

COMMUNE DE SAINT-PARGOIRE

CC VALLÉE DE L'HÉRAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°5 : Orientation d'aménagement et de programmation

Élaboration approuvée le 13 juin 2024

Élaboration arrêtée le 18 avril 2023

Élaboration prescrite le 25 juin 2010



Sommaire

Préambule	5
Rappel réglementaire	5
Présentation du principe de compatibilité	5
Présentation des secteurs d'OAP	6
I. OAP n°1 : Secteur Cœur de ville - Montplaisir	7
1.1 Contexte	7
1.2 Orientations de programmation	10
1.3 Orientations d'aménagement	12
1.4 Principe de phasage	16
2. OAP n°2 : Secteur ZAE Emile Carles	17
2.1 Contexte	17
2.2 Orientations de programmation	20
2.3 Orientations d'aménagement	21
3. OAP n°3 : Secteur Avenues Laurens (RD30) / Miliac	27
3.1 Contexte	27
3.2 Orientations de programmation	30
3.3 Orientations d'aménagement	31

Rappel réglementaire

L'article L151-1 du code de l'urbanisme dispose que Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L101-1 à L101-3.

L'article L151-2 dispose que Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

Au terme de l'article L151-6, Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Au terme de l'article L151-7 du code de l'urbanisme, Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36.

Présentation du principe de compatibilité

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité.

La compatibilité signifie que les projets ne doivent pas entrer en contradiction avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies, tant sur les parties écrites que graphiques. Ainsi, des adaptations peuvent être apportées dès lors que l'esprit général est respecté. Ce principe s'oppose donc à celui de la conformité que les autorisations d'urbanisme doivent intégrer, tels que le règlement du PLU ou le règlement du PPRi.

Présentation des secteurs d'OAP et programmation temporelle

Le PLU de Saint-Pargoire comporte 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Secteur Cœur de ville – Montplaisir en dent creuse ou « espace libre stratégique » selon la définition donnée par le SCoT PCH arrêté le 12/07/2022. Ce secteur se trouve aux abords immédiats du centre historique : il est principalement destiné à accueillir de l'habitat et des équipements et aménagements collectifs et publics. Le secteur est situé en zones UA, UBa, Uep, et IAU au règlement du PLU ;
- Secteur ZAE Émile Carles en extension d'urbanisation à l'est du village : ce secteur est principalement destiné à accueillir des activités économiques incompatibles avec l'habitat. Le secteur est situé en zone IAUE au règlement du PLU.
- Secteur Avenue Albert Laurens / Avenue de Miliac en dent creuse ou « espace libre stratégique » selon la définition donnée par le SCoT PCH arrêté le 12/07/2022. Ce secteur prévu initialement pour matérialiser la rétention des lotissements développés au nord de la RD30 et à l'Est de la cave coopérative. n'a pas été équipé puisque les ruissellements ont été redirigés par un système de noues vers une parcelle dédiée et aménagée au sud de la RD30 parallèlement au lotissement Cambinières sur environ 200 mètres de longueur. Ce secteur en friche et contenu dans l'enveloppe urbaine existante est ainsi approprié.

La délimitation exacte des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation est définie au règlement graphique du PLU. Les périmètres donnés ici le sont à titre indicatifs.

Le phasage de mise en œuvre des OAP est établi de la façon suivante :

- Secteur ZAE Émile Carles en extension d'urbanisation à l'est du village : ce secteur est principalement destiné à accueillir des activités économiques incompatibles avec l'habitat. Le secteur est situé en zone IAUE au règlement du PLU.

Au sein du secteur Montplaisir, afin de limiter la pression de l'urbanisation sur la ressource en eau, un phasage est instauré pour la construction des lots. Les autorisations d'urbanisme sur la tranche 2 ne pourront être délivrées qu'après l'obtention des permis de construire et les travaux débutés (déclaration d'ouverture de chantier déposée au minimum) sur 80% des terrains de la tranche 1.

I. Secteur Cœur de ville – Montplaisir

I.1 Contexte

Le secteur se situe au contact direct du centre historique de Saint-Pargoire, à l'est du noyau médiéval sur une importante dent creuse d'une superficie totale d'environ 3,6 hectares. Il se situe en zone 1AU du PLU. Le secteur est accessible par le chemin de Saint-Guilhem au sud, et l'avenue Albert Laurens au nord (RD30).

Le site est actuellement occupé par des prairies et des boisements ponctuels de pins parasols. Le périmètre de l'OAP est établi en lisières des espaces bâtis anciens et contemporains, dont notamment l'ouest de la zone Uep liée à l'EHPAD.

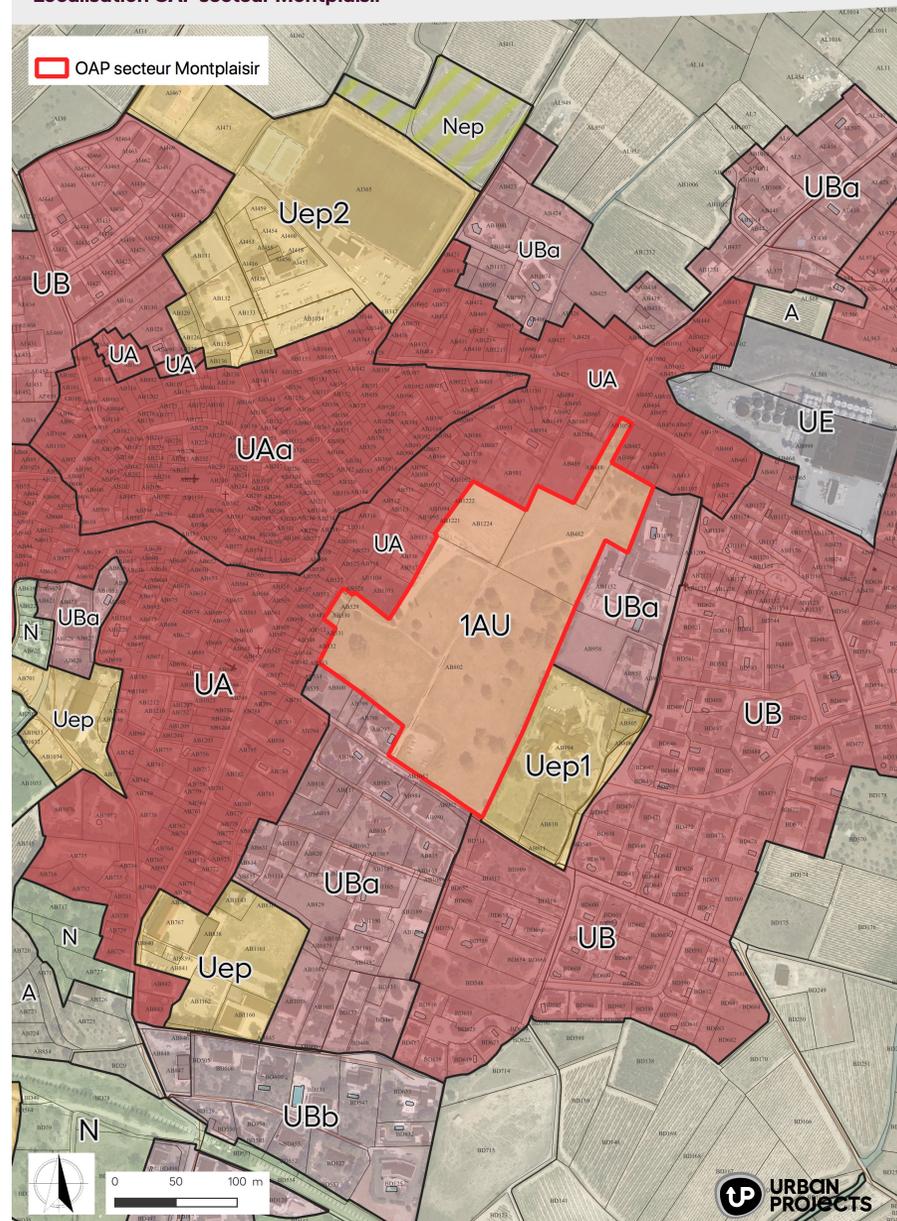
D'est en ouest, le site présente une topographie marquée : la différence d'altitude entre le chemin de Montplaisir et la rue des Jardins est d'environ 16 mètres, avec des pentes supérieures à 10% depuis le chemin de Montplaisir vers le cœur du site.

Par fortes pluies, le site reçoit d'importants volumes d'eau des ruissellements urbains en provenance du chemin de Montplaisir et des quartiers résidentiels limitrophes. Les eaux traversent le site pour rejoindre la rue des Jardins et l'exutoire naturel du boulevard de la Victoire.

Le site ouvre sur des paysages naturels et urbains remarquables. En outre, des vues s'ouvrent sur les franges bâties du tissu historique de Saint-Pargoire à l'est et le clocher de l'église. En arrière-plan, les contreforts des hauts-cantons de l'Hérault et le puech de Roquefort et son château d'eau se dessinent plus ou moins timidement selon la topographie.

Les franges bâties du site manquent d'unité du fait de la succession d'architectures d'époques différentes.

Localisation OAP secteur Montplaisir



Localisation du secteur dans le règlement graphique du PLU
Réalisation : Urban Projects

OAP - Secteur Cœur de Ville - Montplaisir, zone IAU1

Divers

-  Périmètre de l'OAP
-  Boisement qualitatif à maintenir
-  Réseau pluvial existant
-  Talus existant
-  Mur en pierre existant
-  Prise de vue



Source : geoportail.gouv.fr



I.2 Orientations de programmation

Destination du secteur

Le secteur est destiné à recevoir principalement des constructions à usage d'habitation et des équipements de gestion des ruissellements urbains.

