



Avis technique SCoT

PLU de la commune de Saint-Pargoire
Août 2023

Introduction : rappel du rôle du SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme stratégique qui fixe, pour 20 ans, le cadre des politiques publiques d'aménagement et de développement à l'échelle d'un bassin de vie. Ses orientations doivent ensuite être déclinées à l'échelle communale ou intercommunale, notamment dans les documents d'urbanisme locaux (DUL) : Plan Locaux d'Urbanisme (PLU), Plan Locaux d'Urbanisme intercommunal (PLUi), carte communale.

Le SCoT du Pays Cœur d'Hérault a été élaboré à l'échelle des 3 communautés de communes (Lodévois Larzac, Clermontais et Vallée de l'Hérault) pour la période 2018 -2040. Il comporte 4 défis majeurs :

- Conforter une armature urbaine et les composantes paysagères porteuses de bien-être territorial
- Dynamiser l'économie territoriale en renforçant les activités productives
- Protéger un territoire à haute valeur patrimoniale et environnementale
- Favoriser l'accessibilité et la mobilité durable

Rappels réglementaires :

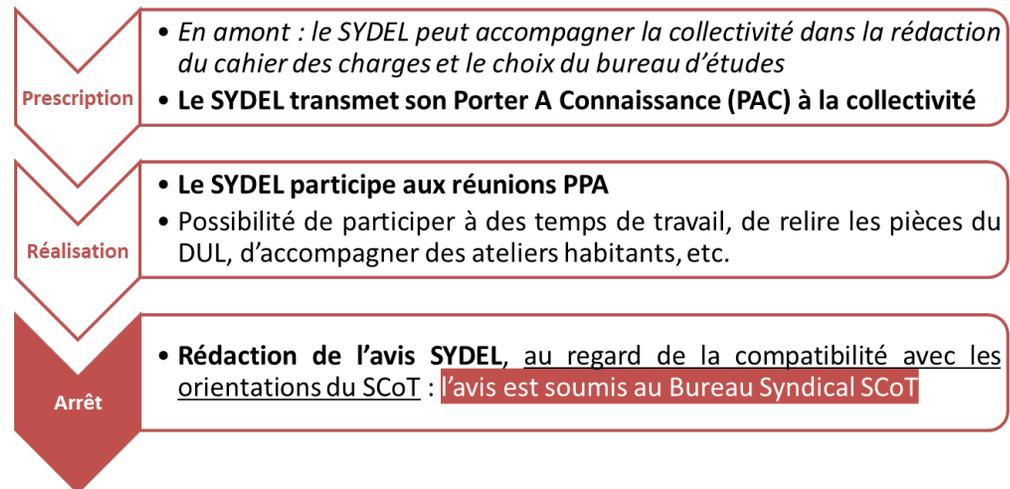
Art. L. 153-16 Le projet de plan arrêté est soumis pour avis :

Al.1o Aux personnes publiques associées à son élaboration, mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ;

Art. L. 132-9 Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :

Al. 20 L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma.

Le SYDEL est associé à l'élaboration des documents d'urbanisme locaux en tant que Personne Publique Associée (PPA), au titre de sa compétence SCoT. En outre, il peut aussi, sur demande de la commune ou de la communauté de communes, accompagner les collectivités tout au long de l'élaboration du document d'urbanisme.



Présentation du projet de PLU

La commune de Saint-Pargoire peut être considérée comme « une ville à la campagne ». La croissance démographique de ses dernières années (+ 600 habitants entre 1999 et 2009) s'est traduite par une dynamique de construction importante et des formes et modes d'urbanisation très consommateurs d'espace, souvent banalisant, tant pour les paysages que pour le cadre de vie, et qui ne sont pas pensés de manière globale. La structure urbaine et la typologie sociologique évoluent, risquant de diluer l'identité du territoire.

