

VI- CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

6-1 Pour mémoire

La commune de Saint pargoire a décidé en 2010 de revoir son Plan d'Occupation des Sols. Pour ce faire, elle a décidé de modalités de concertation avec la population, choisi un bureau d'étude et engagé une réflexion sur son PADD. Cette

L'historique précis du déroulement de ce projet de révision du document d'urbanisme de la commune a été difficile, parfois impossible à reconstituer d'autant qu'en date du 24 mars 2017, conformément aux termes de la loi "Accès au logement et urbanisme rénové" (ALUR) le POS est devenu caduque.

La commune s'est retrouvée sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU), laissant apparemment place pendant quelques temps à l'attribution de permis de construire sans cohérence avec les zones urbanisées existantes et peu vertueux en matière de consommation d'espace et d'étalement urbain.

Ce travail d'élaboration du document d'urbanisme de la commune redémarre en 2019 avec un changement de bureau d'étude. Urban Projects et Biotope reprennent les premiers éléments d'élaboration du PADD, terminent un diagnostic territorial qui prend en compte le caractère agricole de la commune, un état initial de l'environnement puis définit les grandes lignes du projet de PLU qui sont présentées et débattues avec la population lors de deux réunions publiques en 2019 et 2020

Pendant cette première phase d'études et d'élaboration d'un zonage ouvrant à l'urbanisation quelqueshectares, on constate à la lecture du cahier de concertation mis à la disposition public, mais aussi aux échanges lors des réunions publiques résumés dans leurs compte-rendus, un intérêt collectif pour le projet.

La période de pandémie entre 2019 et 2022, puis la vacance de poste de Directeur Général des Services concomitante ont, semble-t-il, retardé le projet et mis au ralenti la concertation avec le public.

Au même moment, l'élaboration du "Schéma de Cohérence Territorial" (ScoT) par le Syndicat Mixte de Développement Local (SYDEL) du "Pays Coeur d'Hérault" débutée en 2017 se termine.

6-2 Les objectifs du PLU

La commune entend avoir un outil qui lui permette de **gérer et contrôler l'urbanisation** de son territoire (habitat et Activités économiques), **préservé un environnement paysager remarquable, protéger les activités agricoles et viticoles** qui font l'image du village, et repenser les espaces publics et les équipements pour répondre à l'arrivée de nouveaux habitants.

6-3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD s'est fixé comme cadre d'actions, de **gérer les eaux pluviales et les eaux de ruissellement** à l'origine d'inondations résultants de la situation du village au creux d'un sous bassin versant, **valoriser ses espaces naturels et agricoles remarquables, valoriser la richesse paysagère** des puechs, des mileux ouverts et des atouts patrimoniaux urbains, maîtriser le développement urbain en cohérence avec les équipements publics, améliorer les déplacements dans la commune, et développer les activités et les équipements

6-4 Le Zonage

Conformément au code de l'urbanisme le territoire est divisé en **plusieurs zones**, chacune ayant une singularité et des **règles différentes** conformément au code de l'urbanisme.

Quelques éléments sont communs à plusieurs secteurs: les éléments écologiques, patrimoniaux, culturels, paysagers et architecturaux remarquables, et les Emplacements réservés (articles L151-19, L151-23 et L151-41 du code de l'urbanisme).

La zone urbaine existante : (97,4 ha soit 3,3% du territoire)

- Les zones UA couvrent le centre ancien et les faubourgs historiques
- Les zones UB couvrent les quartiers pavillonnaires plus récents (dont la densité est moyenne ou faible),
auxquelles il convient d'ajouter les zones Uep qui accueillent les équipements d'intérêt collectif et les services publics (0,8% du territoire)

Les zones à urbaniser: (5,82 ha soit 0,3% du territoire)

- Le secteur 1AU "dit "Montplaisir" espace libre proche du centre ville (0,2% du territoire)
- Le secteur 1AUE, extension de la ZAE Emile Carles existante.(0,1% du territoire)

Les zones agricoles: (1127,59 ha soit 47,2% du territoire)

- Les zones A, zone agricole ordinaire (dont les hameaux habités historiques).
- La zone A0 d'intérêt paysager (inconstructible)
- La zone Ap, zone d'intérêt patrimonial du Château Rieutord.

