement ceux contribuant à mettre en valeur le territoire communal. Pour cela, le règlement des zones agricoles devra faciliter la construction de hangars et caves particulières liés à une exploitation notamment.

Aussi, au vu des difficultés économiques que peuvent éprouver certains exploitants, le PLU devra faciliter les besoins de diversification des exploitations, tout particulièrement lorsque cela est nécessaire à leur maintien.

Bien qu'excédant le champ d'application du PLU, la commune sera solidaire des exploitants pour les projets d'irrigation des cultures afin de lutter contre les sécheresses printanières et estivales.



La viticulture, l'activité agricole prédominante à Saint-Pargoire
Source : Urban Projects

Orientation 3

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

Objectif 3.1

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

3.1-1 Préserver les vues ouvertes du village vers les campagnes

Les relations ville/campagnes sont fortement ancrées à Saint-Pargoire. La topographie aidant, les campagnes et les vastes plaines viticoles de la vallée de l'Hérault semblent entrer dans la ville à travers des vues, parfois intimes, généreusement ouvertes. Les vues les plus remarquables sont celles du chemin du Vigné, du lotissement Les Vignes. Le chemin du cimetière offre une vue pittoresque à préserver sur le village perché de Saint-Pons-de-Mauchiens.

Ainsi, les projets d'aménagements et le règlement du PLU devront préserver des vues ouvertes sur ces paysages. Il s'agira de travailler la trame viaire, les espaces publics, l'implantation et la hauteur du bâti de façon à ne pas fermer le paysage.

3.1-2 Définir les limites d'urbanisation au regard de l'impact dans le paysage

Les nouveaux quartiers de Saint-Pargoire se sont étirés sur le coteau du Val d'Or ces dernières années, de façon très visible dans le paysage. Le développement urbain futur doit se faire en harmonie avec son environnement.

Dans le secteur du Val d'Or et du Pioch l'Abbé, les constructions seront limitées au-delà de la courbe altimétrique des 120 mètres NGF, avec notamment un renforcement du maintien de la trame verte végétale. Ce principe permettra de créer une silhouette dense en parties basses et plus relâchée sur les points hauts afin de mieux intégrer l'urbanisation aux boisements du Pioch l'Abbé. Par ailleurs, la hauteur des constructions devra être encadrée de façon à maintenir une vue directe sur le puech de Lurenel.

Dans le secteur de la Croix Haute, les constructions culminant au-delà des 110 mètres NGF devront être évitées afin de maintenir des vues sur le clocher en entrée de ville depuis Plaissan.

3.1-3 Préserver la qualité des paysages agricoles

Les routes départementales D2 et D30 offrent des points de vue remarquables sur les plaines agricoles. Ces vues, qualitatives par la faible présence de constructions, doivent être maintenues. Afin de ne pas contraindre les projets agricoles, le règlement proposera des règles permettant une homogénéité des constructions agricoles et leur qualité architecturale.

Les panoramas sur la plaine de Villeveyrac, l'étang de Thau et l'île de Sète depuis les secteurs de Garrigue Plaine, Cantagals et les Peyrals devront être préservés.

Par ailleurs, sur la D2, entre le ruisseau des Contours et le ruisseau des Escalles, le PLU pourra contraindre l'implantation des constructions par rapport à la route, voire les interdire afin de préserver la plaine agricole et les vues sur le village de Plaissan et les contreforts de la Montagne Noire.

3.1-4 Veiller à l'intégration paysagères des installations et constructions nécessaires à la production d'énergie

Le PLU mettra en œuvre les axes stratégiques développés dans le PCAET du Cœur d'Hérault en termes de développement des énergies renouvelables notamment de source photovoltaïque et cinétique. Les objectifs de développement des énergies renouvelables procèdent d'objectifs de réduction de GES élaborés à l'échelle nationale et régionale. Le PLU adhère à ses objectifs et entend adopter une démarche volontariste en la matière. Ces stratégies de développement devront se réaliser sur des sites d'implantation les moins impactants en termes d'insertion paysagère.

Dans la mesure du possible, cette intégration sera notamment assurée par le traitement végétal des abords des sites de production et d'un regroupement des installations pour limiter le mitage du paysage.

Objectif 3.2

Mettre en valeur la silhouette villageoise

3.2-1 Valoriser et mettre en scène les vues sur l'église depuis le village

La topographie naturelle du village ouvre des vues sur le clocher de l'église Saint-Pargoire, patrimoine historique à forte valeur identitaire pour la population. Elles créent un dialogue permanant entre le centre historique et les nouveaux quartiers résidentiels, notamment depuis le chemin de Montplaisir, le haut de l'avenue de Plaissan, Camp de la Cousse, Camp Fiseaux et l'avenue de Campagnan.

Ces vues ne doivent pas être malmenées par des opérations d'aménagement et des constructions. Le futur projet d'aménagement du secteur Montplaisir, prendra en compte la mise en valeur des vues sur l'église à travers une approche sensible du traitement paysager des espaces et de la qualité architecturale du bâti.



3.2-2 Travailler qualitativement les entrées de ville et les franges urbaines

La mise en valeur des entrées de ville et des franges urbaines est essentielle, elles sont les premiers éléments visibles du territoire urbain et participent à façonner l'image perçue du village.

Les principales entrées de ville de la route départementale D30 seront retravaillées et mises en scène. Elles feront l'objet d'aménagements urbains propices à la pratique des mobilités douces et d'un accompagnement paysager dimensionné en fonction des emprises disponibles, notamment au droit du hameau du Mas de Pipou contraint par le bâti existant à l'alignement. Au-delà des espaces publics, la valorisation des entrées de ville sera menée par une réglementation précise sur l'aspect des clôtures et l'implantation des constructions de façon à créer des ensembles homogènes et structurés.

L'entrée de ville depuis Saint-Pons-de-Mauchiens pourra également faire l'objet d'un aménagement. Il pourra se limiter à une requalification des espaces publics et au maintien des plantations existantes.



Objectif 3.3

Révéler la valeur patrimoniale du village

3.3-1 Identifier et protéger le patrimoine du village et des campagnes

L'Église, connue de tous les Saint-Pargoriens est la pièce maîtresse du patrimoine architectural. Elle est déjà protégée au titre des monuments historiques.