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

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

- **Rapport de présentation**

Le rapport de présentation du PLU de Saint-Pargoire comporte un diagnostic assez riche avec plusieurs points forts. Le diagnostic agricole, réalisé par la Chambre d'Agriculture de l'Hérault, est assez poussé. Ce point mérite d'être soulevé car le diagnostic agricole est souvent absent ou trop rapide dans les PLU. Dans le cadre du PLU de Saint-Pargoire, il permet d'avoir une vision complète du territoire et ainsi d'anticiper au mieux les évolutions futures en matière d'agriculture, dans les traductions réglementaires.

Le volet mobilité et déplacements est particulièrement développé dans le diagnostic. Il s'agit d'un enjeu essentiel pour le Pays Cœur d'Hérault, qui apparaît notamment dans le Défi 4 du SCoT.

L'analyse de la consommation foncière est fine et pertinente. Il est toutefois notable qu'il manque des données sur les consommations 2018-2023, qui permettraient de pouvoir analyser plus finement le rapport de compatibilité entre le PLU et le SCoT.

Le volet patrimoine et paysage est bien développé dans le diagnostic ce qui, une fois encore, permet d'anticiper les traductions réglementaires de façon la plus adaptée possible au contexte territorial.

Toutefois, la lecture du rapport de présentation soulève un point d'amélioration principal. Il conviendrait d'ajouter des éléments sur la gestion pastorale et forestière des espaces boisés (OLD, risque incendie).

- **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Le PADD du PLU de la commune de Saint-Pargoire est organisé autour de 6 grandes orientations :

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

Orientation 2 : Valoriser les espaces naturels et agricoles remarquables

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

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

Orientation 5 : Améliorer les déplacements dans la commune

Orientation 6 : Développer les activités et les équipements

Le PADD est globalement intéressant et ambitieux. Toutefois, il pourrait aller plus loin sur certains points. Le développement des équipements de proximité sur le territoire communal est inscrit dans le titre de l'orientation 6 sans être développé. Il s'agit pourtant d'un objectif du SCoT qu'il conviendrait donc de mettre davantage en avant.

La première orientation est pertinente en tant qu'elle se centre sur la gestion alternative des eaux pluviales et des eaux de ruissellement. Toutefois elle pourrait être complétée par un objectif de végétalisation et de désimperméabilisation notamment des espaces publics. La trame verte et bleue est valorisée et protégée dans le cadre du PADD et notamment des orientations 2 et 3. La trame noire, en revanche, est absente du PADD. Ce point est particulièrement dommageable, notamment étant donné que la commune de Saint-Pargoire est située au sein d'un réservoir de biodiversité de niveau 1 dans le SCoT.

La question de la production de logements est abordée dans l'orientation 4 mais pourrait être amendée en abordant notamment la question des logements innovants (habitat partagé, logements intergénérationnels, etc.).

Il conviendrait également d'ajouter dans le PADD des éléments sur la gestion pastorale et forestière des espaces boisés (OLD, risque incendie).

- **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

- **OAP 1 : Secteur Cœur de ville – Montplaisir**

Le secteur est situé au contact direct du centre historique, à l'est du noyau médiéval, sur une importante dent creuse d'une superficie totale d'environ 3,6 hectares. Le secteur est destiné à recevoir principalement des constructions à usage d'habitation (88 logements sont prévus dont 25 % de logements aidés/sociaux) et des équipements de gestion des ruissellements urbains (bassin de rétention accessible au public par temps sec, valorisé comme espace vert).

L'OAP est intéressante et respecte les orientations du SCoT en termes de densité (25 logements/ha). Toutefois, elle pourrait être améliorée sur plusieurs points. En termes de végétalisation, il conviendrait d'ajouter des préconisations sur le fait de privilégier les essences locales et résistantes aux effets du changement climatique. En ce qui concerne le paysage et l'architecture, il serait pertinent d'ajouter des préconisations en termes d'intégration et de qualité ainsi que des images de référence.

