



Montpellier, le 31 juillet 2023

Affaire suivie par : Nathalie SALINAS  
Téléphone : 04 34 46 61 33  
Mél : nathalie.salinas@herault.gouv.fr

Compte-rendu de la CDNPS  
Formation « Sites et paysages » du 4 juillet 2023

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) s'est réunie dans sa formation « sites et paysages », en présentiel et en visioconférence, le 4 juillet 2023 à 9h00, sous la présidence de **monsieur Thierry DURAND**, directeur adjoint de la DDTM de l'Hérault.

<b>Quorum :</b>	
Membres présents ayant droit de vote	<ul style="list-style-type: none"><li>• Monsieur Thierry DURAND, directeur adjoint de la DDTM et président de la CDNPS</li><li>• Monsieur Laurent BACCOU, adjoint au chef du service eau, risques et nature à la DDTM34</li><li>• Monsieur Grégoire LAGNY, inspecteur des sites et représentant de la DREAL</li><li>• Madame Juliette CAUVIN, inspectrice des sites et représentante de la DREAL</li><li>• Madame Isabelle HIRSCHY, chargée des sites classés et des paysages et représentante de l'UDAP</li><li>• Madame Christine COMBARNOUS, représentante de « Sites et Monuments »</li><li>• Monsieur Philippe DOUTREMEPUICH, maire de Causse-de-la-Selle (en visio)</li><li>• Madame Pascale ALAZETTA, représentante des urbanistes (en visio)</li><li>• Monsieur Max ALLIES, représentant du CRPF (en visio)</li><li>• Madame Florence FOMBONNE ROUVIER, directrice du CAUE, portant pouvoir des paysagistes</li><li>• Madame Marie DEILHES, représentante de LRNE (en visio)</li><li>• Madame Harmonie GONZALEZ, représentante du PNR H-L (en visio)</li></ul>
Invités sans droit de vote	<ul style="list-style-type: none"><li>• Madame Nathalie SALINAS, chargée de mission au SERN, DDTM34 (en visio)</li></ul>
Absents excusés	<ul style="list-style-type: none"><li>• Madame Amélie VALLON, représentante des paysagistes, ayant donné pouvoir à la Madame Florence FOMBONNE ROUVIER</li></ul>

**Monsieur le président s'assure que le quorum est atteint et introduit la séance.**

## **5 - PLU de la Saint-Pargoire. Demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur avant la loi « ALUR » du 27 mars 2014**

Pétitionnaire : commune de Saint-Pargoire

Service rapporteur : **monsieur Fabrice CLASTRE**, DDTM/Service territoires et urbanisme

En présence de :

**Monsieur Jean-Luc DARMANIN**, maire de Saint-Pargoire

**Madame Sabine QUEBRE**, DGS à la mairie de Saint-Pargoire

**Monsieur Florian JURADO**, bureau d'étude Urban project

**Monsieur Fabrice CLASTRE**, responsable de l'unité aménagement planification DDTM34

Rappel : l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme (dans sa version en vigueur avant la loi « ALUR » du 27 mars 2014) précise que pour « les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 ou une zone naturelle ».

Cependant, il peut être dérogé à cette disposition « avec l'accord du Préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture ».

C'est pourquoi, par courrier en date du 10 mai 2023, reçu en préfecture le même jour, la commune de Saint-Pargoire a sollicité une dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de trois zones, identifiées par le projet de PLU arrêté en date du 18 avril 2023.

### **Introduction du dossier par monsieur le Maire de Saint-Pargoire**

Saint-Pargoire se situe au sud du cœur d'Hérault, à 35 km de Lodève et de Béziers et à 45 km de la préfecture de Montpellier. Sa proximité des autoroutes A9 ou A75 en fait un pôle attractif dont témoigne la forte croissance démographique de la population. La commune qui comptait 2 329 habitants selon les chiffres de 2019, a connu depuis 10 ans (2009-2019) une croissance moyenne annuelle de 1,77 %.

Depuis 2017, la commune ne dispose plus de document d'urbanisme et est actuellement sous le régime du règlement national d'urbanisme.