Les zones naturelles:(1160,54 ha soit 48,5% du territoire)

- La zone N, zone naturelle ordinaire,
- La zone Nep, aménagements hydrauliques compatible avec la vocation naturelle,
- La zone Np, zone d'intérêt patrimonial du Château Rieutord,
- La zone Npv, de production d'énergies renouvelables à caractère photovoltaïque (au sol)

6-5 Le Règlement écrit

Conformément au code de l'urbanisme, il définit zone par zone les règles applicables en terme d'occupation des sols (Section 1) et différencie les définitions nationales en vigueur (Section 2) et les définitions locales (Section 3).

Il représente ensuite les risques et aléas dans la commune.

Certains points méritent d'être remarqués par leur nature qui conforte les objectifs du document:

-Les différentes réserves émises par les PPA ont modifié certains éléments relatifs à la destination des constructions, usages des sols et nature d'activité qui contrarient certains projets en cours d'étude, comme **l'interdiction de toute activité commerciale dans la zone 1AUE.**

-Les activités commerciales sont autorisées en zone UA et UB afin de se trouver à **proximité des habitations**

-Sauf en zone UAa, une obligation de compensation relative à l'infiltration des eaux en fonction de la surface de la parcelle, **applicable à tous projets créant de nouvelles surfaces imperméabilisées, à compter de la date d'approbation du PLU**

-Les secteurs UA, UB et Uep sont quasiment intégralement concernés par les **"Servitudes d'utilité publiques" (SUP)** suivantes:

AC1 Pour la protection des Monuments historiques sera modifiée après approbation du PDA joint au PLU dans le cadre de cette enquête unique

PMI relative au risque inondation. Un Plan de Prévention des Risques inondation de la moyenne vallée de l'Herault a été approuvé en 2005 (son règlement prime sur celui du PLU)

-Les conditions d'autorisation de modifications ou extensions de constructions sont très contraintes en zone A et N

-Les logements, leurs modifications, création de piscine ou d'annexes sont interdits sur l'extension de la zone économique mais aussi sur la zone existante.

6-6 Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP contiennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme en terme de compatibilité.

Les OAP sectorielles du PLU de St Pargoire concernent les deux "dents creuses" que sont les secteurs Montplaisir (24,5 logements /ha) et "Avenues" (15 à 20 logements) destinés à accueillir de l'habitat, mais aussi l'extension de la ZAE, la zone 1AUE.

Elles prévoient la typologie des habitats (individuels ou collectifs), des constructions (la commune a souhaité ne pas dépasser R+1 pour les hauteurs), le raccordement des réseaux qui se feront sur l'existant, les voies de desserte, les déplacements doux, les ouvrages hydrauliques,..... . Les OAP n'appellent pour moi aucune observation particulière.

6-7 Les servitudes

Le dossier fait la liste des servitudes d'utilité publique (SUP). Une fois les modifications, corrections et ajouts suggérés par les PPA, le dossier n'appelle aucune observation particulière.

6-8 Avis des PPA

Conformément à l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi N°2016-1888 du 28/12/2016 Art 71 (V), l'Avis des personnes publiques associées (PPA) et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet d'élaboration du PLU a été sollicité par la commune dans un courrier en date du 18 avril 2023.

Tous n'ont pas répondu, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) l'a fait hors délais.

Le dossier arrêté par délibération du conseil municipal ne pouvant être modifié, j'ai souhaité pour une meilleure information du public, qu'outre ces "avis" rendus, il soit ajouté au dossier d'enquête un "mémoire en réponse de la commune".

La commune de Saint Pargoire n'étant pas couverte par un Scot applicable, elle est de fait soumise à la règle dite d'urbanisation limitée (article L122-2 du CU). Une dérogation a donc été accordée par monsieur le Prefet, à la demande de la commune, après avis de la "Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)" réunie le 4 Juillet 2023.

Si certains "avis" sont assortis d'observations ou de réserves, ils sont tous favorables au projet arrêté en conseil municipal et présenté à l'enquête publique.