Un programme global d'environ **88 logements** est prévu dont 30 % de logements sociaux, favorisant ainsi la mixité sociale à l'échelle de l'opération.

Les typologies bâties varient entre le type « habitat individuel » et le type « habitat individuel dense » sous forme de maisons de ville accolées.

Programme prévisionnel des constructions

Le secteur, sur l'emprise de la zone IAU, aura une densité brute globale et minimale de :

- 24,5 logements par hectare.

Cette densité sera répartie de façon à développer une mixité des formes et densités urbaines :

- Typologie A, habitat collectif : 20 à 30 logements par hectare, R+1 ou R+2 ;
- Typologie B, habitat individuel : 15 à 20 logements par hectare, R+1 obligatoire.

Conformément aux dispositions du règlement, la mixité sociale sera développée. Au moins 30% du programme global de logements seront des logements sociaux.

Le programme prévisionnel des constructions pourra être enrichi en fonction des besoins et de leur cohérence dans un projet d'aménagement d'ensemble du secteur, notamment en équipements publics, d'intérêt collectif ou de services publics.

Programmation technique

Les accès véhicule du secteur se feront par le chemin de Saint-Guilhem au sud et l'avenue Albert Laurens D30 au nord.

Les accès piétons du secteur se feront, par le chemin de Saint-Guilhem (au moins 2 accès) au sud, l'avenue Albert Laurens D30 (au moins 2 accès) au nord, par la rue des Jardins (au moins 1 accès) à l'ouest.

Les raccordements aux réseaux secs et humides se feront sur les réseaux existants alentours après renforcement si besoin. Les réseaux humides entre le chemin de Saint-Guilhem et l'avenue Albert Laurens seront interconnectés.

Pour la prise en compte de l'adéquation progressive des besoins/ressources en eau potable, le projet sera phasé dans le temps et l'apport de population se fera en fonction de la capacité du territoire à assurer la ressource en eau. Tout incapacité à répondre au besoin en eau du territoire entrainerait la mise en suspend de l'urbanisation du projet.

Programme des aménagements

Les principaux aménagements à réaliser, outre les voiries d'accès et de desserte, seront constitués d'un ouvrage de rétention et compensation hydraulique. Le ratio minimal à prendre en compte est de 120 litres par mètre carré imperméabilisé. Le taux d'imperméabilisation à prendre en compte est celui fixé par le règlement de chaque zone à l'article 7 chapitre « Espaces libres et plantation ». Le bassin de rétention principal sera accessible au public par temps sec de façon à le valoriser comme espace vert/parc urbain en cœur de village et y favoriser différents usages (promenade, loisirs divers).

Le site accueillera également deux aires de stationnement collectives dont la capacité et le dimensionnement seront justifiés au regard des besoins du projet d'aménagement. Leur localisation, favorisera leur mutualisation avec les habitations, activités et équipements existants et futurs du site et du cœur de village.

Le muret en pierres sèches présent aux abords sud-est du site, le long du Chemin Saint-Guilhem constitue un refuge qualitatif pour les reptiles, et devra à ce titre être maintenu dans le programme des aménagements. Les autres murets présents sur le site sont à préserver autant que possible.

Ce muret est représenté graphiquement sur la carte récapitulative de la présente OAP.

Un soin particulier doit être apporté aux façades et clôtures donnant sur la bâti ancien (façade ouest) de sorte à ce que l'unité globale depuis le point de vue du vieux village soit conservée.

Face au village ancien, il est ainsi préconisé d'éviter les pignons aveugles et de traiter les façades secondaires comme les façades principales (ouvertures alignées...).



Exemples de bassins de rétention accessibles (Montpellier, parc de la Mairie, Jardins de la Lironde et Parc Georges Charparc)

Crédit photo : Urban Projects, YE

1.3 Orientations d'aménagement

Desserte par les voies

La desserte interne du site se fera par une voie principale qui traversera le secteur de part en part, de la rue de Saint-Guilhem à l'avenue Albert Laurens. Le tracé de cette voie sera le plus rectiligne possible en cœur de site. La voie primaire aura le profil minimal suivant :

- cheminement piétons/cyclistes : 3,00 mètres ;
- platebande végétale avec alignement d'arbres : 2,00 mètres ;
- voie véhicules : 5,00 mètres et 3,00 mètres sur la portion à sens unique par l'avenue Albert Laurens.

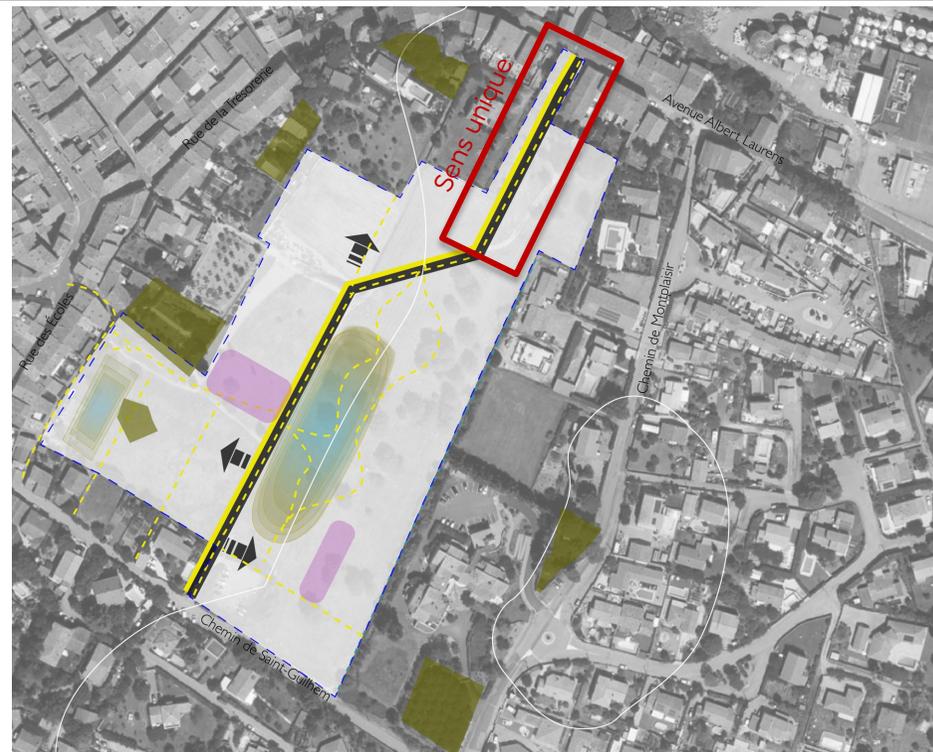
Des voiries de dessertes complémentaires pourront être aménagées en cas de besoin. Elles seront conçues selon un principe de voiries partagées en zone 30 avec une largeur totale de 5,00 mètres.

Accessibilité aux mobilités douces

Les cheminements doux sur voirie seront complétés par des liaisons douces :

- entre la rue des jardins et le cœur du site (cheminement piéton : 2,00 mètres) ;
- entre le chemin de Saint-Guilhem et le cœur du site (cheminement piéton : 2,00 mètres) ;
- entre l'avenue Albert Laurens et le cœur du site (cheminement mixte : 3,00 mètres) ;
- Entre la lisière de l'EHPAD et le cœur du site (cheminement piéton : 2,00 mètres, à étudier).

L'ouvrage hydraulique en cœur de site sera doté de multiples cheminements doux d'une largeur de 2,00 mètres et en matériaux perméable ou semi-perméable. Ce réseau de cheminements prendra éventuellement la forme d'un parcours sportif ou de santé. Une clôture basse en bois fera office de garde-corps sur certaines parties de l'équipement. Afin de renforcer la lisibilité et l'accessibilité au réseau de mobilités douces, leur revêtement sera toujours de couleur différente de celle de voies (exemples : noir/rouge, noir/gris, noir/ocre jaune, etc.).



Aménagements proposés sur le réseau viaire – Légende pages suivantes
Source photo : geoportail.gouv.fr / Réalisation : Urban Projects

Stationnement

En complément des deux aires de stationnement automobile pour les visiteurs à raison d'une place de stationnement pour deux logements programmés et du stationnement privé, des emplacements pourront être aménagés parallèlement aux voiries secondaires créées.

Les stationnements privés de l'habitat individuel seront maintenus ouverts sur les voies publiques.

La gestion du stationnement sera réalisée en accord avec l'apport de population attendu afin d'éviter d'aggraver la situation en centre-ville ou dans les tissus péri-centraux qui constituent les espaces dédiés actuels et futurs.

Trame verte

Les cheminements doux hors voirie et ouvrage hydraulique ci-dessous seront intégrés à des trames vertes :

- entre la rue des jardins et le cœur du site : largeur minimale 10,00 mètres ;
- entre la rue des Lierres et le cœur du site : largeur minimale 5,00 mètres ;
- entre l'avenue Albert Laurens et le cœur du site : largeur minimale 5,00 mètres.

Les trames vertes sont des espaces laissés en pleine terre (hors cheminements) et densément plantés d'arbres, arbustes et plantes de massif. Les plantations des trames vertes, des espaces libres et des ouvrages hydrauliques et seront réalisées de façon à ne créer une trop forte linéarité et régularité des plantations (pas d'alignements d'arbres notamment). Les plantations doivent être faites, autant que possible, en ordre « aléatoire » et les arbres et arbustes maintenus à port libre.

Les ouvrages de gestion hydraulique détaillés ci-dessous doivent être traités paysagèrement à l'instar des trames vertes. Le bassin central devra également être accessible afin d'offrir des espaces communs de loisir. Les alignements d'arbres alterneront au moins deux essences sur chaque voirie.