Pour autant, le village regorge d'édifices, d'origine médiévale ou plus récente (19ème et 20ème siècle) qui font tout l'intérêt architectural et touristique. Le PLU, après avoir identifié l'ensemble des bâtiments à protéger pour la qualité de leurs façades (sur le plan architectural et technique) ou pour leur intérêt historique, protègera le patrimoine commun afin de le transmettre aux générations futures et continuer à faire vivre la mémoire du village. En outre, les constructions concernées sont : la mairie, le presbytère, les édifices marquant les restes des fortifications, le temple, le château Rieutort et éventuellement la cave coopérative si cela ne compromet pas l'activité industrielle et ses projets de développement.

Feront également l'objet de protections les éléments du « petit patrimoine » qui participent à diffuser l'histoire de Saint-Pargoire, notamment les croix de chemins et calvaires, la fontaine de la place de la Mairie, les statues de Saint-Pargoire et de la Vierge à l'intersection des rues de la Paix et de la Trésorerie, le pont du boulevard de la Victoire, la tour de télégraphe Chappe au Mas de Vedel et certains ouvrages de l'ancienne voie ferrée qui ne présentent pas de risque particulier lié à leur état de conservation.



Place de la Mairie – Saint-Pargoire
Source : Urban Projects

3.3-2 Maintenir les qualités des tissus bâtis

Le centre ancien présente de nombreuses qualités sur le plan architectural, tout comme les faubourgs du 19ème et du 20ème siècle. Ces qualités doivent être maintenues à travers une réglementation adaptée prenant en considération les spécificités du bâti, notamment en termes d'aspect des constructions. Le règlement édictera, *a minima*, de règles relatives à l'ordonnancement des façades, aux matériaux à utiliser, aux coloris de façades, aux formes des toitures et aux implantations.

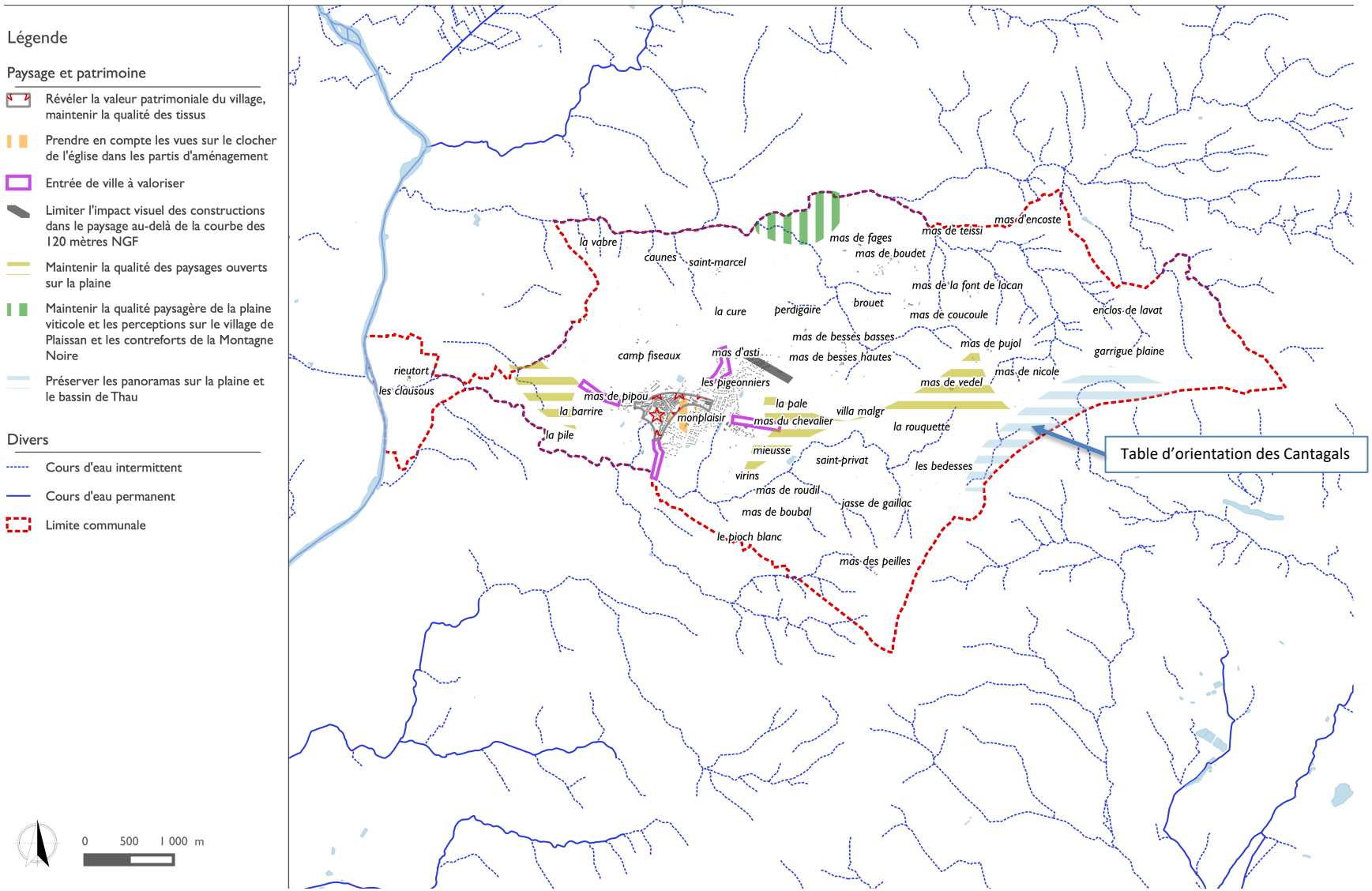
Les lotissements pavillonnaires, bien que profondément différents du bâti ancien sur le plan architectural et sur l'occupation de l'espace, doivent conserver les caractéristiques qui leur sont propres. Le règlement mettra notamment en place des règles permettant d'assurer la qualité des constructions (teintes de façades, volumes, implantations…). Des dispositions complémentaires viendront réglementer les abords des constructions, et tout particulièrement sur le traitement des clôtures, premier élément visible depuis les voies et emprises publiques et qui se doit d'affirmer la cohérence architecturale entre les quartiers. À travers ces règles, il sera avant tout recherché une harmonie sur l'ensemble des zones pavillonnaires existantes et futures.