6-9 Concertation/Information avec le public

Le bilan de la concertation initiée dans les cadre de modalités arrêtées en conseil municipal le 25 Juin 2010 a fait l'objet d'une présentation et d'un débat au conseil municipal du 18 avril 2023 (simultanément à l'arrêt du Dossier).

Bien que présent dans le texte de la délibération, j'ai souhaité qu'il soit présenté par un document identifiable qui a été joint au dossier présenté à l'enquête publique dans le dossier "Pièces complémentaires".

6-10 Participation du public

Le public (familles entières, parfois) s'est rendu en nombre aux permanences du commissaire enquêteur, mais je n'ai pas recueilli de nombreuses suggestions sur le projet de PLU et sur le tracé de PDA proposé par l'Architecte des bâtiments de France

Les observations formulées par le public lors des permanences et par l'envoi de mails ou de courriers à l'attention du commissaire enquêteur ont été transcrites dans deux tableaux (registre papier et mails ou courriers), énumérées et classées par thèmes dans le "**Procès Verbal de Synthèse**" de fin d'enquête, remis au maître d'ouvrage afin de rédaction d'un "**Mémoire en réponse**". (Ces deux documents sont en annexe au présent rapport)

Les réponses aux observations du public ainsi qu'à mes observations m'ont été présentées verbalement lors d'une réunion le 10/11/23 et transmis par mail le lundi 13/11/23.

Un délai de 30 jours m'étant imparti pour rendre mon rapport, celui-ci étant écoulé, M.le Maire, "autorité organisatrice", m'a accordé un délai supplémentaire jusqu'au 24/11/23.

L'ensemble des remarques et suggestions de cette enquête unique n'a quasiment concerné que le PLU et plus particulièrement les modifications apportées au zonage entre les précédents projets présentés à la population entre 2018 et 2021 et celui arrêté en conseil municipal du 18 avril 2023 .

Les personnes qui se sont exprimées lors de l'enquête ont fait valoir à l'unanimité leur désaccord avec ces réductions de surfaces à urbaniser.

Si la prise en compte de l'évolution du cadre législatif et réglementaire (Lois ALUR et CLIRE) semble comprise bien que ne faisant pas l'unanimité, le rôle des plans supra-communaux (et en particulier le Scot) semble peu acceptée. Les habitants paraissent surpris quand on leur rappelle la contribution récente de l'ensemble des élus du territoire à l'élaboration du Scot, et les incidences de solidarité territoriale qui en découlent et contraignent l'élaboration de ce PLU.

Aucune personne n'a émis un avis favorable au projet de PLU et de PDA

6-11 "Mémoire en réponse" de la commune

Les réponses aux observations du public ainsi qu'à mes questions m'ont été présentées verbalement lors d'une réunion le 10/11/23 et transmis par mail le lundi 13/11/23.

Un délai de 30 jours m'étant imparti pour rendre mon rapport, celui-ci étant écoulé, M.le Maire, "autorité organisatrice", m'a accordé un délai supplémentaire jusqu'au 24/11/23.

La commune a répondu quasiment à l'ensemble des questions posées par le public et par le commissaire enquêteur.

Seule la question relative à l'absence dans le PLU de prise en compte de dispositions particulières pour les personnes à mobilité réduites (PMR) de M.Bolliet reçu le 27/09 (Obs N°18) n'a pas donné lieu à réponse particulière de la commune.

Comme je l'ai rappelé à M.Bolliet, les dispositions particulières au bénéfice des personnes à mobilité réduite sont encadrées par la loi.

Des réponses apportées, il ressort des choix clairs:

- a) une urbanisation contenue à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle,
- b) un évitement de l'étalement pour limiter la consommation d'espace
- c) deux zones vouées à l'habitat, traitées en "opération d'ensemble" dont le développement est placé sous contrôle (OAP)
- d) une qualité de vie pour les futurs habitants par la proximité des services, des équipements et des commerces

