



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer
Service territoire et urbanisme**

Montpellier, le **30 AOUT 2023**

Affaire suivie par : STU/AP
Téléphone : 04 34 46 60 00
Mél : ddtm-stu@herault.gouv.fr

RAR n° 1A 199 10 2 53284

Monsieur le maire,



Par délibération en date du 25 juin 2010, le conseil municipal de la commune de Saint-Pargoire a prescrit la révision générale de son plan d'occupation des sols (POS) valant élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU).

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Cœur d'Hérault, ayant été approuvé le 12/07/2023, n'est pas encore exécutoire.

La commune de Saint-Pargoire n'est donc pas couverte par un SCoT applicable et elle est ainsi soumise à la règle dite d'urbanisation limitée de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme dans sa version antérieure à la loi ALUR du 24 mars 2014.

Cet article 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 1er 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 du 10 mai 2023, vous m'avez sollicité pour obtenir une dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur prévu par le projet de plan local d'urbanisme arrêté du 18 avril 2023.

Les secteurs concernés par cette demande de dérogation sont les suivants :

– le secteur n° 1 (Montplaisir) :

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 considérer ce secteur comme une extension urbaine.

**Monsieur Jean-Luc DARMANIN
Maire
Hôtel de Ville
Place de l'Hôtel de Ville
34230 SAINT PARGOIRE**

DDTM 34
Bât. Ozone - 181, place Ernest Granier
CS60556
34064 MONTPELLIER Cedex 2

– le secteur n° 2 (Avenues) :

Comme le secteur de Montplaisir, il est constitué par une dent creuse assez importante et doit être considéré comme une extension urbaine.

– le secteur n° 3 :

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 SCoT approuvé le 12 juillet 2023 (mais pas encore exécutoire).

L'article L. 122-2 du code de l'urbanisme dispose 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 ».

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme, j'ai recueilli par courrier du 25 mai 2023 l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et ceux de la chambre d'agriculture et du syndicat mixte (SYDEL) en charge de l'élaboration du SCoT.

La CDNPS qui s'est réunie en date du 4 juillet 2023 a émis un avis favorable au projet.

La chambre d'agriculture et le SYDEL n'ont pas émis d'observation.

Ces consultations m'ont permis de parvenir aux conclusions suivantes :

- Inconvénients 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'extensions prévus ne sont pas situés en limite communale et ne modifieront 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 les considérer comme excessifs pour les communes voisines.

- Inconvénients pour l'environnement :

– secteurs n° 1 et 2 :

L'évaluation environnementale établie dans le PLU a identifié des enjeux faibles à modérés sur ces secteurs sur les plans écologique, urbain et paysager.

Chaque secteur fera l'objet d'opérations d'ensemble encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles permettront de réaliser la greffe entre le vieux village et les extensions pavillonnaires alentours en gérant notamment les implantations et hauteurs des constructions tout en imposant le maintien des arbres les plus remarquables et en améliorant le traitement des mobilités et du ruissellement pluvial.

– secteur n° 3 :

Ce secteur en réelle extension urbaine présente également des enjeux écologiques faibles à modérés et localement forts en ce qui concerne le lézard ocellé.

Une OAP permettra de limiter les impacts paysagers et environnementaux : murets de pierres sèches maintenus, alignements d'arbres à maintenir ou créer.

Toutefois, le projet de PLU n'intègre pas d'analyse fine de l'adéquation entre les capacités des ressources en eau potable et les besoins engendrés par les futurs logements ou activités pour chaque commune (dont Saint-Pargoire) alimentée par ces mêmes ressources.

Le syndicat gestionnaire de la ressource en eau n'a fourni qu'une analyse globale à l'échelle des 22 communes alimentées.

Un déficit important de la ressource en eau potable serait susceptible d'entraîner des prélèvements trop importants entraînant des inconvénients excessifs pour l'environnement.

- Inconvénients pour les activités agricoles :

Les trois secteurs ne sont pas situés sur des parcelles classées en appellation d'origine contrôlée (AOC) viticole. Le potentiel des sols est moyen.

– 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 n° 3 est encore cultivé (prairie, vigne et oliviers) mais ne représente que 0,17 % des zones agricoles de la commune.

Les objectifs de limitation de la consommation de nouvelles terres agricoles, énoncés dans le PADD du PLU, sont respectés dans leur traduction réglementaire et sont compatibles avec les objectifs du SCoT Cœur d'Hérault.

En conclusion et à la lumière des observations explicitées précédemment et de l'avis de la CDNPS, j'ai donc décidé au titre de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme d'accorder la dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation des secteurs n° 1, n° 2 et n° 3 sous réserve d'apporter, lors de l'approbation du PLU, la justification détaillée de l'adéquation entre les capacités de la ressource en eau potable et les besoins engendrés par les futurs logements ou activités sur la commune, au minimum jusqu'à l'échéance du PLU en 2033.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le maire, à mes sentiments les meilleurs.

Le préfet,
Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général

Frédéric POISOT

4. Les ouvertures à l'urbanisations envisagées

Le projet de PLU envisage les ouvertures à l'urbanisation suivantes : (indiquer en ha les surfaces correspondantes)

- Secteur à vocation d'habitat :
surface totale ouverte : 4,37 ha
surface totale fermée : 0 ha
- Secteur à vocation d'activités économiques :
surface totale ouverte : 2,13 ha
surface totale fermée : 0 ha
- Secteur à vocation d'équipement public :
surface totale ouverte : 1 ha
surface totale fermée : 0 ha
- Secteur à vocation touristique :
surface totale ouverte : 0 ha
surface totale fermée : 0 ha