Un patrimoine architectural à préserver
Source : Urban Projects

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



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

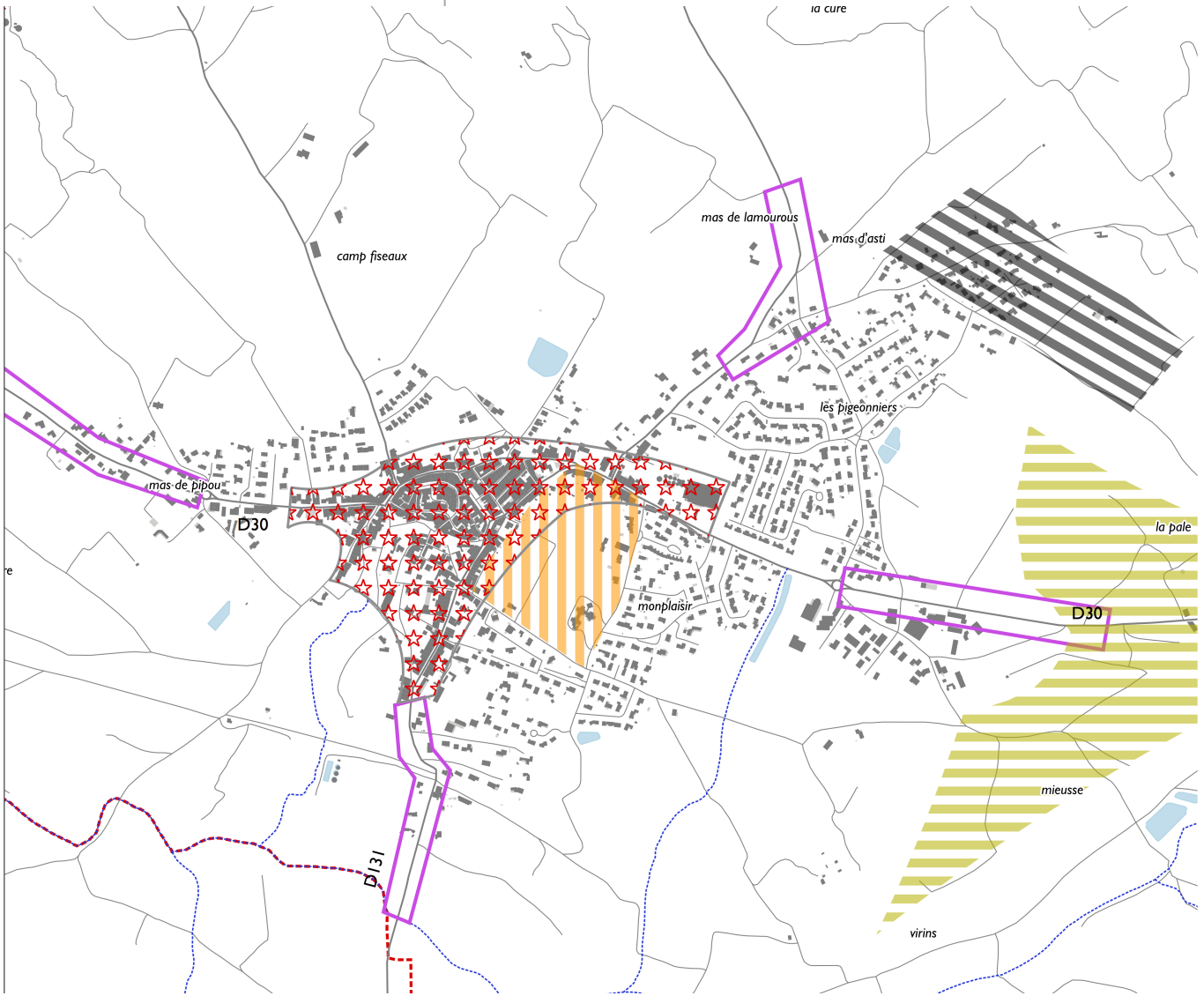
Légende

Paysage et patrimoine

- Révéler la valeur patrimoniale du village, maintenir la qualité des tissus
- Prendre en compte les vues sur le clocher de l'église dans les partis d'aménagement
- Entrée de ville à valoriser
- Limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage au-delà de la courbe des 120 mètres NGF
- Maintenir la qualité des paysages ouverts sur la plaine
- Préserver les panoramas sur la plaine et le bassin de Thau

Divers

- Cours d'eau intermittent
- Cours d'eau permanent
- Limite communale



Orientation 4

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

Objectif 4.1

Favoriser la cohésion sociale et l'accès au logement

4.1-1 Définir une croissance démographique modérée à la hauteur du niveau de service communal

Saint-Pargoire a connu une forte croissance démographique entre 1999 et 2010 (+3,8% en moyenne par an) qui tend à se modérer à partir de 2010 (+1,9%). La commune souhaite maintenir sa qualité de pôle urbain secondaire (pôle relais au SCoT PCH) en lien avec ses investissements réalisés (maison médicale – pôle santé, complexe sportif, services publics comme la poste et la Station d'Epuration (STEP)…). Cet objectif constitue le préalable à la réflexion sur ses choix d'urbanisation, notamment sur les besoins de production de logements, de foncier constructible, d'équipements et de maintien de la qualité de vie.

L'objectif de croissance démographique poursuivi est de 1,375% sur le territoire, entre le début de l'année 2018 et la fin de l'année 2034. Ce taux doit permettre d'atteindre une population totale avoisinant 2 900 habitants, soit un apport de population estimé à 600 habitants environ entre 2018 et fin 2034.

4.1-2 Produire les logements nécessaires à la croissance démographique et au desserrement des ménages

Afin de répondre à l'objectif de croissance démographique, la commune s'engage dans une politique volontariste de production de logements. Environ 250 logements seront nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants projetés sur la commune.

Par ailleurs, l'évolution structurelle des ménages doit être prise en compte, et tout particulièrement leur desserrement (décohabitation). Une enveloppe de logements supplémentaires à produire doit être consacrée à cet effet. Il sera prévu environ 30 logements pour le desserrement des ménages. Aussi, cela facilitera le parcours résidentiel des Saint-Pargoriens, tant pour les ménages qui s'agrandissent (naissance, famille recomposée…) et qui se rétrécissent (séparation, décès, décohabitation…).

Les besoins endogènes du territoire sont également exprimés par le besoin en résidences secondaires et l'évolution du parc de logements vacants.

De plus, le PLU intègre la **résorption de logements vacants**. Ceux-ci seront ramenés à une part d'environ **7% sur l'ensemble du parc de logements, soit une réduction de 52 unités par rapport à 2018**. Cette remise sur le marché de biens inoccupés permettra de limiter la production de logements et de favoriser le réinvestissement urbain. Cette part de logements est à déduire des besoins endogènes du territoire.