- e) un soutien aux activités agricoles qui font l'une des singularité du village et la reconnaissance du rôle qu'elles jouent dans l'entretien du patrimoine naturel
- f) un zonage en A et N autour de la structure urbaine très contrôlé, garant du paysage et de la biodiversité
- g) une extension de la ZAE pour répondre aux demandes d'implantation artisanales
- h) des projets relatifs au développement des EnR qui seront intégrés par mise en conformité quand ils auront été véritablement évalués au regard de l'environnement,
- i) un schéma directeur des eaux pluviales qui sera finalisé en 2024
- j) un plan de circulation qui sera mis à l'étude en 2024 afin de sécuriser un partage de l'espace entre les différents usagers dans un centre ville ancien, en s'appuyant par exemple sur des stationnements adéquats

mais aussi

- a) une perception de gouvernance supra communale peut-être difficile à accepter (CCVH et Pays (ScoT)), parce que parfois méconnue, mais aussi peut être perçue comme une forme d'atteinte à la propriété foncière
- b) un respect volontaire de la nature dans la ville parfois difficilement compris à travers les "éléments écologiques protégés" par exemple.

6-12 Interêt du projet

En 2016, la commune s'est retrouvée sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU), s'en est suivie une période d'attribution de permis de construire sans cohérence avec les zones urbanisées existantes et peu vertueuse en matière de consommation d'espace et d'étalement urbain. Le projet de PLU présenté à l'enquête publique s'est attaché à mettre fin à cette situation en stoppant les lotissements pavillonnaires, en attribuant des densités différentes selon les zones afin d'être en adéquation avec les besoins des futurs habitants tout en assurant une mixité sociale indispensable à l'équilibre d'une communauté villageoise.

Qu'il s'agisse du cadre de vie ou des équipements, ces améliorations profiteront aux actuels et futurs habitants.

L'application de la procédure ERC en fait, il me semble, un projet vertueux à la mesure des capacités de financement de cette commune rurale, chargée d'histoire et située au cœur d'un écrin de nature et de paysages remarquables, dont la préservation peut être attribuée au maintien d'une activité agricole et viticole importante.

6-13 Un projet compatible avec le ScoT

Le SCoT a été arrêté le 22 Juillet 2022, puis approuvé en date du 13 Juillet 2023

Le SCoT définit la stratégie intercommunale en matière d'aménagement à l'échelle du bassin de vie.

Il s'est fixé quatre "défis":

- a) Conforter son armature urbaine et les composantes paysagères** porteuses du bien-être territorial (5 catégories de communes sont créées: Villes Centres, Pôles secondaires, Pôles relais, Pôles de Proximité et Villages)
- b) Dynamiser l'économie territoriale en renforçant les activités productives** (Agriculture, Commerce, activité forestière)

c) Protéger un territoire à haute valeur patrimoniale et environnementale

(conformément à la loi "Climat résilience". L'objectif est de protéger la biodiversité, la faune et la flore, les espaces Naturels et Forestiers, la ressource en eau, l'énergie, les matériaux et les risques et nuisances).

d) Favoriser l'accessibilité et la mobilité durable dans l'objectif d'une moindre utilisation de la voiture individuelle: Transports collectifs, covoiturage, télé-travail, et déplacements doux.....

Conformément à l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le PLU de la commune doit être compatible avec le ScoT.

Saint Pargoire, y est classé en "pôle relais".

Comme Aniane et le Pouget la commune doit donc se fixer une densité de 25 logements à l'hectare, et un objectif maximum de 589 habitants supplémentaires sur la période de 2018 à 2034.

Il n'est donc prévu aucune extension d'urbanisation à vocation d'habitat hors de l'enveloppe urbaine actuelle. Deux secteurs ont été déterminés pour la construction des logements nécessaires à l'accueil de ces habitants supplémentaires.

Situés au cœur de l'existant, ces deux secteurs "Montplaisir" et "Avenues (Albert Laurens/avenue de Miliac)" représentent une superficie d'environ 4,4ha qui devrait permettre la construction de 110 logements entre 2023 et 2034 et permettre à St Pargoire de rattraper son retard sur les attentes du Programme Local d'Habitat Intercommunal (PLHi) qui remplace le PLH pour la période 2022 à 2027 depuis septembre 2021. la commune doit créer 42 logements locatifs sociaux (soit 30% du total) afin de répondre aux besoins des ménages en difficulté et des publics spécifiques (hebergements d'urgence, logement temporaires, jeunes adultes, personnes âgées ou en perte d'autonomie, gens du voyage,...).