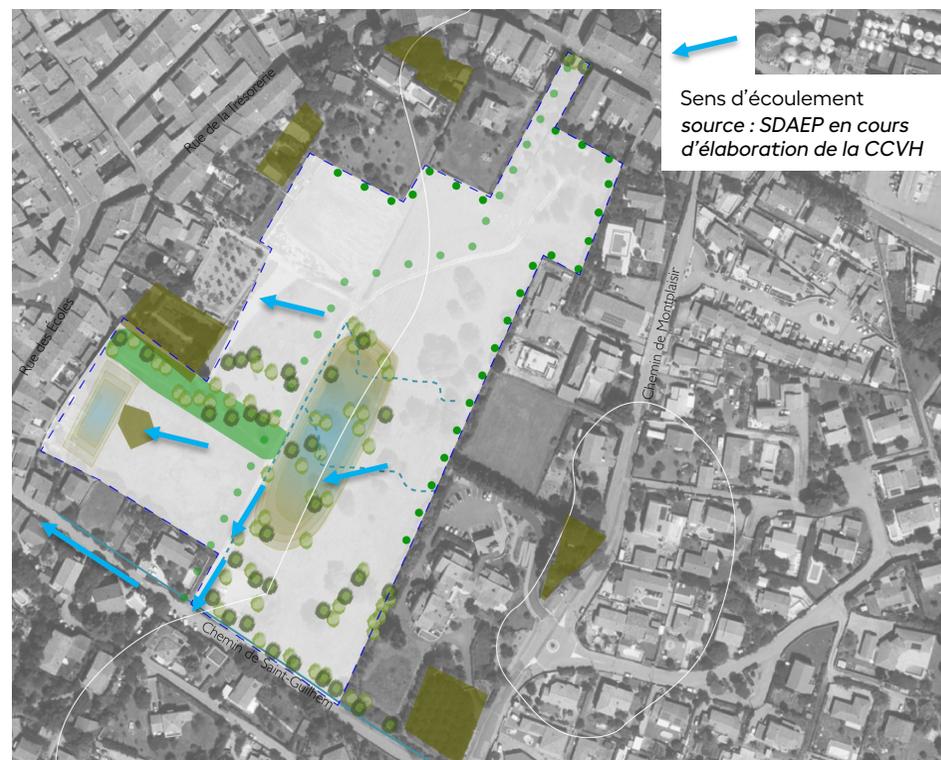
Gestion hydraulique

L'ouvrage hydraulique principal sera implanté au cœur du site, au plus près de la frange est en limite avec l'EHPAD Montplaisir notamment. L'ouvrage arborera une forme la moins rectiligne possible sur la partie est de manière à épouser au mieux la topographie naturelle du site.

Autant que possible, le réseau hydraulique créé sera constitué de noues ouvertes et plantées qui participent à améliorer l'opération sur le plan paysager.

Le fossé existant en limite Est sera maintenu ouvert. Les eaux qu'il recueille seront déviées en grande partie vers l'ouvrage hydraulique principal.

Le réseau hydraulique présenté ci-contre sera constitué de noues ouvertes et plantées qui convergeront vers le bassin principal, puis du bassin vers l'exutoire naturel de la rue de Saint-Guilhem.



Trame verte et bleue – Légende pages suivantes
Source photo : geoportail.gouv.fr / Réalisation : Urban Projects



Exemples de trames vertes intégrant un cheminement doux
Crédit photo : benenova.fr, jm.renard, monjoliparis.com

Le projet sera soumis à un Dossier Loi sur l'Eau (DLE) et devra mettre en place une compensation pour l'occurrence centennale selon les préconisations de la MISE 34.

Qualité environnementale et écologique

La sobriété énergétique est maintenant une composante essentielle des nouveaux projets de construction. Elle passe notamment par le développement des énergies renouvelables. Les toitures pourront ainsi accueillir des installations solaires/photovoltaïques bien intégrées dans le paysage.

Les logements devront être conçus pour assurer un confort thermique aux futurs occupants. Pour se faire l'enveloppe du bâti se doit d'être performante : étanchéité à l'air, isolation et ventilation maîtrisée. Des protections solaires passives pourront être installées.

Les bâtiments répondront au minimum à la Règlementation Environnementale 2020.

Afin de réduire les besoins et dépenses en énergie électrique, les éclairages seront travaillés (LED...).

La limitation des surfaces imperméables est aussi un élément important pour la qualité environnementale du projet. Les nouveaux emplacements de stationnement devront pour partie être traités en matériaux perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et réduire le phénomène de ruissellement.

- Périimètre de l'OAP

- Déplacements**
- Voie primaire à créer (Cf gabarit)
- Principe de desserte viarie potentielle
- Cheminement piéton (principe illustratif)
- Cheminement piétons/cyclistes
- Arrêt de bus existant

- Hydrologie**
- Rétention potentielle
- Ouvrage accessible par temps sec

- Occupation du sol**
- Habitat collectif
Densité supérieure R+1 ou R+2 • Env. 25 logements/ha • Logements aidés
- Habitat individuel
R+1 obligatoire • Env. 15 à 20 logements/ha
- Aire de stationnement publique

- Paysage et environnement**
- Coule verte plantée
Largeur minimum 3 mètres hors cheminement
- Valoriser les vues sur le clocher de l'église
- Boisements à maintenir
- Alignement d'arbres à créer
- Arbres en ordre aléatoire à port libre (principe illustratif à développer)
- Murs en pierre à préserver autant que possible
- Apporter un soin particulier aux façades Est et Ouest pour une bonne intégration paysagère

Source : geoportail.gouv.fr



I.4 Principe de phasage

La conception du projet est structurée par une voie centrale qui permet de faire le lien entre l'avenue Albert Laurens et le chemin de Saint-Guilhem. Cet axe central offre un découpage naturel du projet en deux grandes phases principales.

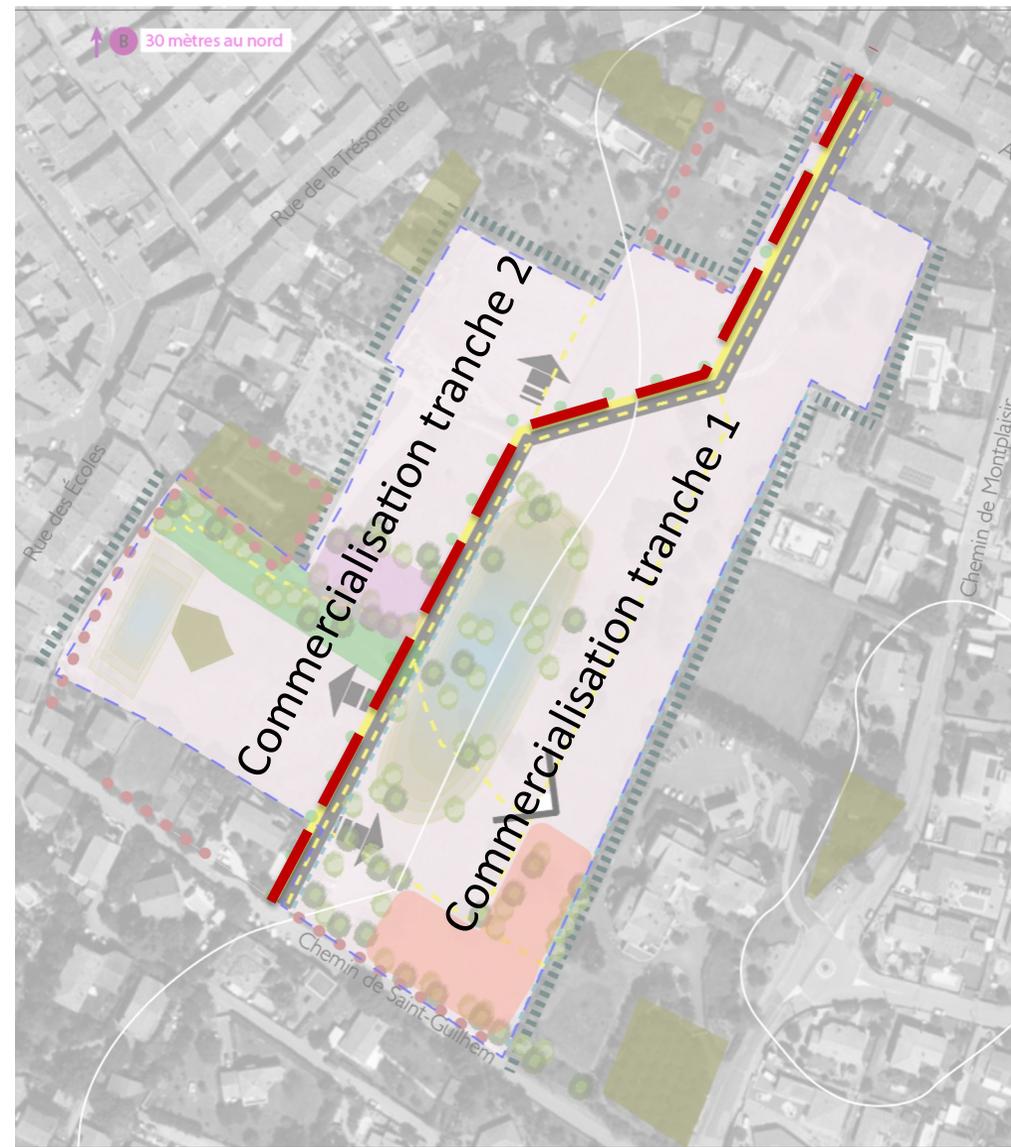
Pour une cohérence d'ensemble, l'autorisation d'urbanisme devra être déposée à l'échelle de la globalité de la zone.

