

I- GENERALITES

1-1 PREAMBULE

Saint-Pargoire est situé géographiquement à 45 kms de Montpellier et à 35 kms de Béziers, en région Occitanie, au coeur du département de l'Hérault.

La commune comptait 2356 habitants en 2020, après avoir connu une forte hausse depuis 1975.

Saint-Pargoire est une ville à la campagne, d'une étendue de 2380 ha environ, dont les paysages, vallonnés et diversifiés, sont marqués par les activités agricoles, et tout particulièrement la viticulture qui représente presque les 2/3 du territoire communal. Plusieurs cours d'eau la traversent, l'Hérault à l'ouest, le Dardaillon et le Rieutort au Nord et au Sud, mais aussi de nombreux fossés, rus et ruisseaux jusqu'au coeur du village.

Sa situation géographique lui a permis de profiter ces dernières années, d'une part de l'installation d'habitants en quête de calme à proximité des zones urbaines où ils travaillent, et d'autre part d'offrir un accueil rural, alternative au tourisme du littoral méditerranéen situé à moins de 20kms. Cette expansion s'est toutefois traduite comme ailleurs depuis 1960 par un étalement de l'urbanisation peu contrôlé, en particulier le long de la RD30, même si l'on constate, plus récemment, une diminution de la densité et des volumes bâtis.

Les fouilles réalisées sur la commune indiquent la présence de populations à St Pargoire 3000 ans avant JC. L'église est mentionnée dès le 9ème siècle comme possession de l'abbaye de Gellone de St Guilhem le Désert. Les abbés de St Guilhem en sont les premiers seigneurs. L'expansion économique des 13ème et 14ème siècle donne sa structure urbaine au centre du village qui s'agrandit, en protection autour de son église, en suivant les dénivelés du terrain et les méandres du ruisseau "le pontel".

Son centre ville est donc situé sur un promontoire dominé par l'église classée autour de laquelle s'enroulent en "circulade" d'étroites ruelles où la circulation automobile et le stationnement sont aujourd'hui difficiles, voire parfois impossible. L'arrivée de nouveaux habitants et les modifications sociales, économiques et démographiques de ces dernières années, comme les modifications dans la composition des ménages, ont donné lieu à une expansion de l'urbanisation très consommatrice d'espace, peu contrôlée et sans cohérence d'ensemble.

La commune est rattachée au canton de Gignac, ville siège de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault (CCVH) dont elle est membre. Celle-ci est elle même regroupée avec deux autres intercommunalités, le Lodevois-Larzac, et le Clermontais en "Pays Coeur d'Hérault" (PCH), qui vient d'élaborer son "Schéma de Cohérence territoriale (Scot)" pour une période qui court jusqu'en 2040.



Localisation et périmètre du territoire du Pays Cœur d'Hérault en 2022
 Source : Pays Cœur d'Hérault



1-2 HISTORIQUE

Le conseil municipal de Saint Pargoire a approuvé son Plan d'Occupation des Sols (POS) par délibération en date du 15 avril 1996.

Conformément à l'article 135 de la loi ALUR du 24 mars 2014, les POS n'ayant pas été transformés en Plan Local d'Urbanisme (PLU) en date du 31/12/2015 deviennent caducs. Les collectivités concernées se retrouvent dès lors sous "Règlement National d'Urbanisme (RNU)" au 1er janvier 2016.

Considérant que *"la commune n'est plus en mesure de mener une politique d'urbanisme en cohérence avec ses besoins et qu'il est devenu nécessaire de repenser les priorités de son développement"*, le conseil municipal approuve lors de sa séance du 25 Juin 2010 le principe de la révision de son document d'urbanisme, le choix, par voie de consultation, d'un bureau d'études et de l'engagement d'une concertation avec la population pendant toute la durée de l'élaboration du projet, dont les modalités sont arrêtées (réunions publiques, disponibilité du dossier, affichage, registre d'observations, ...).

Plusieurs fois momentanément délaissée, la procédure d'élaboration du PLU a été reprise en 2018 pour être finalisée en 2023 afin d'accélérer l'aboutissement d'un projet d'habitat inclusif proche de l'EHPAD et d'une manière plus générale, pour se mettre en conformité avec les modifications du cadre législatif (Lois Grenelle 2, ALUR, et CLIRE), et réglementaire (ScoT, SRADDET, et SDAGE , entre autres).