Les zones agricoles ont fait l'objet d'un diagnostic particulier réalisé par la Chambre d'Agriculture en Juillet 2018. Il révèle un territoire une activité agricole importante, relativement stable où les parcelles agricoles et naturelles sont imbriquées, un parcellaire plus ou moins morcelé, un espace dominé par la vigne (696ha en AOP Languedoc), une circulation parfois difficile entre les terres et la cave coopérative, un stock d'eau variable entre les hauteurs et la plaine et des bâtiments agricoles répartis entre centre village et zones agricoles. De nombreux besoins ont donc été exprimés: en matière de hangars, de hangar et habitation, d'habitation, de gîtes, de caveau, ...

Pour ce qui est du soutien au développement des activités économiques, dont il convient de rappeler qu'il s'agit en zone UE d'une compétence transférée à la CCVH, il est prévu de consacrer un hectare maximum dont la moitié en extension. Afin de mettre un frein à la création d'habitations nouvelles, celles-ci y seront désormais interdites, les modifications des bâtis existant contraintes, l'espace concerné ne pouvant accueillir que des activités artisanales.

Afin de ne pas mettre en péril les activités commerciales existantes, les nouvelles créations ne sont autorisées qu'en zones UA et UB, à proximité des habitations.

Concernant la biodiversité et le caractère patrimonial et environnemental exceptionnels du territoire de St Pargoire, le diagnostic réalisé par Biotope a été rédigé en trois versions successives en 2013, 2018 et 2023, les observations relevées ont mise progressivement en évidence les singularité locales. La traduction de l'état initiale de l'environnement en projet d'urbanisme s'est ainsi déroulée en parallèle à l'élaboration du PADD, permettant de dégager en application de la procédure "Eviter/Réduire/Compenser" (E.R.C.) les mesures qui ont paru les plus adéquates dans un cadre législatif très évolutif depuis 13 ans.

Pour ce qui concerne les déplacements et la mobilité durable, le choix de la commune a été de concentrer les zones à urbaniser sur trois secteurs (deux pour l'habitation et un pour les activités économiques) de façon à limiter l'usage de la voiture en centre ville. Les stationnements nécessaires à l'accès au centre ancien sont prévus au nord de la départementale qui traverse le village (ER1), des aménagements de voiries existantes entre quartiers sont prévus pour en améliorer le partage entre piétons, cycles et voitures (ERN°2 à 9). Les projets de tracés des voies douces entre les équipements et services publics en particulier seront l'objet d'une étude qui sera engagée en 2024 afin de définir un plan des déplacements dans la commune.

Il avait été envisagé en 2020 de créer une voie de contournement au nord de la commune au départ de l'entrée de ville sur la route de Plaissan. La réalisation d'un tel projet n'étant possible économiquement qu'en urbanisant les terrains situés le long de ce nouvel axe, et l'urbanisation se trouvant aujourd'hui "réduite", celui-ci a dû être abandonné.

La loi prévoit des "Plan de Déplacements urbains" créés par la loi LOTI en 1982 pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants. La Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault n'est donc pas concernée.

Le projet ainsi défini a donné lieu le 15 Février 2023 à un débat sur le PADD en conseil municipal, suivi dans les délais légaux (2 mois), d'un débat sur le projet et l'arrêt du dossier présenté à l'enquête publique par délibération du 18 Avril 2023.

Toute option d'étalement urbain a été stoppée, et le nombre de parcelles urbanisables a considérablement diminué entre le projet arrêté en avril 2023 et celui qui avait été présenté en 2020 pour ce concentrer sur la zone urbaine existante, sans que l'économie du projet en soit modifiée.

En conclusion, après avoir pris connaissance du dossier, de l'avis des PPA, des observations du public, et longuement échangé avec le maître d'ouvrage et ses partenaires, j'observe que:

* la "revision du Plan d'Occupation des Sols (POS)" décidé en Conseil Municipal le 25/06/2010, devenu aujourd'hui "Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)" de la commune de Saint Pargoire afin de sortir du "Régime National d'Urbanisme (RNU)", est devenue indispensable.