En matière d'aménagement, certains éléments techniques, notamment de réseaux, ainsi que les connexions piétonnes en direction du centre ville seront à prévoir dès la première étape d'aménagement de la zone.

Cependant, en matière de commercialisation des lots, le pétitionnaire devra prévoir un phasage en deux temps. Le temps 1 se verra être la partie la plus à l'est, afin de permettre l'engagement du projet de logements collectifs sociaux dans les moindres délais.

Une fois 80% des lots couverts par un permis de construire dont les travaux ont débutés (déclaration d'ouverture de chantier déposée au minimum), l'opérateur pourra engager la commercialisation de la tranche 2 du projet et les permis de construire pourront être autorisés.

En complément, rappelons que le règlement PLU fixe le principe qu'en l'absence de ressource en eau suffisante à l'échelle du syndicat gestionnaire et de la commune pour permettre la desserte des futurs habitants, tout permis de construire sera refusé dans l'attente d'une nouvelle solution mise en œuvre.



2. Secteur ZAE Émile Carles

2.1 Contexte

Le secteur se situe dans la continuité de la ZAE Émile Carles existante, en entrée de ville est de Saint-Pargoire au sud de la RD30. Il se situe en zone 1AUE du PLU, sur une emprise d'environ 2,1 hectares.

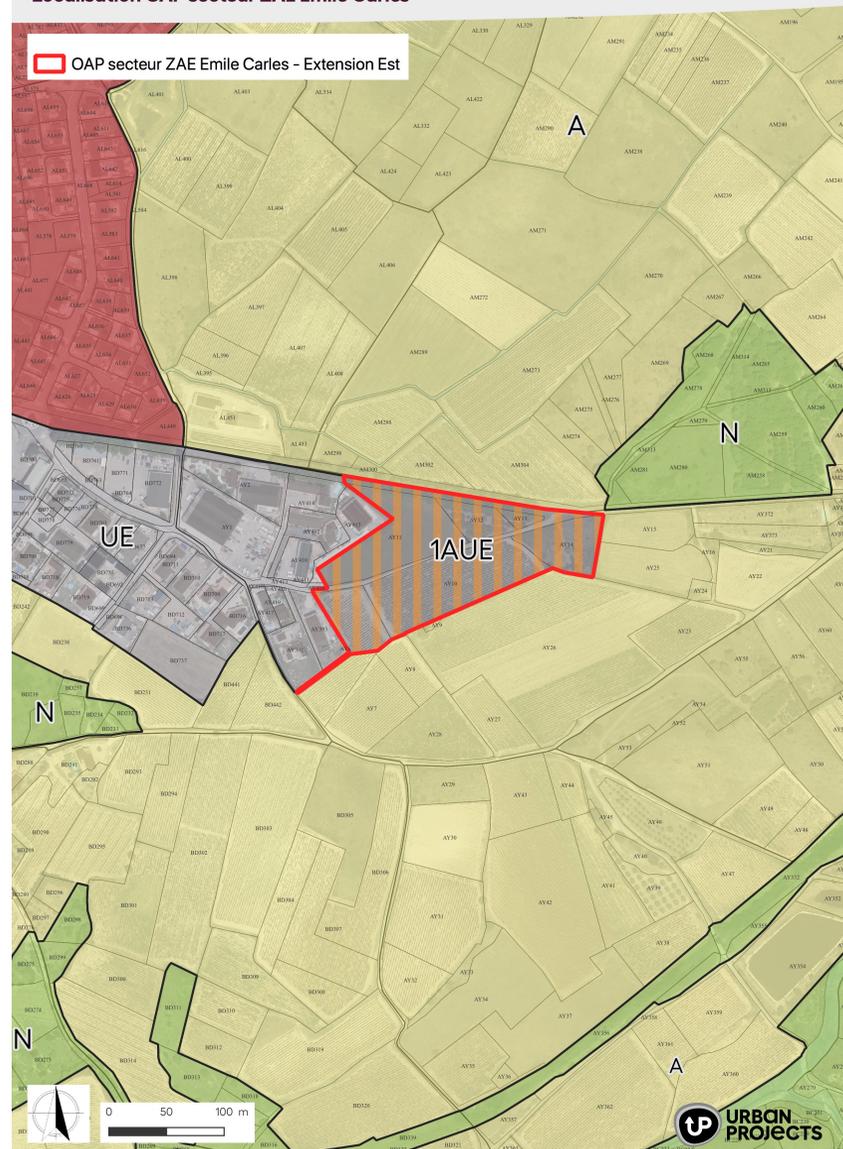
Le site est actuellement occupé par des prairies herbacées et des vignes en culture. Aucune activité humaine n'est présente sur le site.

D'est en ouest, le site présente une topographie assez marquée : la pente générale du terrain est orientée vers l'ouest et la ZAE existante. Le site est structuré par un chemin central non nommé bordé de légers talus et assurant la dissociation entre les vignes au sud et les prairies fourragères et oliveraies au nord.

Du fait de sa topographie, le site est traversé par des ruissellements en provenance de la RD30 au nord et nord-est. Plusieurs fossés drainants ont été aménagés pour limiter l'érosion des terres agricoles et les ravinements et faciliter le transit de l'eau vers les réseaux pluviaux de la ZAE.

Le site ouvre sur des paysages naturels et urbains remarquables. En outre, depuis le chemin central qui poursuit l'impasse de Bel-Air, une perspective sur les reliefs marquants en entrée Est du centre-village que sont le Pioch L'Abbé et la colline de Saint-Privat se dessine. Depuis le site, des vues s'ouvrent sur les franges bâties du tissu nord-ouest de Saint-Pargoire avec, en arrière-plan via certains points, les contreforts des hauts-cantons de l'Hérault.

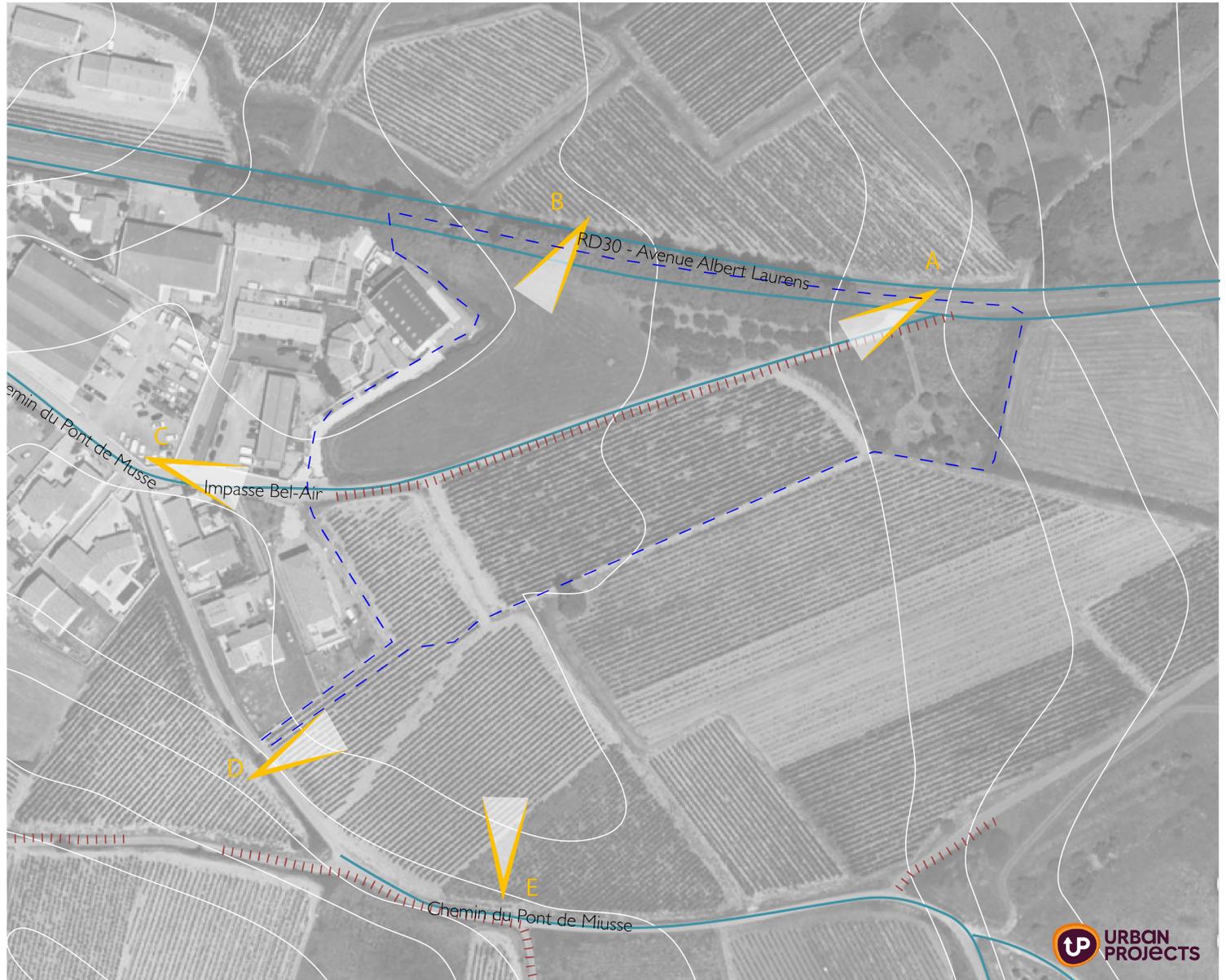
Localisation OAP secteur ZAE Emile Carles



Localisation du secteur dans le règlement graphique du PLU
Réalisation : Urban Projects