Deux réunions publiques ont été organisées en 2019, la première pour présenter à la population le cadre juridique, le diagnostic territorial, et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en cours d'élaboration, la seconde pour préciser les objectifs de modération de consommation d'espace et les secteurs susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation. Les zones présentées à cette occasion comme potentiellement constructibles, ont depuis fait l'objet dans le cadre d'une démarche "éviter-réduire-compenser", d'importantes modifications puisque le projet de PLU ne comporte plus que deux zones en "dent creuse" et une extension de la ZAE le long du CD30.

Lors de la séance du conseil municipal du 15 Février 2023 est organisé un débat sur les orientations générales du PADD. Celui-ci est approuvé par délibération N°2023-01-03-01, dans les délais requis par l'article L153-12 du code de l'urbanisme.

Lors de sa séance du 18 avril 2023, le conseil municipal a délibéré sur l'intégration modernisé du PLU, le bilan de la concertation avec la population et l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme.

Le 12 Juin 2023, Monsieur le Maire de Saint Pargoire sollicite auprès de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier la désignation d'un commissaire enquêteur pour la conduite de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de sa commune. Par décision N° E23000067/34 en date du 14/06/2023, Monsieur Gilles Robichon est désigné.

Le 5 Juillet 2023, Monsieur le Maire de Saint Pargoire sollicite au regard de l'avis de l'architecte des bâtiments de France du 7 juin 2023, l'extension de l'enquête publique à l'élaboration d'un "Périmètre Délimité des Abords (PDA)". Celle-ci devient donc "Enquête Publique Unique relative à l'élaboration du PLU de St Pargoire et du Périmètre délimité des abords de l'église de la commune".

Le 7 août 2023, le conseil municipal de St Pargoire "arrête" le projet de PDA par délibération N°2023-26-03-05.

1-3 CADRE JURIDIQUE

Cette enquête unique est régie par

- 1) **le code de l'urbanisme,**
et plus particulièrement ses articles L151-1 à L154-4 et R151-1 à R153-22
- 2) **le code de l'environnement,**
et plus particulièrement ses articles L123-1 à L123-18 et R123-2 à R123-43
- 3) **le code du patrimoine,**
et plus particulièrement ses articles L624-30 et L624-31 et R621-93

L'article L123-6 du code de l'environnement définit les conditions de mise en place d'une enquête unique.

Soumise à la règle dite "d'urbanisation limitée" (Article L12-2 du code de l'urbanisme), puisque le Scot du Pays Coeur d'Hérault approuvé le 12 Juillet 2023 n'est pas encore exécutoire, la commune a donc fait en date du 10 mai 2023 auprès de Monsieur le Préfet de l'Hérault une demande de dérogation. Celle-ci suppose la consultation de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), de la Chambre d'Agriculture et du Syndicat Mixte en charge de l'élaboration du Scot (SYDEL). Elle a pour objectif d'évaluer les éventuels inconvénients du projet sur les communes voisines, sur l'environnement et sur l'agriculture.

Considérant l'avis favorable de la CDNPS, l'absence d'observations de la Chambre d'Agriculture et du SYDEL, et *"considérant que les objectifs de limitation de la consommation de nouvelles terres agricoles, énoncés dans le PADD du PLU sont respectés dans leur traduction réglementaires et sont compatibles avec les objectifs du ScoT Coeur d'Hérault"*, **M.Le Préfet de l'Hérault a décidé d'accorder le 30 Août 2023 une dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1,2 et 3. Une réserve est toutefois associée à cet avis concernant la nécessité "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".**

1-4 LE PROJET de PLAN LOCAL d'URBANISME (PLU)

1-4-1 Les objectifs poursuivis par l'élaboration de ce PLU sont:

- 1) *Se doter d'un outil efficace et prospectif susceptible de gérer et contrôler l'urbanisation de son territoire et l'accroissement de la population qui en découle*
- 2) *Etre en mesure de préserver un environnement paysager remarquable*
- 3) *Protéger les espaces agricoles et viticoles nécessaires au développement de ses filières économiques*
- 4) *Repenser les espaces publics et l'offre d'équipements pour répondre aux besoins d'une population croissante*

1-4-2 Le Projet d'Aménagement et de Developpements durables (PADD) débattu en Conseil municipal en date du 15 février 2023, s'articule autour des orientations suivantes:

- 1-Gérer les eaux pluviales et les eaux de ruissellements*
- 2-Valoriser les espaces naturels et agricoles remarquables*
- 3-Valoriser la richesse paysagère des puechs, des mileux ouverts et des atouts patrimoniaux urbains*
- 4-Maitriser et dynamiser la croissance et le développement urbain en cohérence avec les équipements publiques*
- 5-Améliorer les déplacements dans la commune*
- 6-Développer les activités et les équipements*

Considérant le développement urbain de ces dernières decennies qui a consommé de nombreux hectares au potentiel agronomique parfois élevé pour y créer des lotissements pavillonnaires, la collectivité a choisi dans son projet de privilégier la place historique de l'agriculture et de la viticulture sur son territoire.

Il est toutefois apparu nécessaire d'organiser le lien entre les différentes zones urbanisées.

Le seul projet consommateur de terres agricoles concerne l'extension de la ZAE "E.Carles" aujourd'hui saturée qui doit permettre à la commune d'accueillir de nouvelles activités artisanales et de satisfaire la position de la commune en tant que "pôle relais" .

Il est prévu de créer un réseau de liaison en "mode doux" entre cette zone excentrée à l'est du territoire et le centre village.

La collectivité entend ainsi réunir les conditions d'un respectueux vivre ensemble, mettre un terme à l'absence de cohérence dans l'évolution de son urbanisation en créant du lien entre les différentes zones urbaines existantes, en organisant une consommation raisonnée du foncier, en valorisant et en protégeant son patrimoine, en améliorant l'aspect paysager de ses entrées de villes et franges urbaines, ainsi qu'en optimisant les réseaux et tout particulièrement une meilleur gestion des eaux pluviales.

L'accueil progressif de nouvelles populations prévoit à l'horizon 2034, 589 habitants supplémentaires. Cela correspond aux objectifs de croissance démographique (1,5% jusqu'en 2030, puis, 1% de 2030 à 2040) et de densité prévus au Scot (25 logements/ha).

La Communauté de Communes (CCVH) a désigné Le Pouget, Aniane et St Pargoire comme "Pôles Relais". Si l'on compare les populations de ces trois pôles, Saint Pargoire pèse pour 31,5% de l'ensemble du territoire, ce qui permet entre autres, de vérifier que le projet de PLU de St Pargoire parait acceptable par rapport à l'enveloppe globale de consommation d'espace attribuée à ces trois entités.

1-4-3 l'Evaluation environnementale

On note sur le territoire de St Pargoire un riche patrimoine naturel, agricoles et forestier :

-**Trois Zones Naturelles** d'Intérêt Ecologique , Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF):

a)La première, (de type 1: grand intérêt biologique ou écologique) est nommée "Coteaux viticoles de St Pons de Mauchiens",

b)les deux autres (de type 2: grands ensembles naturels riches et peu modifié offrant des potentialités biologiques importantes) dites "Plaine de villeveyrac-montagnac" et "Causse d'Aumelas et Montagne de la Mourre",

- **Plusieurs sites classés en Natura 2000** au titre de la directive oiseaux (ZPS) et au titre de la directive "Habitats" (ZSC) s'y superposent.

- **Onze Plans Nationaux d'Action (PNA)** relatifs à plusieurs espèces, parmi elles l'Aigle Royal et l'Aigle de Bonelli, les chiroptères, les faucons crecerellette, le lézard ocellé, la loutre et les pie-grièches, que l'on retrouve sur tout ou partie de la commune.

Conformément à la procédure dite "Eviter/Réduire/Compenser" (ERC),

le projet présenté en 2018 a été totalement remanié en terme de zonage.

Onze secteurs devaient être ouverts à l'urbanisation. Les dents creuses dites "montplaisir" et "avenues" s'y sont ajoutées au regard du respect des termes des loi ALUR et CLIRE.