* cette démarche aura duré treize ans marqués, par la pandémie du COVID, par des modifications dans l'ensemble des acteurs, ce qui a permis l'élaboration progressive de son PADD, puis conduit à plusieurs scénarios de zonages, dans le cadre d'une évolution législative et réglementaire plus restrictive sur la consommation d'espaces agricoles et naturels, et sur l'étalement urbain.

* la vacance de poste de Directeur Général de Services (DGS) pendant plus de six mois en 2022 n'a pas facilité l'émergence du projet, comme son explication et les justifications nécessaires à l'égard de la population.

* l'urgence lié au projet d'habitat inclusif situé à coté de l'Ehpad a conduit la commune à déclencher la procédure d'arrêt du dossier de PLU dès le début 2023, sans que le projet, différent des scénariis antérieurs, soit présenté en réunion publique aux habitants,

* cet état de fait n'aurait, il me semble, rien changé puisque les contraintes que s'impose la commune résultent du respect du "Schéma de Cohérence Territorial Scot du Pays Coeur d'Hérault" approuvé en Juillet 2022.

*d'une manière générale, cette enquête publique unique c'est déroulée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, que le public a été correctement informé des conditions d'organisation de l'enquête, des moyens mis en oeuvre pour la consultation des dossiers, et qu'il a pu porter ses observations lors de permanences en échangeant avec le commissaire enquêteur, sur un registre papier et par voie de mail ou de courrier.

*la procédure est conforme puisque le débat sur le PADD en conseil municipal a précédé de deux mois celui sur le bilan de la concertation et sur l'arrêt du dossier présenté à l'enquête.

*les Personnes Publics Associées (PPA) ont été consultées, et que celles qui ont répondu l'ont fait dans les délais, à l'exception de la MRAe dont l'avis a malgré tout été pris en compte dans le "Mémoire en réponse de la commune" ajouté en "pièces complémentaires" au dossier de l'enquête.

* la commune a répondu favorablement aux "réserves" qui lui étaient formulées par les PPA, et pris l'engagement de préciser, reformuler de façon plus adéquate ou supprimer certains éléments dans son projet final. "L'Avis de Synthèse des services de l'Etat" souligne d'ailleurs *"les efforts réalisés en 2023"*.

*la commune a répondu à l'ensemble des questions qui lui ont été posées dans mon "Procès verbal de synthèse des observations et remarques du public", il me semble de façon satisfaisante,

*le zonage retenu résulte de l'application de la démarche "Eviter/Réduire/Compenser" (ERC).

Les zones à urbaniser sont ainsi passées de plus de 15ha à moins 6ha

*limiter l'urbanisation à deux secteurs au coeur de la structure urbaine actuelle permet de contenir l'étalement et la consommation d'espace tant pour protéger les terres agricoles que les capacités de perméabilités des sols,

*les opérations d'ensemble que représentent ces deux secteurs permettent par leurs OAP sectorielle de contrôler leur mise en oeuvre et l'application des différents niveaux de protection

*l'insertion de ces nouveaux bâtiments dans la continuité avec les constructions existantes tant d'un point de vue architecturale, paysager et patrimonial paraît ainsi assurée

*ces choix prennent en compte les objectifs arrêtés par le ScoT jusqu'à son terme en 2040 (nombre de nouveaux habitants, densité et de types d'habitats, etc), et qu'ils sont aussi parfaitement conformes aux termes des lois "ALUR" et "Climat Résilience" pour n'évoquer que les plus récentes,

*le projet tient compte des mesures de protections nationales situées à proximité et sur son territoire (Natura 2000 et ZNIEFF et PNA),

*la collectivité fait le choix d'appliquer les articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme pour définir les éléments écologiques, paysagers, culturels, patrimoniaux et architecturaux qu'elle a identifiés et qu'elle choisit de préserver au titre du cadre de vie et de l'intérêt général (jardins, haies, alignement d'arbres, petit patrimoine historique et religieux, ...), privilégiant ainsi le développement équilibré de son enveloppe urbaine actuelle,

*la continuité des trames vertes et bleues apparaît ainsi respectée, mais qu'elles pourraient être mieux explicitées, puisque mal perçue, en particulier en zone A et N dont la quasi "sanctuarisation" mériterait une justification plus précise quant à l'identification des éléments remarquables à protéger ainsi qu'aux critères retenus

* le document comporte bien dans ses annexes l'état des lieux relatif à l'alimentation en eau, à l'assainissement des eaux usées, à la sécurité incendie, à l'assainissement pluvial ainsi qu'à la collecte des déchets, la liste des servitudes d'utilité publiques et leur traduction graphique.