Divers

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau pluvial existant
-  Talus existant
-  Prise de vue



Source : geoportail.gouv.fr



Source : Google street view, juin 2022

2.2 Orientations de programmation

Destination du secteur

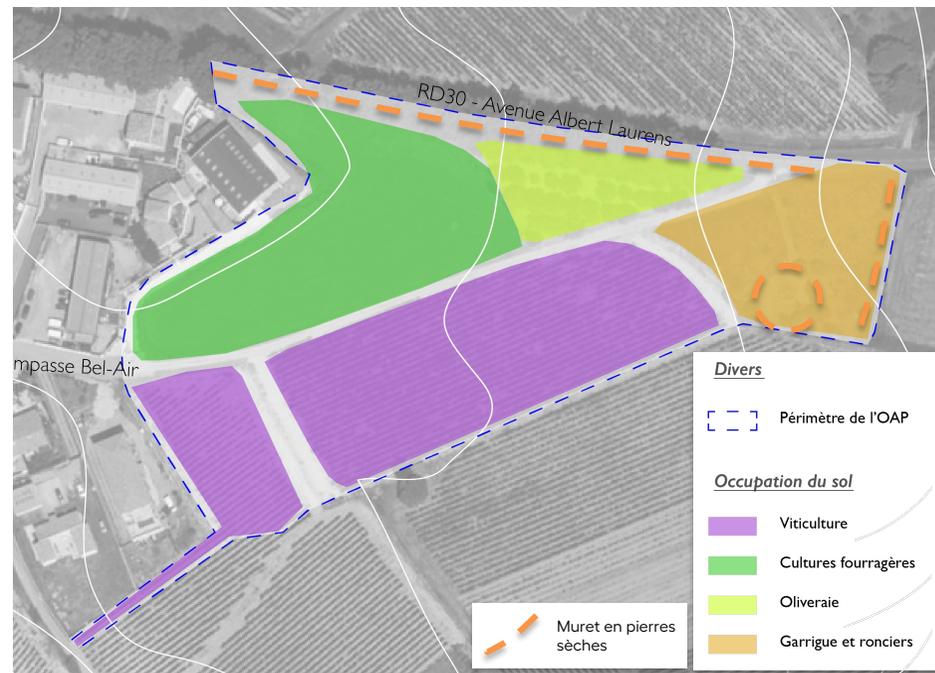
Le secteur est destiné à recevoir principalement des constructions à usage d'activités économiques dont incompatibles avec la fonction d'habitat, notamment les ICPE et activités sources de nuisances sonores ou olfactives.

En tant que besoin, le secteur peut également accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors que leur implantation dans les autres zones urbaines et à urbaniser de la commune n'est soit pas possible, soit incompatibles avec la vocation dominante d'habitat.

Programmation technique

Les principaux accès véhicule du secteur se feront par l'impasse de Bel-Air à l'ouest et surtout par le biais du carrefour créé sur la RD30 pour matérialiser l'entrée de ville et de la ZAE Emile Carles jusqu'alors inaccessible par l'Est. Les accès depuis les chemin de Saint-Pargoire à Villeveyrac / Chemin du Pont de Miusse au sud seront uniquement secondaires, leur utilisation par les véhicules ne doit pas être privilégié et doit, à l'inverse, l'être pour les piétons et cyclistes. Les accès piétons/cycles seront favorisés par la matérialisation d'un cheminement doux dédié qui longe les constructions en lisière sud-est de la ZAE existante afin de relier l'extension aux parties centrales de Saint-Pargoire via le support des chemins viticoles et ruraux.

Les raccordements aux réseaux secs et humides se feront sur les réseaux existants alentours après renforcement si besoin. L'interconnexion des réseaux humides sera toujours privilégié afin d'améliorer et sécuriser les réseaux d'eaux.



Occupations du sol

Source photo : geoportail.gouv.fr / Réalisation : Urban Projects

Programme des aménagements

Les principaux aménagements à réaliser, outre les voiries d'accès et de desserte, seront constitués de trames vertes paysagères plantées d'arbres et arbustes en franges du secteur.

La visibilité en entrée Est de ZAE matérialisée par le carrefour créé ne devra pas être obstrué par des arbres et arbustes qui nuirait à la fluidité des déplacements et serait peu sécuritaire.

2.3 Orientations d'aménagement

Desserte par les voies

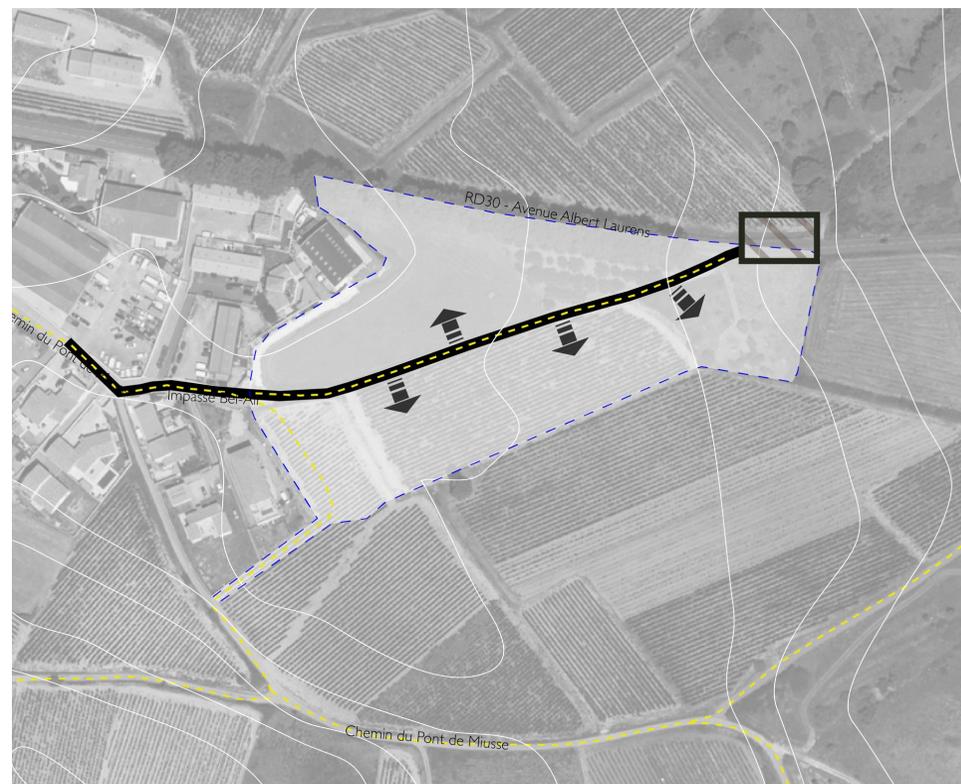
La desserte interne du site se fera par une voie principale implantée dans le prolongement de l'impasse Bel-Air de façon à relier cette dernière au carrefour créé en entrée de ZAE permettant un accès par l'est autrefois peu confortable et non sécurisé. Les voies nouvelles auront le même gabarit que celles existantes.

Cette voie sera à double sens unique et disposera d'un trottoir (2,00 mètres), d'un trame verte plantée et éventuellement de stationnements longitudinaux si ceux matérialisés au sein des parcelles ne s'avèrent pas suffisant lors de la phase opérationnelle.

Accessibilité aux mobilités douces

Toutes voiries nouvelles sera dotée d'un cheminement piéton. La ZAE existante détient un trottoir accessible aux piétons et un marquage au sol pour le transit des vélos pourra compléter le dispositif.

Un cheminement piéton et cycles non partagé avec les véhicules sera créé au sud-ouest pour permettre la matérialisation d'une liaison douce avec le secteur d'habitat Montplaisir et le centre-ville via les chemins ruraux existants. En effet, les emprises actuelles de la ZAE existante et de l'Avenue Albert Laurens/RD30 qui constituent l'accès unique à l'ouest ne permettent pas de positionner une voie douce structurante.



Aménagements proposés sur le réseau viaire – Légende pages suivantes
Source photo : geoportail.gouv.fr / Réalisation : Urban Projects

Trame verte

Différentes trames vertes seront constituées ou maintenues sur le site afin de favoriser l'insertion paysagère des constructions et maintenir des corridors écologiques entre les différents milieux naturels, agricoles et urbain :

- sur les franges ouest, sud et Est du secteur ;
- le long de la voie consolidée en prolongement de l'impasse Bel-Air ;
- sur la frange nord avec l'avenue Albert Laurens/RD30 avec un maintien de l'alignement de platanes ;
- sur la frange Est, un alignement d'arbres et arbustes sera privilégié pour constituer un écran végétal et apporter une qualité paysagère à cette extension qui deviendra le premier élément bâti structurant en entrée de ville Est de Saint-Pargoire.

Les trames vertes auront une largeur d'au moins 5,00 mètres hors voie, 3,00 mètres sur voirie. Elles intégreront, dans la mesure du possible, les talus et fossés drainant existants ou à créer. Elles seront en gestion collective.

Les trames vertes sont des espaces laissés en pleine terre (hors cheminements) et densément plantés d'arbres, arbustes. Les plantations des trames vertes, des espaces libres et la consolidation des ouvrages hydrauliques existants seront réalisées de façon à ne pas créer une trop forte linéarité et régularité des plantations (pas d'alignements d'arbres en cœur de site notamment). Les plantations doivent être faites, autant que possible, en ordre « aléatoire » et les arbres et arbustes maintenus à port libre.

Les alignements d'arbres alterneront au moins deux essences sur chaque voirie.