Enfin, la proximité avec la maison de retraite, constitue une véritable opportunité qui pourrait être davantage exploitée dans le cadre de l'OAP de façon à anticiper des synergies entre les futurs habitants et les résidents et à favoriser ainsi une véritable mixité au sein du nouveau quartier (création de jardins potagers partagés, espace de restauration ouvert, etc.).

- **OAP 2 : Secteur ZAE Emile Carles**

Le secteur est situé dans la continuité de la ZAE Émile Carles existante, en entrée de ville est, au sud de la RD30, sur une emprise d'environ 2,1 hectares.

Le secteur est destiné à recevoir principalement des constructions à usage d'activités économiques, ainsi que l'aménagement de cheminements piétons et cycles et de trames vertes afin de favoriser l'insertion paysagère des bâtiments d'activités.

L'OAP respecte les orientations du SCoT (3 hectares à l'horizon SCoT) mais pourrait être améliorée sur plusieurs points. En termes d'insertion architecturale des futures constructions, il conviendrait d'ajouter des préconisations (formes, taille, couleurs, signalétique, etc.), en cohérence avec l'OR132 du SCoT (page 102) :

Afin de réduire l'impact visuel des bâtiments d'activités économiques et commerciaux, il est primordial de respecter les principes suivants :

- > Faire référence aux traditions urbaines, architecturales et paysagères locales (voir OR 107) ;
- > Limiter le dimensionnement des volumes bâtis (réglementation et limitation au PLU(i) des hauteurs de construction et des surfaces constructibles) ;
- > Reconsidérer l'architecture de « boîtes » (recommandations architecturales) ;
- > Morceler davantage le bâti en transposant les volumes architecturaux traditionnels ;

- > Utiliser en façade une palette de couleurs douces inspirées par les terres, les roches et les matériaux de construction locaux ;
- > Proscrire le blanc et les couleurs vives en façades et en toitures ;
- > Valoriser au mieux les surfaces en toiture et façade par la pose de panneaux photovoltaïques et la production d'énergie verte ou l'isolation par végétalisation ;
- > Intégrer plus discrètement et subtilement la signalétique commerciale.

En outre, l'articulation avec la zone d'activités existante, à réhabiliter, est absente de l'OAP et devrait apparaitre comme un objectif essentiel du projet.

○ **OAP 3 : Secteur Avenues Laurens (RD30) / Miliac**

Le secteur se situe au contact direct de la RD30/Avenue de Laurens au sud et de l'Avenue de Miliac à l'est sur une dent creuse d'une superficie de 6800m². Le secteur est destiné à recevoir principalement des constructions à usage d'habitation et des équipements de gestion des ruissellements urbains. Un programme global entre 15 et 20 logements est prévu.

L'OAP respecte les orientations du SCoT en termes de densité (25 logements/ha) mais pourrait être améliorée sur plusieurs points. En ce qui concerne le paysage et l'architecture, il serait pertinent d'ajouter des préconisations en termes d'intégration et de qualité ainsi que des images de référence. De plus, des recommandations notamment en termes de mixité fonctionnelle, pourraient être ajoutées.

● **Règlement, plan de zonage et annexes**

Les traductions réglementaires du PLU de Saint-Pargoire sont globalement qualitatives. Toutefois, quelques recommandations peuvent être apportées.

Il serait notamment pertinent d'ajouter des OAP thématiques. Une OAP trame verte et bleue (TVB) et paysages serait tout à fait pertinente au vu des enjeux existants en termes de biodiversité et de paysage sur le territoire communal. Dans ce cadre, les préconisations paysagères du SCoT pourraient être reprises. De plus, une OAP thématique Mobilités pourrait également être développée en s'appuyant notamment sur le défi 4 du SCoT, de façon à anticiper et favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile (vélo, transports en commun, covoiturage, etc.).

L'enjeu du pastoralisme est quasiment absent du PLU alors qu'il est assez clé sur le territoire de la commune tant en termes d'activité agricole, qu'en termes de biodiversité ou encore de lutte contre le risque incendie. Ainsi, il pourrait être pertinent d'ajouter au règlement graphique un zonage spécifique favorisant le pastoralisme.