4.1-3 Diversifier les formes d'habitat et favoriser l'accès au logement

À l'instar de la ZAC de Milliac, les nouvelles opérations devront proposer une diversité de formes d'habitat permettant de répondre à un large panel de besoins et de revenus. En outre, le PLU, à travers notamment des Orientations d'Aménagement et de Programmation, favorisera la création de logements groupés ou en bande mixés à l'habitat pavillonnaire plus traditionnel sur la commune (3 ou 4 faces).

Par ailleurs des dispositions seront prises pour faciliter l'accès au logement à tous les ménages, sans discrimination de revenus et sous diverses formes : logement locatif social ou conventionné social (PLUS, PLS…), primo-accession (PTZ, PAS, PSLA…).



Lotissement les Hauts de Miliac
Source : Urban Projects

Objectif 4.2

Mettre en cohérence le développement urbain et la croissance démographique

4.2-1 Privilégier la densification de l'Enveloppe Urbaine Existante (EUE)

Le SCoT Pays Cœur d'Hérault (PCH) donne la définition suivante à l'EUE : « périmètre à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique … ». C'est au sein de cette enveloppe qu'a été étudiée la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

Le diagnostic du PLU a mis en exergue des capacités constructibles résiduelles dans les quartiers résidentiels et économiques de Saint-Pargoire. Ces espaces sont pris en compte dans le projet communal et devront être urbanisés prioritairement.

Aussi, de nombreuses parcelles de grande superficie sont susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions et de nouveaux logements. Le règlement du PLU mettra en place des dispositions favorisant la densification des zones urbaines, notamment en libérant les règles sur l'implantation des constructions par rapport aux limites et sur les emprises au sol maximales.

La commune s'engage également à favoriser le renouvellement urbain par le réinvestissement de logements vacants et dégradés, tout particulièrement dans le centre ancien. Ces projets permettront de limiter la consommation d'espace et de favoriser la densité de population en cœur de village.

4.2-2 Maîtriser les extensions d'urbanisation

Les extensions d'urbanisation seront proportionnées aux besoins pour la production de logements après avoir déduit du besoin les capacités en dent-creuses, sous-densités et renouvellement urbain au sein de l'Enveloppe Urbaine Existante (EUE).

4.2-3 Modérer la consommation d'espace

La modération de la consommation d'espace passera nécessairement par le respect des chapitres 4.2-1 et 4.2-2.

Ainsi, la commune fixe pour objectif de modérer la consommation d'espace, de 2022 à la fin de l'année 2034, à :

- au plus 4,4 hectares pour la production de logements à considérer en extension d'urbanisation au regard de la localisation, de la vocation urbaine et résidentielle affirmée et de la superficie mobilisée, mais compris indéniablement dans l'enveloppe urbaine existante ;
- au plus 3 hectares pour le développement des activités économiques d'Émile Carles en continuité d'urbanisation, en accord avec le SCoT PCH ;
- au plus 1 hectare notamment pour le développement des équipements de Camp de la Cousse, dont 0,5 hectares environ en extension.

L'objectif global de modération de la consommation d'espace, toute destination comprise, est d'environ 7,5 hectares. A noter qu'**aucune extension d'urbanisation à vocation d'habitat externe à l'enveloppe urbaine existante n'est envisagée.**

Sur la période 2011-2021, la consommation foncière totale analyse s'élève à environ 18 hectares (toutes vocations confondues). Ainsi, les objectifs fixés dans le présent PLU permettent d'atteindre une réduction de 50% de la consommation d'espace en fonction de la période de référence.

Notons que pour atteindre ces objectifs, environ 60 logements sont envisagés en densification au sein des différents espaces : dents-creuses hors lotissement, dents-creuses en lotissement et sous densités/divisions parcellaires). Cet objectif permet de limiter le besoin foncier en extension d'urbanisation et consommation foncière.

Objectif 4.3

Définir un projet durable à l'horizon fin 2034

4.3-1 Préférer la compacité de l'enveloppe urbaine

Saint-Pargoire s'est développée de façon linéaire au nord-est et à l'ouest du centre ancien, allongeant les distances et temps de parcours entre le lieu de résidence et les principaux équipements et commerces et services de la commune.

Dans une optique d'affirmer une politique de développement durable, la ville des courtes distances sera privilégiée.

Hormis le projet d'extension de la ZAE existante à l'ouest et à l'est de celle-ci, constituant une entrée de ville Est remodelée, l'emprise urbaine du village ne sera pas modifiée. En effet, Une analyse croisée des enjeux écologiques, agricoles, paysagers, urbains et sociaux a permis de guider les choix d'urbanisation de la commune en optant pour un positionnement des secteurs à urbaniser dans l'Enveloppe Urbaine Existante à l'instar des projets Montplaisir et Avenues. Leur mobilisation permet d'aboutir à l'horizon du PLU à un village aux contours finis qui respecte ainsi une compacité maximisée du tissu urbain d'où un **projet communal vertueux en matière de consommation d'espace sur des terres agricoles ou naturelles à forts enjeux.**

Les hameaux situés au cœur des espaces agricoles et naturels du territoire communal n'ont pas vocation à être étendus de manière significative. En vue de limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces agricoles, la commune s'engage à limiter la production de logements dans ces hameaux.

4.3-2 Concevoir des aménagements et des quartiers durables

En lien avec les objectifs de modération de la consommation d'espace, de lutte contre l'étalement urbain et de respect des espaces naturels et agricoles, les futures opérations d'aménagement répondront à une densité minimale de constructions.

La densité des nouvelles opérations, et tout particulièrement des extensions d'urbanisation, sera comprise autour de 25 logements à l'hectare, conformément au SCoT PCH, en moyenne sur l'ensemble des futures zones à urbaniser et des secteurs identifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation. **Ces extensions seront comprises dans l'enveloppe urbaine existante**.

Par ailleurs, le règlement et/ou les orientations d'aménagement et de programmation favoriseront la création d'opérations d'ensemble qui permettront une meilleure appréhension des objectifs de densité, de programmation urbaine, des enjeux urbains, environnementaux, hydrauliques et sociaux et de création d'espaces publics et paysagers.

4.3-3 Modérer la consommation d'énergie

Les orientations d'aménagement et de programmation favoriseront l'orientation bioclimatique des constructions afin de limiter la consommation énergétique.

Le règlement autorisera le recours aux installations solaires et photovoltaïques pour la production d'énergie et d'eau chaude sanitaire dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser. Des règles différenciées pourront être établies pour tenir compte des spécificités des différents tissus bâtis.