Aussi, dans le souhait de limiter les conflits d'usage avec les espaces agricoles qui jouxtent le périmètre de l'OAP sur sa partie sud, en complément des implantations des constructions explicitées en suivant, les haies positionnées sur les limites séparatives répondront à des principes de structurations particulières via l'intégration des préconisations suivantes :

- Une hauteur supérieure à celle de la culture ou des équipements du pulvérisateur distribuant la bouillie,
- Des ouvertures limitées afin de maintenir un caractère fermé,

- Un intérêt écologique maximisé par l'implantation de haies pluristrates et mixtes.
- L'implantation d'arbres aux effets antidérive, pollinisation et réduction de produits phytosanitaires. A Saint-Pargoire les espèces suivantes sont recommandées : Charme commun (*Carpinus betulus L.*), Chêne pubescent (*Quercus pubescens Willd.*), Laurier tin (*Viburnum tinus L.*), Lierre (*Hedera helix L.*),
- Les plantations sont à réaliser le plus en amont possible dans le projet afin de laisser le temps nécessaire à l'atteinte de la hauteur opportune pour obtenir un véritable effet antidérive.

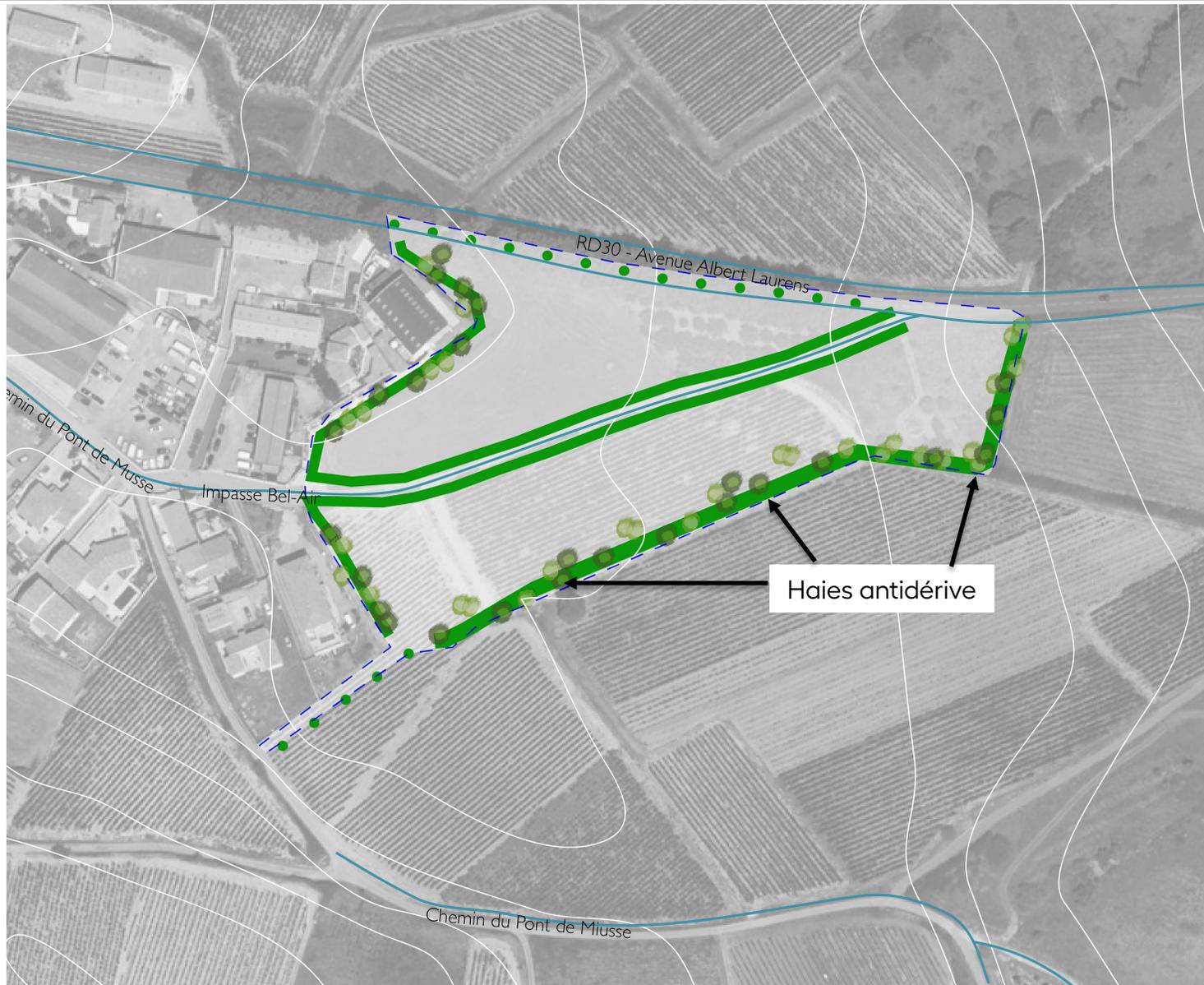
Gestion hydraulique

Le réseau des eaux pluviales existant et consolidé sera raccordé à celui existant à l'ouest sur l'impasse Bel-Air. Cette jonction constitue par ailleurs le point bas du site, soit environ 100 mètres NGF.

Un espace de rétention prévisionnel pourra être implanté en entrée ouest pour parfaire le réseau pluvial déjà en place et consolidé.

Le SDAEP, en cours d'élaboration, préconise dans l'extension de la ZAE Carles que dès lors que la superficie de la parcelle à urbaniser est supérieure ou égale à 1000m² il apparaît opportun de prévoir une compensation pour l'occurrence centennale et un prétraitement des eaux des chaussées/ parking et zone de stockage.

Ce prétraitement pourra être de type décantation à travers un ouvrage bassin de rétention. L'ouvrage devra disposer d'un système de fermeture permettant de le confiner en cas de pollution accidentelle et devra posséder une cunette en béton en fond de bassin.



Trame verte et bleue – Légende pages suivantes
Source photo : geoportail.gouv.fr / Réalisation : Urban Projects

Implantation des constructions

Les constructions respecteront les principes d'implantation représentés graphiquement ci-contre afin de :

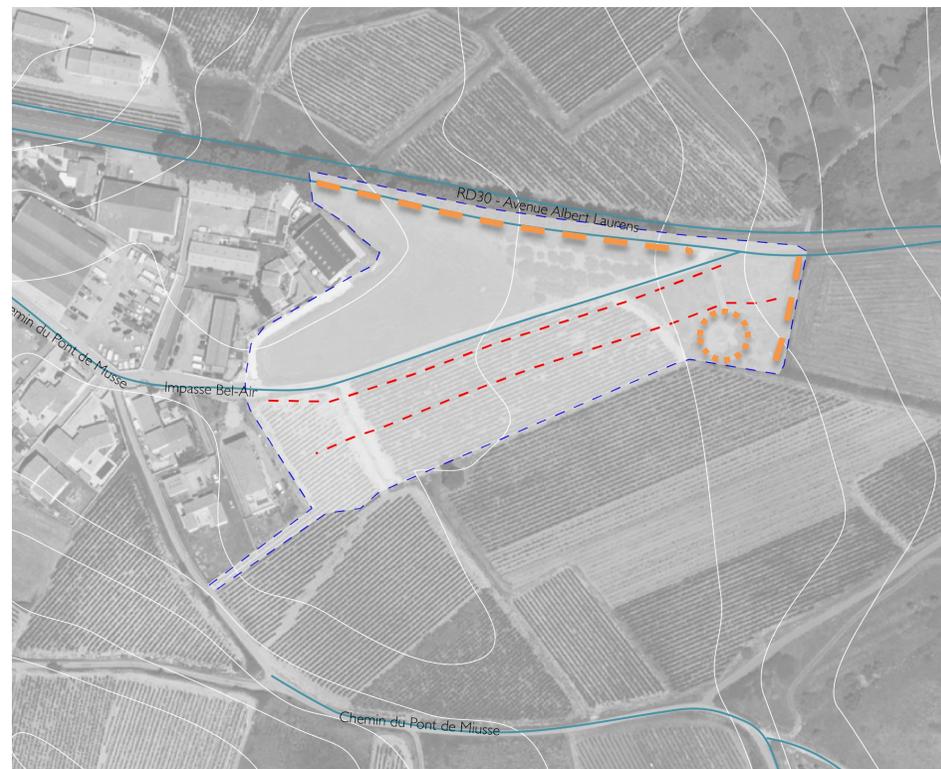
- privilégier un alignement auprès des limites séparatives nord/nord-ouest ou avec un retrait défini au règlement écrit aux abords de la voie principale. L'objectif sous jacent est de reculer au maximum les nouvelles constructions des espaces agricoles proches.
- favoriser le maintien et la création de perspectives paysagères. L'espace entre deux axes d'alignements sera inconstructible sur le domaine privé non collectif.

Des murets en pierres sèches sont présents sur le site et constituent des refuges qualitatifs pour les reptiles, à ce titre les prescriptions suivantes sont à prendre en compte dans les futurs aménagements :

- Murets à maintenir :
 - au nord du site, parallèle à la RD30 et au réseau hydrographique existant et à maintenir,
 - à l'est du site, parallèle à la limite séparative,
- Murets dont la déconstruction est possible :
 - à l'est du site, de forme circulaire, ce muret pourra être déconstruit si sa préservation ne corrèle pas avec le plan d'aménagement final choisi. Néanmoins, le démontage minutieux fera l'objet d'une adaptation calendaire : Idéalement en septembre-octobre pour éviter les périodes de reproduction printanière et estivale et afin de précéder la période hivernale où les déplacements sont fortement réduits et entravés.

Aspect des constructions

Les constructions seront de formes simples, privilégiant toujours les angles droit en façades. Le juxtaposition de plus de deux volumes bâtis de gabarits différents doit être limitée et interdites au-delà de 3 volumes.