Enfin, il conviendrait d'ajouter en annexe du PLU le diagnostic et le plan d'action de la Charte Forestière de Territoire ainsi que le Schéma directeur cyclable et l'étude mobilité.

Analyse au regard du SCoT

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

Au sein de l'armature, Saint Pargoire est pôle relais, avec les communes du Pouget et d'Aniane, au sein de la CC Vallée de l'Hérault.

Orientations du DOO	Que dit le SCoT ?	Éléments du PLU	Commentaires/ compatibilité
Organiser le développement territorial et l'urbanisation dans le respect des éléments structurants du paysage	Saint-Pargoire = pôle relais de la CCVH Zone de coteau agricole sensible	Éléments du SCoT repris dans le rapport de présentation (RP) et le PADD	RAS
Préserver la ruralité en maîtrisant les apports démographiques	Apport de la population sur 2018 - 2040 pour les 3 pôles relais de la CCVH = 2059 (1 236 + 824)	600 habitants environ entre 2018 et fin 2034 (+1,375%/an)	Éléments manquants = analyse sur les chiffres 2018-2023 + sur les données du Pouget et d'Aniane (même niveau d'armature)
Diversifier et adapter l'offre de logements aux besoins du territoire	Sur 2018 - 2040 pour les 3 pôles relais de la CCVH = 1 125 (675 + 450) Logements vacants = 214	250 + 30 = 280 logements Logements vacants = 52 Quelle temporalité ? 2018 – 2034 ou 2023 – 2034 ?	Éléments manquants = analyse sur les chiffres 2018-2023 + sur les données du Pouget et d'Aniane (même niveau d'armature)
Promouvoir des modes d'urbanisation vecteurs de qualité et économes en foncier	Foncier à vocation d'habitat en densification des enveloppes urbaines existantes (EUE) sur 2018 - 2040 pour les 3 pôles relais de la CCVH : 21 ha	4,4 hectares sur 2022 – 2034 Attention : cohérence des pas de temps	Éléments manquants = analyse sur les chiffres 2018-2023 + sur les données du Pouget et d'Aniane (même niveau d'armature)
Consolider l'armature souhaitée au travers d'objectifs de programmation différenciés	Renforcer les équipements de proximité et collectifs	Afficher dans l'orientation 6 du PADD mais peu suivi de contenu	A compléter

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

Orientations du DOO	Que dit le SCoT ?	Éléments du PLU	Commentaires/ compatibilité
Offrir des conditions adaptées aux activités économiques et s'appuyant sur les spécificités locales	Surface en extension pour les activités économiques et commerciales = 3 hectares	2022 – 2034 : PADD : au plus 3 hectares OAP ZAE Emile Carles : 2,1 ha	Eléments manquants = analyse sur les chiffres 2018-2023
Développer une activité agricole structurante, nourricière et protéger la ressource en sols	Protéger les espaces agricoles et prendre en compte les besoins spécifiques des filières	Orientation 2 du PADD : Garantir le maintien et le développement des activités agricoles	Ajouter des éléments sur le développement du pastoralisme
Développer une activité forestière à fort potentiel qui valorise et respecte les espaces boisés	Diagnostics forêt OAP forêt Prise en compte de la Charte forestière de territoire (CFT)	Sanctuariser les espaces naturels boisés et les garrigues à forte valeur écologique	Ajouter des éléments sur le développement du pastoralisme et le risque feu de forêt
Consolider les équilibres commerciaux	Centralité commerciale de centre-ville de niveau 3 Consolider les linéaires commerciaux	Pas d'objectif précis dans le PADD	A ajouter
Valoriser les atouts touristiques du Pays Cœur d'Hérault	Compléter l'offre touristique	Pas d'objectif précis dans le PADD mais pas vraiment d'enjeu sur la commune	RAS