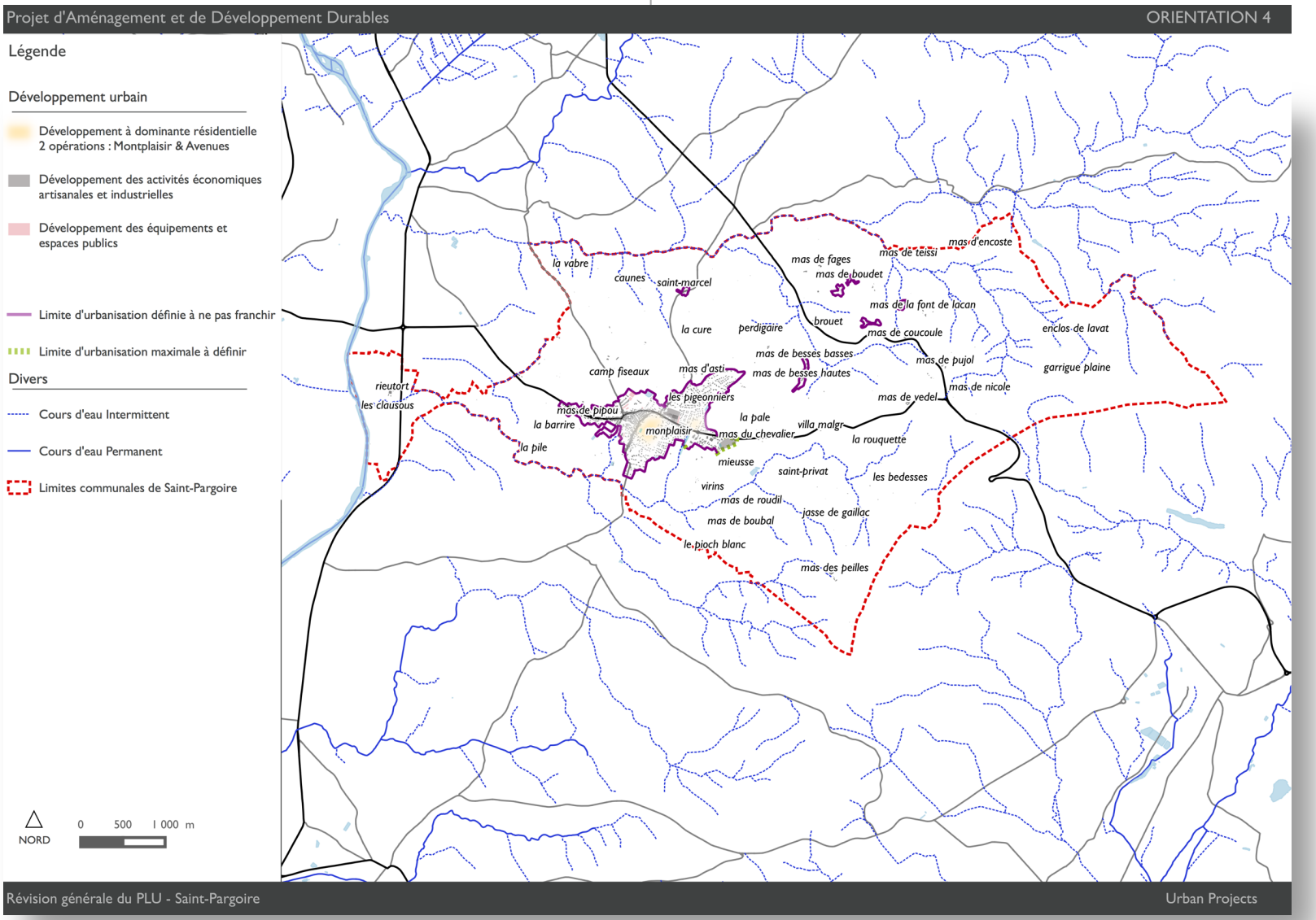
4.3-4 Permettre la production d'énergies renouvelables

À l'heure de la transition énergétique et de la volonté du Gouvernement français de réduire la part du nucléaire de 50% dans la production électrique française ; Saint-Pargoire veut accompagner des projets de production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils s'intègrent à l'esprit du projet communal (moindre impact paysager) et du PCAET Cœur d'Hérault. Ce développement s'inscrit dans un contexte régi par la stratégie « Région à énergies positives » dite « REPOS » (SRADDET Occitanie).

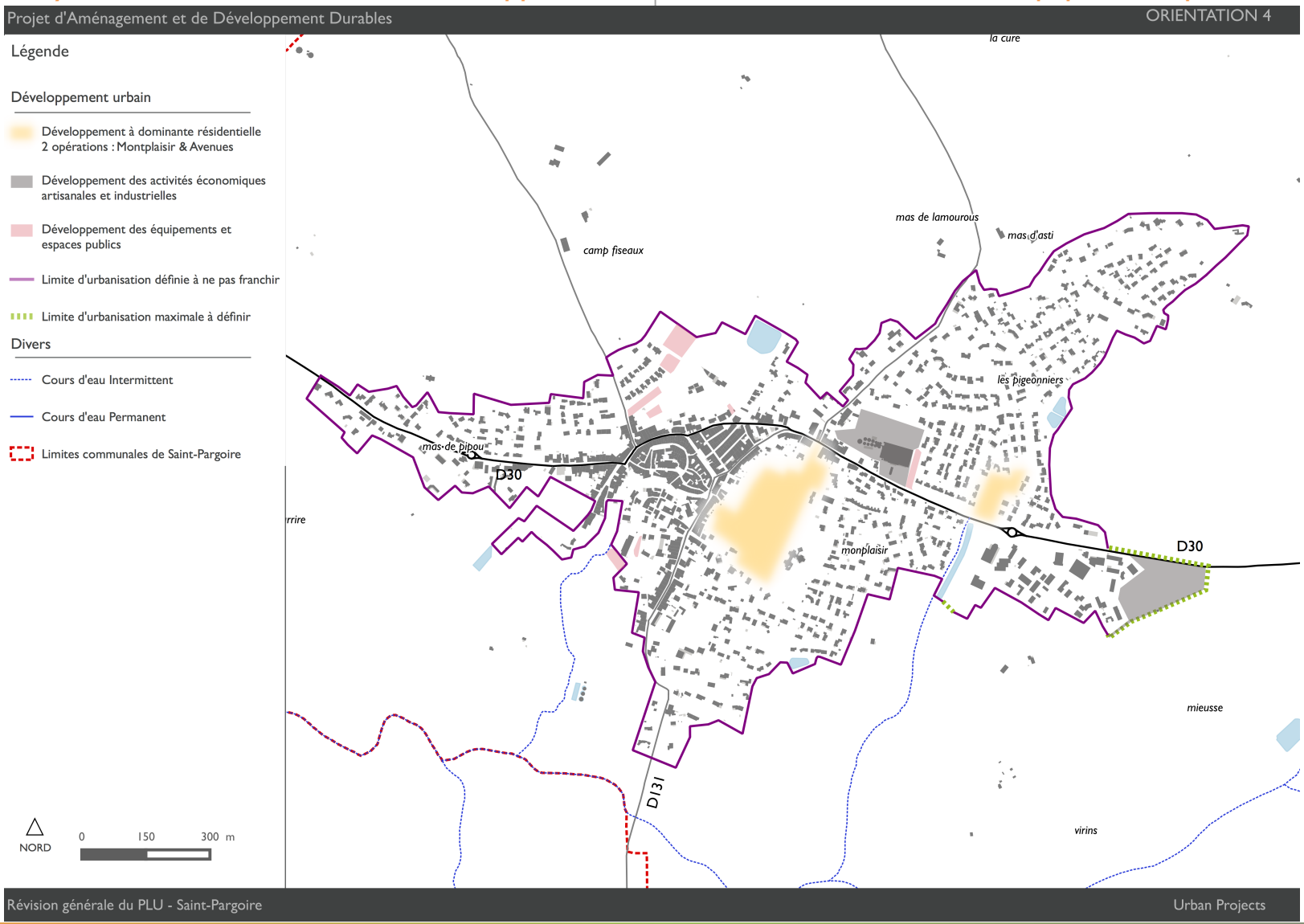
Le PLU, maillon opérationnel de ces stratégies, favorisera l'implantation d'installations productrices d'énergies renouvelables. A la lumière des indications du PCAET sur les gisements non exploités de Saint-Pargoire, le PLU favorisera en particuliers les sources d'énergies photovoltaïques et cinétiques ainsi que la production de biogaz en veillant à limiter l'emprise des projets sur les espaces agricoles et naturels.