*la ressource en eau potable et son adéquation avec les besoins des populations actuelles et futures est du ressort du syndicat auquel adhère la commune, que le syndicat travaille à trouver de nouveaux captages et qu'il étudie de possibles moyens de substitution.

*cet état de fait ne dédouane pas la commune de veiller à l'entretien des 55kms de son réseau de distribution pour maintenir un débit conforme et le plus stable possible, tout en incitant et engageant les actions nécessaires pour économiser la ressource

*le document comporte bien dans ses annexes l'évaluation des risques d'exposition au plomb et au radon, ainsi les notices relatives à "l'aléa retrait gonflement d'argile", à "l'aléa incendie" de l'Hérault (Notice "Porter à connaissance Aléa Feu de Forêt Départemental), ainsi qu'aux "obligations légales de débroussaillage" accompagnées des plans communaux correspondants.

Fort de toutes ces observations, je considère que:

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de St Pargoire pourrait paraître peu ambitieux pour le futur de son territoire, je note qu'elle fait le choix d'un projet qui stoppe les excès de l'urbanisation des périodes antérieures et qu'elle privilégie la densification de son centre dans l'intérêt général. Ce projet remet à plus tard certains projets nécessaires à son développement (surface commerciale, projets Energies Renouvelables, ...) auxquels elle est attachée, mais dont l'étude n'est pas terminée. Elle trace ainsi les contours des modifications à venir de son document d'urbanisme en conformité avec le "Schéma de Cohérence Territorial" du Pays Coeur d'Hérault.

***En conséquence, j'estime que les conditions sont réunies pour donner un
AVIS FAVORABLE
au projet de PLU de la commune de Saint-Pargoire***

Celui-ci est toutefois assorti des "réserves" suivantes:

R1) Que soient respectés les engagements pris par la commune en réponse aux "réserves" formulées par les PPA et aux observations faites par le public, exprimées dans les "Mémoires en réponse"

R2) Que l'adéquation progressive entre besoins et ressource en eau potable soit pris en compte dans les échéanciers d'urbanisation des différents secteurs qu'il conviendra de justifier au cas par cas, en fonction de la capacité de la commune à assurer un rendement raisonnable de son réseau.

R3) Qu'un Plan des Déplacements dans la commune soient étudié afin de préciser les modes de connections entre les voies existantes et celles à créer, de justifier l'emplacement et la capacité des aires de stationnements (dont les velos), et de préciser l'attention portée à chacun des types d'usagers (piétons, cycles, voitures, ...).

auxquelles les recommandations suivantes peuvent être ajoutées:

01) Que l'élaboration des plans et schémas relatifs au réseau d'eau potable, à l'assainissement, aux eaux pluviales qui ne sont pas présents dans le dossier soient engagée ou terminée s'ils existent, et donnent lieu à une information des habitants

02) Concernant les déplacements, étant donné les problèmes de sécurité et de santé publiques posés par la traversée d'un village médiéval aux ruelles étroites et sinueuses, il me paraît souhaitable qu'une réflexion soit engagée avec les services départementaux (éventuelle interdiction de passage en centre ville pour certains véhicules ou sens unique qui résoudrait la question des croisements,ou nouveau projet de voie de contournement permettant de maintenir le trafic de transit de la départementale). L'absence d'actions en ce sens mettrait en cause et en péril les efforts produits par ailleurs pour limiter l'usage de la voiture en centre ville.

03) Que soit vérifiée, au fil des phases d'aménagement, l'adéquation entre la capacité des équipements et services à la population (enseignement, sport, culture,...) et l'arrivée de ces nouveaux habitants