Seuls trois d'entre eux ont été conservés dans le projet de PLU présenté à l'enquête public

- *Les zones UH où sont situés les hameaux agricoles ont été reclassées en "zones A" limitant les possibilités d'extension et d'artificialisation des zones agricoles;*
- *Quatres zones AU à vocation d'habitat ont été abandonnées au profit d'un zonage agricole, soit leur occupation du sol actuelle;*
- *1 zone AUT a été abandonnée;*
- *Le périmètre de la zone 1AUE a été retravaillé, évoluant de 5,9 ha en 2018 à 2,13 ha en 2023;*
- *La zone 1AU (Montplaisir) était en partie classée en zone U en 2020:*
- *Son classement en zone 1AU et en zone OAP permet un encadrement plus fort de son développement*
- *La zone NP expertisée en 2018 est aujourd'hui couverte par un parc photovoltaïque en activité.*

Le processus d'évaluation environnemental combiné à une nouvelle réflexion du projet communal a permis d'éviter environ 16 ha d'urbanisation

(Extrait Page 136 et 137 de la Pièce 1-5 du rapport de présentation)

D'autres mesures de réduction ou de compensation s'ajoutent à ces suppressions de zones AU.

Elles sont décrites dans le même document du dossier (Pièce n°1-5 du rapport de présentation), et s'attachent à encadrer la consommation de l'espace, le Paysage, le Patrimoine Naturel et les continuités écologiques (trame verte et bleue) et plus précisément, la ressource en Eau Potable, L'eau en tant que milieu, Les nuisances et pollutions, la préservation de la qualité de l'Air, le développement des énergies nouvelles et la protection du climat, ainsi que les risques naturels.

1-5 LE PROJET DE "PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS" (PDA)

1-5-1 Un site classé

L'église de Saint-Pargoire est une ancienne possession de l'abbaye de Gellone (Saint Guilhem le desert). Mentionnée au 9ème siècle, elle a fait l'objet d'une importante reconstruction à la fin du 13ème siècle et au début du 14ème. Le clocher a été élevé entre 1301 et 1314, le portail sud ouvert au milieu du 16ème, et les voutes ont été refaites en 1610.

La vie du village, et tout particulièrement le développement de son urbanisation se sont fait autour de son église, créant de nouveaux faubourgs au 17ème et au 19ème siècle.

"Le périmètre proposé autour de ce monument classé "monument historique" le 1er janvier 1862 prend en compte la solidarité historique de l'église et du bourg monastique, mais aussi les extensions urbaines anciennes qui accompagnent les accès principaux du bourg. Sont pris en compte également les espaces naturels épargnés par l'urbanisation qui offrent les dernières vues significatives sur le bourg et l'église" (Note introductive).

1-5-2 Un périmètre modifié

Le code du patrimoine (article 621-30) crée une servitude d'utilité publique, la protection des immeubles bâtis ou non bâtis dans un rayon de 500m autour d'un monument classé. Tous travaux ou intervention sur l'apparence d'un bâtiment sont soumis à autorisation de l'architecte des bâtiments de France, selon le principe de la covisibilité, celui-ci étant évalué par l'architecte.

Depuis la loi SRU (13/12/2000), ce périmètre peut être modifié sur proposition de l'architecte des bâtiments de France, en accord avec la commune et après avoir consulté le propriétaire. Un "périmètre délimité des abords" devient une servitude qui se substitue à la règle historique des 500m.

1-5-3 Un nouveau cadre juridique

Lorsque le périmètre délimité des abords (PDA) est instruit en même temps que l'élaboration du document d'urbanisme, une enquête publique unique est organisée.

Le tracé du périmètre est ensuite annexé au plan local d'urbanisme (PLU)

A l'extérieur du PDA, les demandes d'autorisation sont affranchies de l'avis de l'architecte, et à l'intérieur le critère de covisibilité ne s'applique plus, mais l'ensemble des travaux restent soumis à son accord.

1-5-4 Contribuer à la mise en valeur du monument dans son environnement

Le périmètre proposé par l'architecte de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) est élaboré dans l'objectif de mettre en valeur le bâtiment classé après repérage des axes depuis les points de vue les plus significatifs.

Il se fixe plusieurs orientations de mise en valeur, La forme urbaine, les façades, les espaces publics et la préservation des espaces naturels et agricoles, des abords des cours d'eau, ...

1-6 COMPOSITION DU DOSSIER de PLU

Le dossier d'enquête publique a été réalisé par le bureau d'études URBAN Projects (Montpellier) avec BIOTOPE et La Chambre d'agriculture de l'Hérault.