Ainsi, le développement des énergies renouvelables apparaît comme le meilleur moyen de satisfaire les besoins en énergie. Elles permettent d'atteindre aussi une plus grande indépendance énergétique et luttent contre le changement climatique en évitant d'utiliser d'autres énergies émettrices en gaz à effet de serre.

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



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



Orientation 5

Améliorer les déplacements dans la commune

Objectif 5.1

Renforcer l'armature viaire

5.1-1 Développer les voies interquartiers

Les lotissements se caractérisent souvent par des voies en impasse qui favorisent l'entre-soi et limitent les bouclages des réseaux d'assainissement et d'eau potable. Le parti retenu sera de ne plus reproduire de quartiers refermés sur eux-mêmes.

Une voie interquartiers sera aménagée dans le secteur de Montplaisir, entre la rue de la Paix/Avenue Albert Laurens (nord) et le chemin de Saint-Guilhem (sud) pour faciliter et fluidifier les échanges entre les secteurs nord-est et sud de Saint-Pargoire qui ont par ailleurs concentrés la majeure partie du développement urbain.

5.1-2 Sécuriser et aménager les principaux carrefours routiers

Les principaux carrefours routiers existants et futurs seront aménagés et sécurisés lors de travaux de voirie (en création et en requalification), en préférant des aménagements propices aux mobilités douces. Il s'agit, en outre :

- des carrefours en entrées de ville, en lien avec les futurs développements urbains centraux et est ;
- des carrefours d'accès au secteur de Montplaisir sur l'avenue Albert Laurens.

Objectif 5.2

Améliorer l'offre en stationnement

5.2-1 Aménager les aires de stationnement publiques

Le stationnement public se fait principalement sur le Camp de la Cousse. Toutefois, le potentiel du site est sous exploité. La commune reconfigurera cet espace afin d'optimiser les capacités de stationnement en centre-ville et garantir une offre suffisante pour répondre aux besoins de la population du centre ancien, des activités économiques du centre et de l'attractivité du site liée aux équipements publics. Les aménagements proposés tiendront compte de la mutualisation des places entre les différentes fonctions urbaines et de la modularité de l'aire pour accueillir des événements comme la fête du village. Par ailleurs, l'offre pourra être renforcée lors de la création de nouveaux équipements sportifs et ludiques.

La commune profitera de la fin des travaux sur le pluvial du boulevard de la Victoire pour optimiser le stationnement existant.

Le stationnement du cours Roger Salengro pourra être repensé pour améliorer la rotation des véhicules et la capacité. Il ne devra pas être supprimé afin de faciliter l'accès aux commerces et services de proximité.

De nouveaux parkings pourront être aménagés pour une répartition plus équilibrée du stationnement en centre-ville, et notamment dans l'opération de Montplaisir.

5.2-2 Favoriser le stationnement hors des espaces publics

Le stationnement résidentiel fera également l'objet d'une attention particulière dans les quartiers pavillonnaires. Le règlement du PLU fixera des obligations minimales à respecter lors de la création de logements. Les OAP pourront prévoir des espaces de stationnement collectif pour l'accueil de visiteurs et pallier le suréquipement de certains ménages.

Des obligations minimales en termes de stationnement des véhicules seront également édictées pour les activités économiques.

5.2-3 Faciliter le parcage des vélos

Le règlement du PLU répondra aux exigences législatives en matière de stationnement des vélos pour les logements.

Aussi, lors de réaménagements de voirie et des espaces publics dans le centre village, il sera mis en place des arceaux à vélos.

Objectif 5.3

Développer le réseau de mobilités douces

5.3-1 Sécuriser les mobilités douces dans le village

La traversée de la circulade par les poids-lourds ne permet pas actuellement de sécuriser les déplacements dans le centre village et rend l'avenue de Campagnan, la rue Derrière les Murs et la rue de la Paix hostiles aux mobilités douces.

Lors de requalification des espaces publics, la commune prolongera les aménagements piétons dès lors que les emprises existantes ou à réserver le permettront. À défaut, d'autres solutions pourront être proposées. En effet, au-delà du champ d'application du PLU, la commune mènera une réflexion sur la sécurisation des mobilités douces dans le centre ancien. Cela pourra notamment se traduire par la création d'une zone 30 dans les secteurs de faubourgs et la création d'une zone de rencontre (20 km/h maxi avec une priorité piétons et mobilité alternative) dans la circulade.