Principes d'implantation des constructions – Légende pages suivantes
Source photo : geoportail.gouv.fr / Réalisation : Urban Projects

Stationnement et stockage

Les espaces de stationnement paysagers et arborés pourront être implantés en devant de parcelle. Autrement, ils seront situés sur des espaces peu visibles depuis les voies et emprises publiques internes et adjacentes de la ZAE.

Les espaces de stockage de matériaux et matériels seront conçus et implantés de façon à limiter leur présence dans le paysage et les nuisances visuelles. Leur localisation en fond de lot doit être privilégiée.

Qualité environnementale et écologique

La sobriété énergétique est maintenant une composante essentielle des nouveaux projets de construction. Elle passe notamment par le développement des énergies renouvelables. Les toitures pourront ainsi accueillir des installations solaires/photovoltaïques bien intégrées dans le paysage.

Les bâtiments répondront au minimum à la Règlementation Environnementale 2020.

Afin de réduire les besoins et dépenses en énergie électrique, les éclairages seront travaillés (LED...).

La limitation des surfaces imperméables est aussi un élément important pour la qualité environnementale du projet. Les nouveaux emplacements de stationnement pourront être traités en matériaux perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et réduire le phénomène de ruissellement.

-  Périmètre de l'OAP

- Déplacements**
-  Voie primaire à créer
-  Principe de desserte viaire potentielle
-  Cheminement piéton
-  Carrefour à aménager

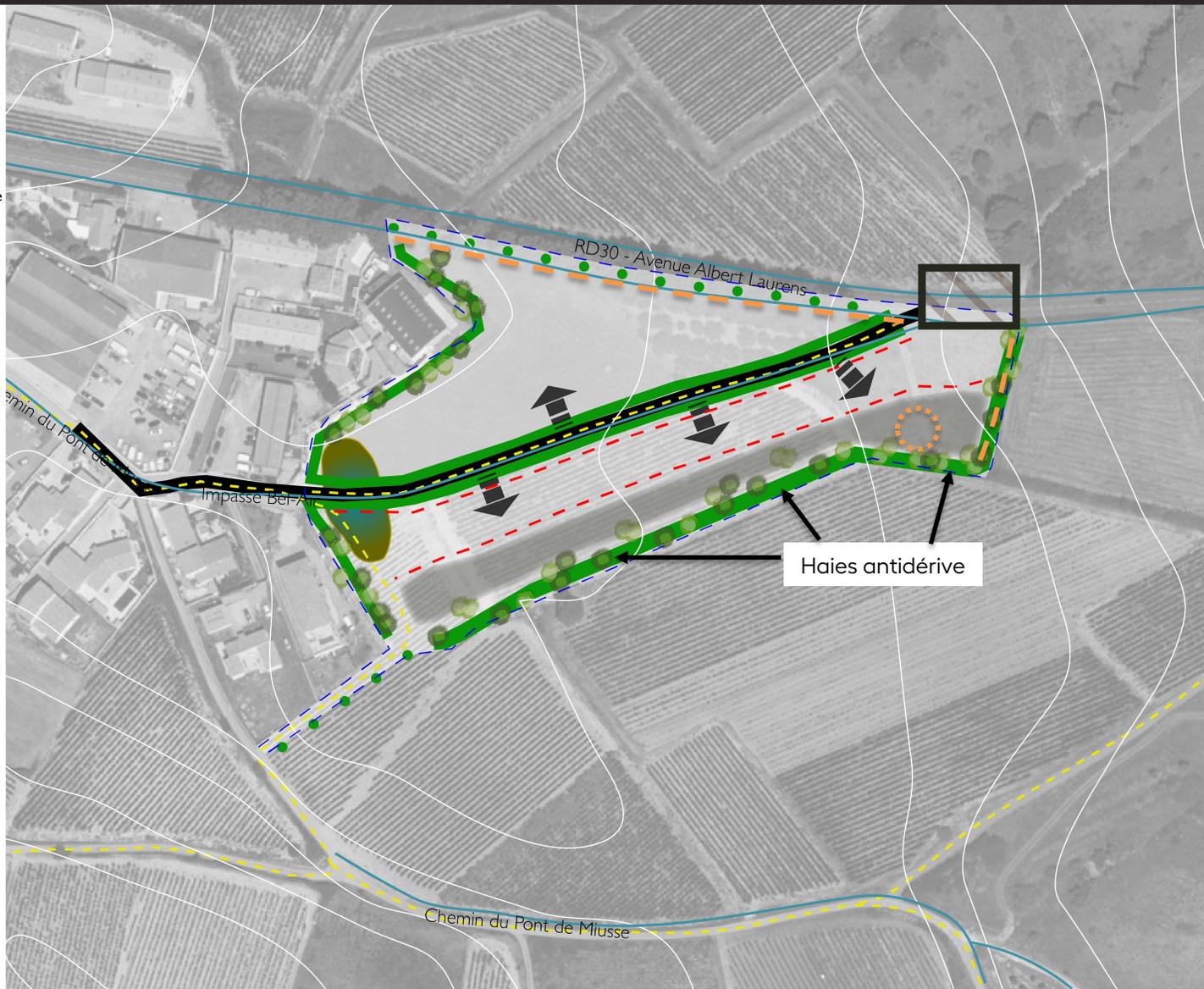
- Hydrologie**
-  Rétention prévisionnelle
-  Réseau hydrographique (existant ou à créer) (principe illustratif à développer)

- Occupation du sol**
-  Implantation du bâti à privilégier
-  Stockage et stationnement

- Paysage et environnement**
-  Trame verte plantée (Largeur minimum 3 mètres et 5,00 mètres)
-  Alignement d'arbres à créer ou maintenir
-  Arbres en ordre aléatoire à port libre (principe illustratif à développer)
-  Muret en pierres sèches à conserver
-  Muret en pierres sèches dont la déconstruction potentielle est soumise à des prescriptions

- 

Source : geoportail.gouv.fr



III. Secteur Avenues Laurens (RD30)/Miliac

3.1 Contexte

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 totale d'environ 6 800m². Il se situe en zone UB du PLU. Le secteur est accessible sur sa partie centrale à l'Est par l'Avenue de Miliac et à l'ouest par l'Avenue de la Cave Coopérative.

Le site est actuellement occupé par une prairie. Il était initialement prévu d'y réaliser des ouvrages hydrauliques assurant la rétention des lotissements établis sur les pourtours et en amont depuis le début des années 2000. Or la rétention s'est organisée au sud, de l'autre côté de la RD30 via une parcelle en longueur parallèle au lotissement des Cambinières. Le périmètre de l'OAP est établi en lisières des espaces bâtis contemporains. A noter que des permis de construire ont été délivrés en 2021/2022 sur les parcelles au nord, qui étaient alors également constitutives de dents creuses.

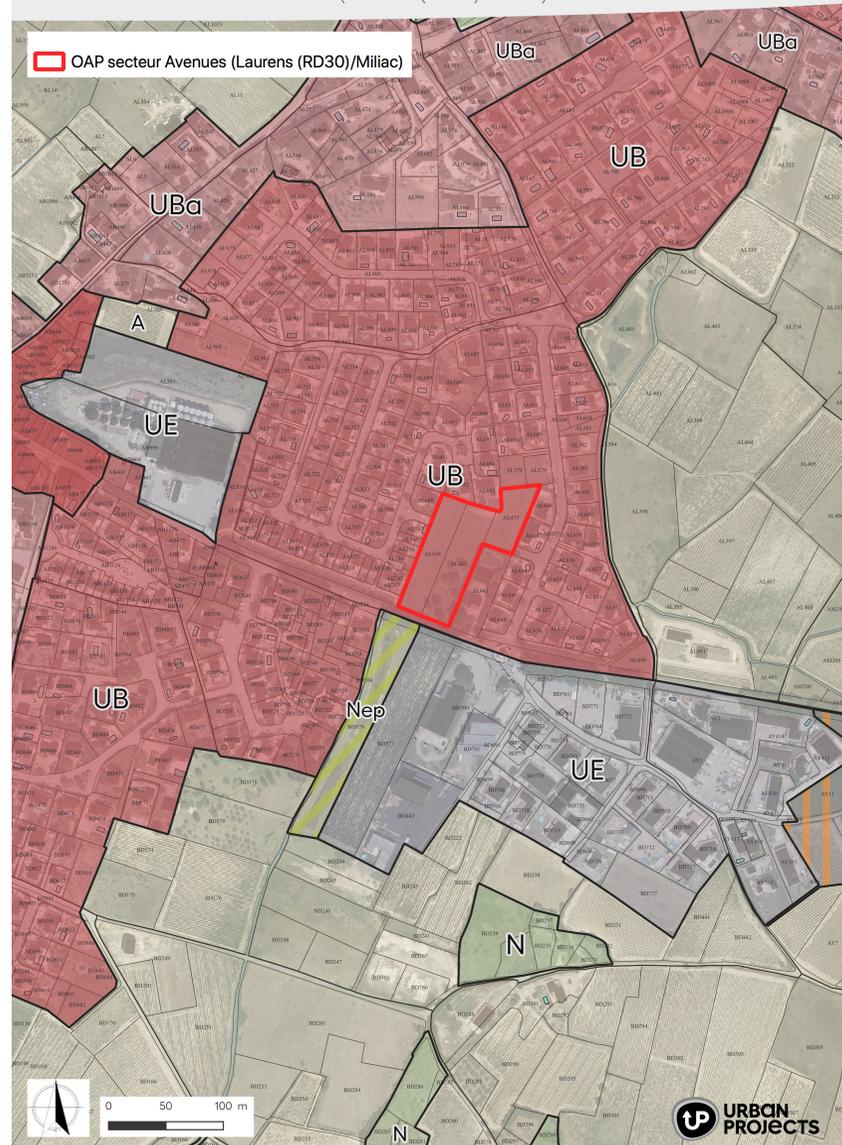
Du nord au sud, le site présente une topographie peu marquée : la différence d'altitude entre la partie nord et l'Avenue Albert Laurens (RD30) est d'environ 3 mètres, avec des pentes orientées au maximum à 8% depuis la partie nord vers le cœur du site.