Le projet de PLU présenté est le fruit d'une réflexion amorcée en 2018 sur la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels. Elle a débouché sur une proposition d'aménagement de 6,5 ha environ (dont deux dents creuses de 3,5 ha et 0,87 ha) plus 2,13 ha en extension, mais toujours dans l'enveloppe urbaine existante.

Ce projet de PLU est compatible avec les objectifs du SCoT cœur d'Hérault, arrêté le 12 juillet 2022, et bientôt approuvé.

Dans un souci de développement harmonieux, la commune s'est employée à concilier la maîtrise de la production de logements et la préservation des espaces naturels boisés, sièges d'une grande richesse écologique, et des terres agricoles (consommation limitée à deux hectares, dans la zone située à l'est).

### **Présentation du projet par le bureau d'étude URBAN PROJECT**

**Monsieur Florian JURADO** rappelle le contexte mouvant dans lequel s'inscrit l'élaboration du PLU mais qui a cependant permis de faire évoluer ses objectifs et ses taux de croissance en adéquation avec ceux du SCoT, en cours d'élaboration dans le même temps.

Le taux de croissance annuel de la commune est de 1,3 % environ. Le PLU fixe les besoins en logements à 229 unités en 2034, selon les estimations de la commune.

Les axes d'aménagement sont le comblement de dents creuses, la résorption de la vacance, la densification par divisions parcellaires et l'absence d'extension hors de l'enveloppe urbaine.

Le PLU 2023-2034 réduit de 50 % la consommation d'espace réalisée entre 2013 et 2023, en la ramenant de 15 ha à 7,5 ha.

Le plan de zonage définit trois secteurs répartis de la manière suivante :

Secteur N° 1 : « Montplaisir », projet principal en matière d'apport de population.

Ce secteur a vocation à accueillir de l'habitat individuel et social.

Il est constitué d'une très grande dent creuse de 3,5 ha, située à l'est du village historique. Bien qu'encadré par des extensions pavillonnaires, sa taille importante amène à la considérer comme une extension urbaine.

Les enjeux majeurs environnementaux sont le maintien d'un cône de visibilité sur le centre historique et le maintien d'un arbre à caractère patrimonial. D'un point de vue urbanistique, il s'agit de concilier la densification de l'habitat, le besoin de stationnement tout en permettant l'accessibilité au centre-ville et aux équipements publics qui y sont installés.

Le maillage des cheminements s'emploie à reprendre celui de circulations pré-existantes.

Le projet est encore susceptible d'évolutions à la marge, mais il a été élaboré en concertation avec les architectes paysagistes conseils de l'État, la DDTM et le porteur de projet.

Secteur N°2 : « Avenues », interstice entre deux lotissements.

Comme le secteur de Montplaisir, il est constitué par une dent creuse assez importante considérée comme une extension urbaine.

Il s'agit de venir connecter des rues en impasse qui ne sont pas perméables et de mailler des cheminements doux sur des cheminements existants permettant d'accéder au centre-ville.

Les peuplements de pins seront préservés.

Un traitement des franges est prévu pour favoriser l'intégration de ce nouveau quartier dans le tissu urbain existant.

Secteur N° 3 : extension de la ZAE Émile CARLES

L'objectif est de structurer l'entrée de ville.

Dans cette zone est prévue une extension de la zone d'activité existante, aujourd'hui entièrement occupée. Cette extension, en continuité immédiate de l'existant, est prévue dans le projet de SCoT arrêté.

L'implantation des habitats sera reculée au maximum au nord des parcelles (afin de limiter l'impact sur les agriculteurs dans le cadre du traitement de leurs parcelles) tandis que les stationnements seront aménagés en partie sud, limités par une haie anti-dérive.

Outre ces mesures, d'autres dispositions sont prises afin de valoriser les paysages existants :

- redéfinition des zones urbaines pavillonnaires en extension au regard de la protection du paysage ;
- sectorisation de la zone UB avec une réglementation adaptée ;
- protection de vues ;
- déclassement et sanctuarisation des secteurs agricoles et naturels les plus marquants (plaine de l'Hérault au sud, casier viticole et ripisylve au nord) afin d'éviter une densification non contrôlée.