5.3-2 Améliorer les liaisons intercommunales dans la vallée de l'Hérault et les communes voisines

Afin de faciliter les échanges entre Campagnan et Saint-Pargoire, le PLU prévoira les espaces nécessaires à l'aménagement d'une liaison en chemin doux entre les deux communes. Cet aménagement favorisera l'accès aux activités de Saint-Pargoire aux Campagnanais et esquissera un projet plus ambitieux de favoriser la pratique du vélo pour se rendre au collège de Paulhan distant de seulement 6 kilomètres.

5.3-2 Améliorer l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR)

Les espaces publics requalifiés et restructurés devront intégrer une accessibilité renforcée aux Personnes à Mobilité Réduite dans leurs aménagements. L'objectif de la mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics est que toute personne handicapée ou à mobilité réduite puisse se déplacer et circuler en tout point de l'agglomération bâtie, accéder à tous les espaces de la ville, traverser ses axes de circulation, se reposer, etc.



Un réseau viaire inapproprié au trafic de poids lourds
Source : Urban Projects



Un maillage de mobilité douce à composer
Source : Urban Projects

Orientation 5
Améliorer les déplacements dans la commune

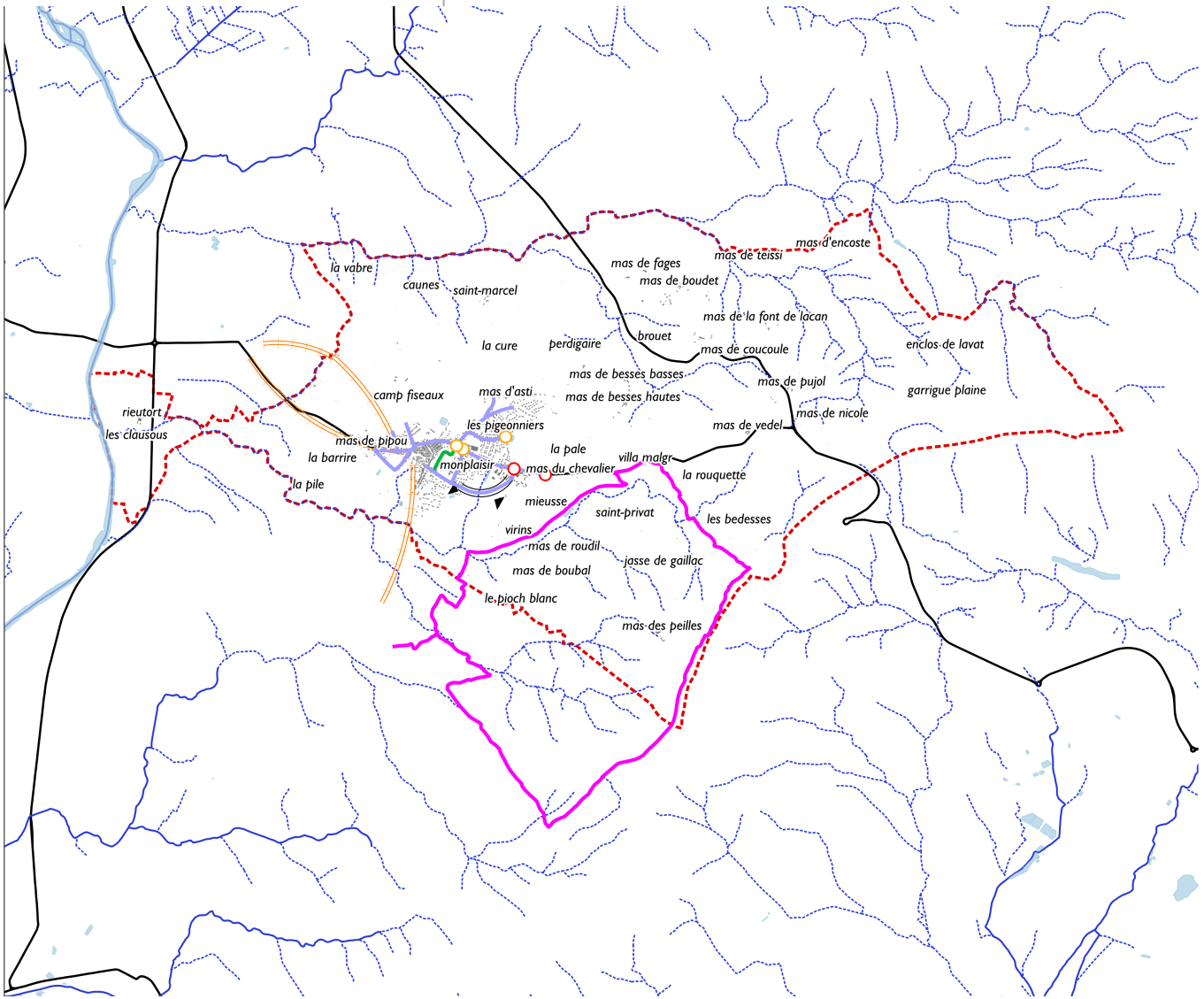
Légende

Mobilités

- Liaison interquartiers à créer
- Amélioration des conditions de desserte de la ZAE depuis le sud du village
- Principaux axes à sécuriser pour les mobilités douces
- Principe de liaison douce intercommunale à rechercher
- Itinéraire de randonnée à valoriser
- Carrefour à aménager
- Carrefour à reconfigurer/sécuriser