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

Orientations du DOO	Que dit le SCoT ?	Éléments du PLU	Commentaires/compatibilité
Protéger les espaces porteurs de biodiversité pour garantir le fonctionnement écologique du territoire	Saint-Pargoire est inséré dans un réservoir de biodiversité de niveau 1	Orientation 2 du PADD Zonage spécifique	Ajouter des éléments sur la trame noire
Préserver et valoriser la qualité exceptionnelle des paysages du Pays Cœur d'Hérault	Causse d'Aumelas = composante paysagère structurante	Orientation PADD	Ajouter une OAP thématique Paysage + recommandations dans les OAP
Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, comme biens communs	Consommation d'espace agricole, naturel et forestier (ENAF) sur 2018 - 2040 pour les 3 pôles relais de la CCVH = 35,1 ha	7,5 ha sur 2022-2034	Éléments manquants = analyse sur les chiffres 2018-2023 + sur les données du Pouget et d'Aniane (même niveau d'armature)
Protéger et gérer durablement la ressource en eau	Economiser l'eau et améliorer la qualité	Orientation 1 du PADD	RAS
Économiser l'énergie et valoriser son potentiel de développement économique	Réduction des consommations, sobriété énergétique	Orientation du PADD	Ajouter des recommandations notamment dans les OAP
Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques et aux nuisances	Limiter l'exposition aux différents risques	Risque inondation abordé mais manque des éléments sur le risque feu de forêt	Ajouter des éléments sur le risque feu de forêt

Défi 4 : Favoriser l'accessibilité et la mobilité durable

Orientations du DOO	Que dit le SCoT ?	Eléments du PLU	Commentaires/compatibilité
Concevoir un mode d'urbanisation favorable à la mobilité durable	Logique d'accessibilité	Accessibilité et aménagements piétons et cyclables dans les OAP	RAS
Organiser les transports collectifs et partagés en prenant appui sur les axes structurants du territoire	Aménager des interfaces multimodales	OAP	RAS
Développer une politique ambitieuse et territoriale de mobilités actives	Réduire la place de la voiture dans les centres Fixer des objectifs quantitatifs dans les DUL	Orientation du PADD	Préciser le règlement
Organiser les déplacements dans les secteurs touristiques et dans les grands sites	NC	NC	NC

Proposition d'avis technique

Le PLU de la commune de Saint-Pargoire est globalement un document de qualité comportant de nombreux points positifs en faveur d'un urbanisme maîtrisé et de qualité.

Toutefois, la lecture et l'analyse du document, notamment au regard des orientations du SCoT approuvé le 13 juillet 2023, soulèvent quelques remarques. Il y a des éléments manquants en termes de démographie, de production de logements et de consommation d'espace sur la période 2018-2023 qui ne permettent pas d'estimer le rapport de compatibilité, notamment en rapport avec les communes au sein du même niveau d'armature (Aniane et Le Pouget).

Le PADD quant à lui pourrait être complété sur certains points : équipements de proximité, végétalisation et désimperméabilisation, trame noire, logements innovants, développement du pastoralisme et gestion du risque incendie.

Les OAP pourraient encore gagner en qualité, sur les recommandations architecturales et paysagères et la mixité fonctionnelle des opérations notamment.

Dès lors, l'avis technique proposé aux élus du bureau SCoT est un avis favorable sur le PLU de Saint-Pargoire.

Nous restons à la disposition de la commune pour l'accompagner dans la prise en compte de nos remarques.

Annexe : liste des acronymes

- CC : Carte Communale
- CFT : Charte Forestière de Territoire
- DAAC : Document d'Aménagement Artisanal et Commercial
- DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs
- DUL : Documents d'Urbanisme Locaux
- ENAF : Espace Naturel, Agricole et Forestier
- EUE : Enveloppe Urbaine Existante
- OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
- PAC : Porter A Connaissance
- PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- PLU(i) : Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)
- PPA : Personne Publique Associée
- RP : Rapport de Présentation
- TVB : Trame Verte et Bleue
- ZAE : Zone d'Activité Economique