## Présentation du dossier par le service rapporteur

### **Monsieur Fabrice CLASTRE livre l'avis favorable de la DDTM.**

L'article L 122.2 du code de l'urbanisme stipule que « la dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune l'urbanisation de son territoire ».

#### Pour les communes voisines

En termes de situation géographique, le projet de PLU ne présente pas d'inconvénient majeur pour les communes voisines.

Les secteurs d'extension prévus ne sont pas situés en limite communale et ne vont pas modifier la perception de Saint-Pargoire depuis les communes environnantes.

La croissance démographique envisagée induira une augmentation du parc automobile et des flux de circulation vers les communes voisines, en particulier sur les routes départementales, mais sans que l'on puisse la considérer comme excessive pour celles-ci.

#### Pour l'environnement

Concernant les secteurs n°1 et 2, l'évaluation environnementale établie dans le PLU a identifié des enjeux faibles à modérés sur les plans écologiques, urbains et paysagers. Ils feront l'objet d'opérations d'ensemble encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le secteur n°3, en réelle extension urbaine, présente également des enjeux écologiques faibles à modérés, et localement forts en ce qui concerne le Léopard Ocellé.

Là aussi, une OAP permettra de limiter les impacts paysagers et environnementaux.

#### Pour les activités agricoles

Les trois secteurs ne sont pas situés sur des parcelles classées en AOC viticole. La potentialité des sols est moyenne.

- Les secteurs n°1 et 2 ne sont plus cultivés et ont perdu depuis longtemps leur caractère agricole. Ils sont entièrement entourés d'habitations.
- Le secteur 3 est encore cultivé (prairie, vigne et oliviers), mais ne représente que 0,17 % des zones agricoles de la commune.

En conclusion, les parcelles des trois secteurs, de par leur situation géographique et leur faible ampleur, ne présentent pas d'incidence majeure pour les communes voisines ou l'activité agricole.

En outre, le projet de PLU apparaît compatible avec le projet de SCoT arrêté.

Le PLU doit néanmoins démontrer que la ressource en eau potable sera suffisante pour desservir les nouvelles constructions.

En conséquence, l'ensemble des observations explicitées précédemment amène la DDTM à proposer un avis favorable à l'ouverture des secteurs N°1, 2 et 3, sous réserve de l'adéquation besoins-ressources en eau potable.

## Discussion

**Madame Florence FOMBONNE ROUVIER** s'inquiète du traitement qui sera apporté à la frange urbaine située entre les constructions nouvelles du secteur et le centre historique médiéval. L'erreur consisterait à proposer un pastiche de l'ancien. Aujourd'hui, des écritures architecturales permettent de faire un lien harmonieux entre les deux ensembles.

Elle souligne par ailleurs l'importance de la désimperméabilisation des sols.

En complément, **madame Christine COMBARNOUS** alerte sur les précautions à prendre lors des travaux afin de ne pas abîmer le système racinaire des arbres.

**Monsieur le Maire** s'engage à être attentif sur ces deux points.

**Madame Isabelle HIRSCHY** relate les échanges entre la municipalité et l'ABF en charge du secteur « Terrasses de Gellone ». Celle-ci fait état de compléments d'information et d'une attention particulière à apporter sur le règlement du secteur du centre ancien : nivellement, traitement de la couture urbaine, couleurs, toiture, traitement des façades pignons.

**Monsieur le Maire** en accuse bonne réception. Ils seront intégrés dans le projet d'avis de synthèse qui est en cours de rédaction.

Les pétitionnaires et invités se retirent.

**Madame Florence FOMBONNE ROUVIER** quitte la réunion ; le nombre de votants est ramené à neuf.

#### Vote relatif au dossier

Les neuf membres de la CDNPS émettent un avis favorable à l'unanimité sur la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée (article L. 122-2 du code de l'urbanisme) du PLU de Saint-Pargoire.

Le président,

**Thierry DURAND**  