Divers

- Cours d'eau intermittent
- Cours d'eau permanent
- Limite communale



0 500 1 000 m

Source : CC Vallée de l'Hérault

Orientation 5
Améliorer les déplacements dans la commune

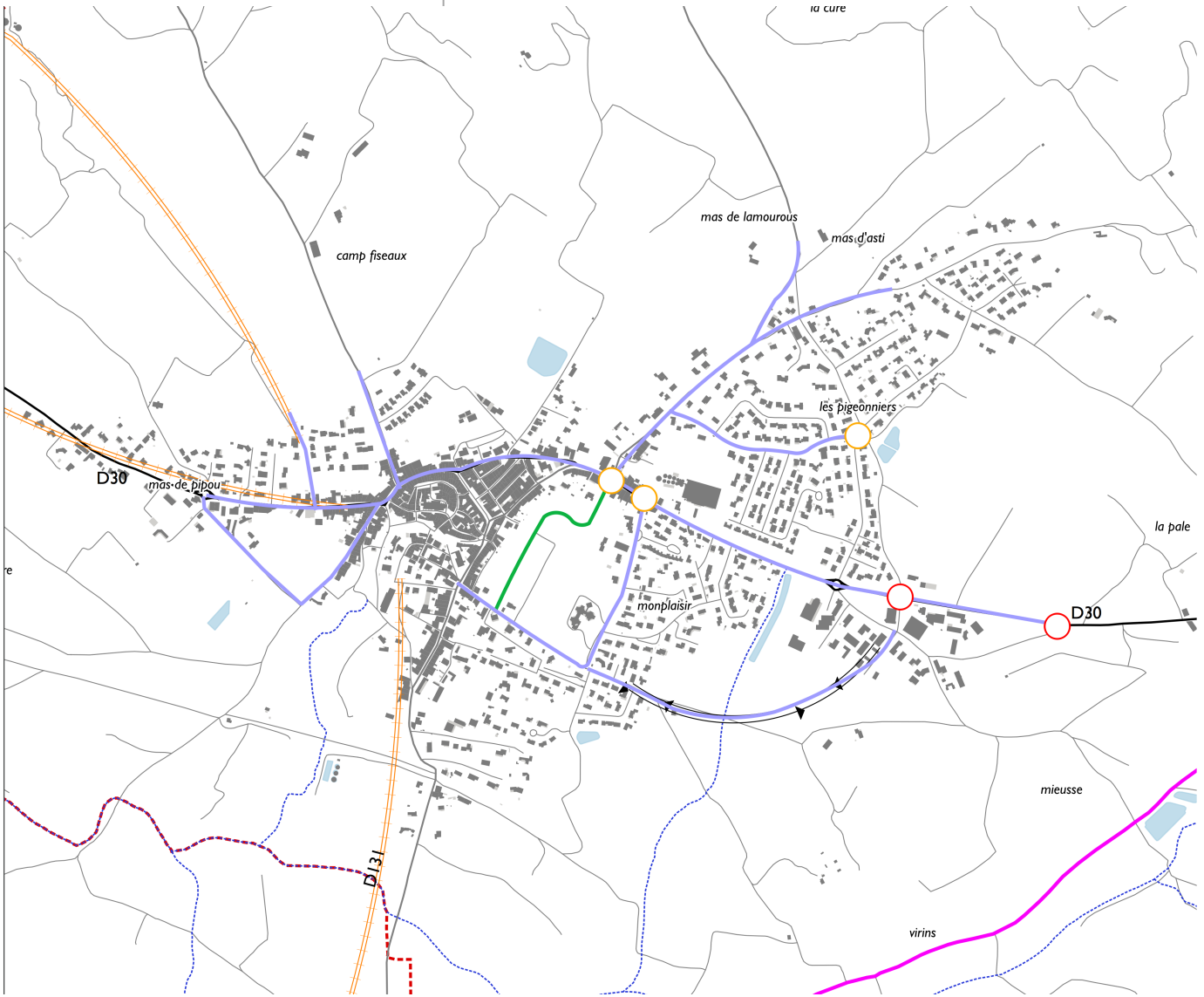
Légende

Mobilités

- Liaison interquartiers à créer
- Amélioration des conditions de desserte de la ZAE depuis le sud du village
- Principaux axes à sécuriser pour les mobilités douces
- Principe de liaison douce intercommunale à rechercher
- Itinéraire de randonnée à valoriser
- Carrefour à aménager
- Carrefour à reconfigurer/sécuriser

Divers

- Cours d'eau intermittent
- Cours d'eau permanent
- Limite communale



Source : CC Vallée de l'Hérault

Orientation 6

Développer les activités et les équipements

Objectif 6

Soutenir et développer le tissu économique

6.1-1 Une dynamique locale intrinsèque

L'activité économique est présente sur Saint-Pargoire. Des entreprises artisanales le plus souvent sont disséminées du cœur urbain jusqu'aux écarts. Le projet communal incorpore les volontés intercommunales en la matière.

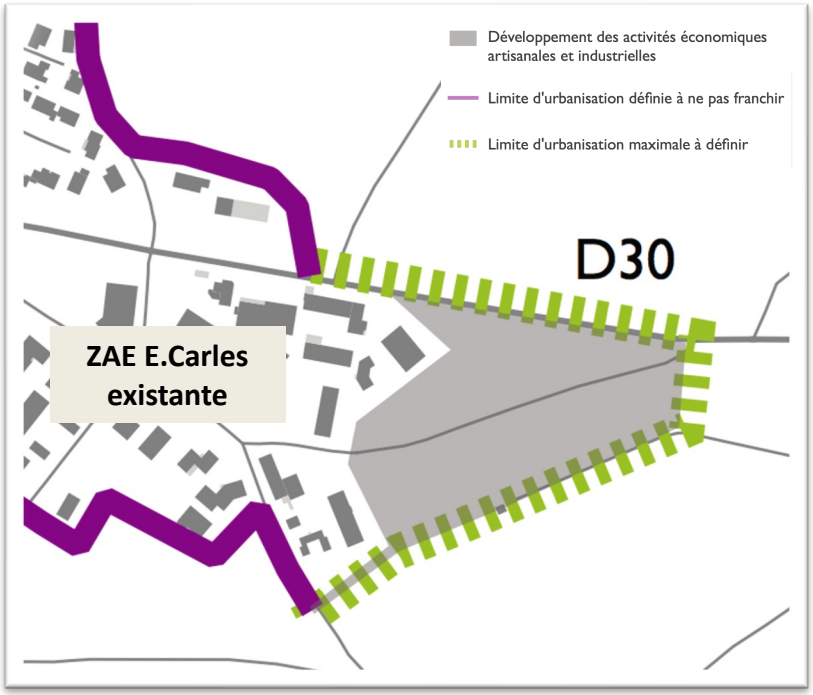
6.1-2 Stratégie d'implantation au cas par cas

Bien qu'existants, les besoins se résument essentiellement à des extensions, des relocalisations ou des relocalisations-extensions pour éviter des conflits d'usage (notamment pour les activités nuisantes en cœur de village). Des implantations nouvelles peuvent occasionnellement être constatées ou anticipées. Elles sont les bienvenues.

D'une manière générale, le PLU accompagne les projets d'initiatives privées. En lien avec la politique portée avec la CCVH, un projet d'extension de la zone existante (ZAE E.Carles) est prévu afin de renforcer le fonctionnement et le développement de l'actuelle.

6.2 Développer le haut débit

En collaboration avec le département de l'Hérault, la commune poursuivra l'amélioration de l'accès au très haut débit (supérieur à 30 Mbit/s) sur l'ensemble de son territoire.



COMMUNE DE SAINT-PARGOIRE

CC VALLÉE DE L'HÉRAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

URBAN PROJECTS

biotope