A la demande du commissaire enquêteur, et afin de contribuer à la bonne information du public, les éléments suivants ont été ajoutés au dossier arrêté en conseil municipal sous la dénomination "pièces complémentaires":

- *Une note de présentation de l'enquête publique,
- *Un historique et "bilan de la concertation pour le PLU" afin d'apporter au public une information plus identifiable que celle figurant dans la délibération du conseil municipal du 18 avril 2023
- *Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et la liste de celle n'ayant pas répondu
- *L'avis Préfectoral favorable de "Dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation des trois secteurs désignés dans le projet de PLU" en date du 30/08/23 et le compte rendu de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) qui a donné un avis favorable au projet lors de sa réunion du 4/07/23.
- *Le "Mémoire en réponse" de la collectivité aux PPA dont la MRAe, bien que son avis soit arrivé "hors délais".
- *Une notice relative au dossier d'enquête pour le "Périmètre Délimité des Abords" (PDA) puisque celui-ci n'a été délibéré qu'en date du 7 août 2023 (Contexte, Présentation Non Technique, Insertion de l'enquête dans la procédure d'enquête pour le PLU, et décisions pouvant être prises au terme de l'enquête)

Le dossier est en outre composé des pièces suivantes:

Pièce N°0: Procédure, qui présente les dernières délibérations du Conseil Municipal

Pièce N°1: Rapport de Présentation,

- 1-1 Diagnostic territorial
- 1-2 Volet agricole du diagnostic territorial
- 1-3 Etat initial de l'environnement
- 1-4 Justifications des choix retenus
- 1-5 Evaluation environnementale

Pièce N°2: Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Pièce N°3: Règlement

- 3-1 Règlement écrit
- 3-2 Liste des emplacements réservés
- 3-3 Règlement graphique
 - 3-3-1 Plan de la commune
 - 3-3-2 Plan du village
 - 3-3-3 Plan du village zoom Ouest
 - 3-3-4 Plan du village zoom Est
 - 3-3-5 Plan secteur ouest communal

Pièce N°4: Annexes

- 4-1 Annexes sanitaires
- 4-2 Servitudes d'utilité publique
 - 4-2-1 Liste des servitudes d'Utilité Publique
 - 4-2-2 Plan des servitudes d'Utilité Publique
- 4-3 Risque d'exposition au Plomb
- 4-4 Potentiel d'exposition au radon
- 4-5 Aléa Retrait gonflement d'argile
 - 4-5-1 Documentation
 - 4-5-2 Cartographie de l'Alea
- 4-6 Alea Incendie
 - 4-6-1 Cartographie de l'Aléa
 - 4-6-2 Notice d'urbanisme:"porter à connaissance" aléa feu départemental
- 4-7 Obligation Légale de Débroussaillage
 - 4-7-1 Arrêté Préfectoral et parcelles concernées
 - 4-7-2 Plan des OLD
- 4-8 Plan général des annexes
- 4-9 Zone de présomption de prescriptions archéologiques
- 4-10 Droit de préemption urbain

Pièce N°5: Orientations d'Aménagement et de Programmation

A ces six pièces numérotées composant le dossier arrêté en conseil municipal le 18 Avril 2023 a été ajouté après validation par mes soins et avant le démarrage de l'enquête, un dossier dénommé:

PIECES COMPLEMENTAIRES qui comporte les pièces suivantes

- Une "note afférente à l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU"
- Une déclaration de "dérogation préfectorale (Article L122-2 du CU) pour l'ouverture à l'urbanisation des trois secteurs (Montplaisir, Avenues et ZAE)" auquel est joint l'avis favorable de la CDNPS
- Les " Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)"
- Le "Memoire en réponse" de la commune à ces Avis
- Une "Synthèse de la concertation"
- Un dossier d'enquête publique "Périmètre Délimité des Abords" (PDA)

1-7 COMPOSITION DU DOSSIER de PDA

Le Dossier d'enquête relatif au "Périmètre Délimité des Abords" a été élaboré par Madame la Directrice des Services de la Mairie de Saint Pargoire.

Il est composé des éléments suivants:

- 1) Une notice introductive présentant le projet
- 2) Un courrier de l'Architecte des bâtiments de France proposant la création d'un Périmètre Délimité des Abords pour l'église de Saint Pargoire, classée Monument Historique en date du 1er Janvier 1862
- 3) Une délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet tel que présenté par l'architecte des bâtiments de France en date du 7 Août 2023
- 4) Un dossier de présentation du Périmètre établi par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault en date du 19 septembre 2018

Ainsi constitués, les dossiers présentés à "l'enquête publique unique" relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pargoire, et au Plan Délimité des Abords (PDA) de son église classée, sont conformes à la législation et à la réglementation en vigueur