Par fortes pluies, le site reçoit des volumes d'eau des ruissellements urbains en provenance des quartiers résidentiels limitrophes. Les eaux traversent le site pour rejoindre la noue parallèle à l'Avenue Albert Laurens (RD30) et l'exutoire naturel au sud-ouest.

Le site ouvre sur des paysages naturels et urbains qualitatifs. Les vues rapprochées se cantonnent à des lisières classiques de tissu pavillonnaire (clôture grillagée, mur bahut et grillage recouvert de végétation grimpante voire haie végétale complète et épaisse). Néanmoins, des vues s'ouvrent sur les franges bâties du tissu historique de Saint-Pargoire au sud et le clocher de l'église.

Les franges bâties du site manquent d'unité du fait d'un traitement inégal des lisières et d'une colorimétrie différentes des pavillons proches.

Localisation OAP secteur Avenues (Laurens (RD30)/Miliac)



Localisation du secteur dans le règlement graphique du PLU
Réalisation : Urban Projects

OAP - Secteur Avenues - Albert Laurens(RD30)/Miliac, zone UB

Divers

-  Périmètre de l'OAP
-  Boisement qualitatif à maintenir
-  Réseau pluvial existant
-  Prise de vue



Source : geoportail.gouv.fr



Source : Google street view, juin 2022

3.2 Orientations de programmation

Destination du secteur

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.

Les typologies bâties varient entre le type « habitat individuel » et le type « habitat individuel dense » sous forme de maisons de ville accolées.

Programme prévisionnel des constructions

Le secteur, intégré en zone UB, aura une densité brute globale et minimale entre 15 et 20 logements par hectare.

Cette densité sera répartie de façon à développer une typologie d'habitat individuel dense ou habitat intermédiaire : 15 à 20 logements par hectare.

Le programme prévisionnel des constructions pourra être enrichi en fonction des besoins et de leur cohérence dans un projet d'aménagement d'ensemble du secteur, notamment en équipements publics, d'intérêt collectif ou de services publics.

Conformément aux dispositions du règlement, la mixité sociale sera développée. Au moins 30% du programme global de logements seront des logements sociaux.

Programmation technique

Les accès véhicules du secteur se feront par l'Avenue de la Cave coopérative à l'ouest et l'avenue de Miliac à l'Est.

Les accès piétons du secteur se feront, par les mêmes accès que les véhicules couplés d'un accès spécifique au sud-ouest via une connexion à la contre-allée de l'Avenue Albert Laurens (RD30).

Les raccordements aux réseaux secs et humides se feront sur les réseaux existants alentours après renforcement si besoin. Les réseaux humides entre l'avenue de la Cave Coopérative et l'avenue de Miliac seront interconnectés.

Pour la prise en compte de l'adéquation progressive des besoins/ressources en eau potable, le projet sera phasé dans le temps et l'apport de population se fera en fonction de la capacité du territoire à assurer la ressource en eau. Tout incapacité à répondre au besoin en eau du territoire entraînerait la mise en suspend de l'urbanisation du projet.

3.3 Orientations d'aménagement

Desserte par les voies

La desserte interne du site se fera par une voie principale qui traversera le secteur sur sa partie nord, de l'avenue de Miliac à l'Est, à l'avenue de la Cave Coopérative à l'ouest. Le tracé de cette voie sera le plus rectiligne possible afin de relier les deux accès non connectés mais déjà matérialisés sur les deux avenues précitées.

La voie primaire aura le profil minimal suivant :

- cheminement piétons/cyclistes : 3,00 mètres ;
- platebande végétale avec alignement d'arbres : 2,00 mètres ;
- voie véhicules : 5,00 mètres.

Des voiries de dessertes complémentaires pourront être aménagées en cas de besoin. Elles comporteront toujours au minimum un cheminement piétons de 2,00 mètres et un alignement d'arbres.

Accessibilité aux mobilités douces

Les cheminements doux sur voirie seront complétés par des liaisons douces :

- entre l'Avenue Albert Laurens (RD30) – axe modes doux déjà existant – et le sud-ouest du site (cheminement piéton : 2,00 mètres) ;
- entre l'Avenue de Miliac et l'Avenue de la Cave Coopérative (cheminement piéton : 2,00 mètres) ;
- Entre l'axe principal du nord du secteur et la partie sud, elle-même connectée par ce biais au sud-ouest.

A noter que le sud-ouest du secteur est uniquement accessible par les modes actifs/doux qui joutent l'Avenue Albert Laurens (RD30).

Afin de renforcer la lisibilité et l'accessibilité au réseau de mobilités douces, leur revêtement sera toujours de couleur différente de celle de voies (exemples : noir/rouge, noir/gris, noir/ocre jaune, etc.).



Aménagements proposés sur le réseau viaire – Légende pages suivantes
Source photo : geoportail.gouv.fr / Réalisation : Urban Projects

Trame verte

Les trames vertes sont des espaces laissés en pleine terre (hors cheminements) et densément plantés d'arbres, arbustes et plantes de massif. Les plantations doivent être faites, autant que possible, en ordre « aléatoire » et les arbres et arbustes maintenus à port libre.

Les alignements d'arbres alterneront au moins deux essences sur chaque voirie.

Gestion hydraulique

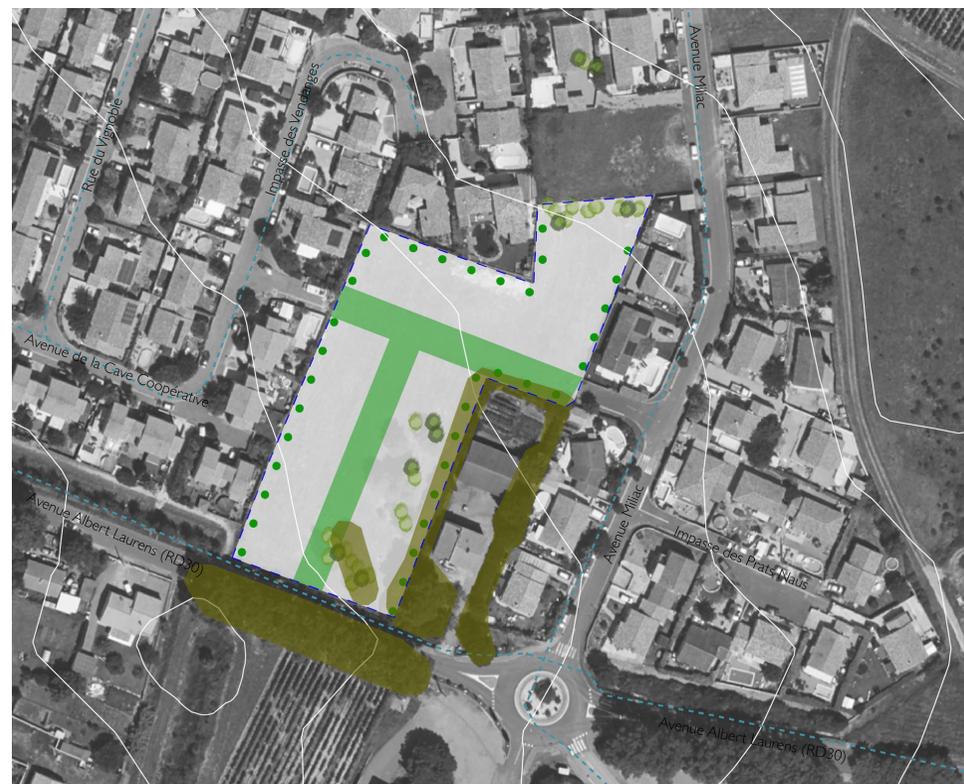
Les ouvrages hydrauliques implantés (noues, bassins ...) sur le site permettront d'atteindre les points bas eux-mêmes reliés à l'exutoire préexistant qui jouxte l'Avenue Albert Laurens (RD30). Ce fossé béton existant en limite sud sera maintenu ouvert. D'après le SDAEP en cours d'élaboration, les eaux qu'il recueille seront déviées en grande partie vers le bassin de rétention au sud qui jouxte le lotissement Cambinières et le ruisseau du Pontel.

Au sein du site, l'infiltration des eaux est à privilégier lorsque la perméabilité du sol le permet. Ainsi des revêtements drainants pour la chaussée et les espaces de stationnement seront favorisés.

Conformément au SDAEP, en cours d'élaboration, une compensation pour l'occurrence centennale (voir prescriptions de la MISE34) avec un volume de rétention de 120L/m² imperméabilisé ainsi qu'un débit de fuite entre le débit 2 ans et 5 ans avant aménagement par le biais d'une canalisation d'orifice DN80 minimum devront être mis en place.

Stationnement

La gestion du stationnement sera réalisée en accord avec l'apport de population attendu afin d'éviter d'aggraver la situation en centre-ville ou dans les tissus péri-centraux qui constituent les espaces dédiés actuels et futurs.



Trame verte et bleue – Légende pages suivantes

Source photo : geoportail.gouv.fr / Réalisation : Urban Projects

Qualité environnementale et écologique

La sobriété énergétique est maintenant une composante essentielle des nouveaux projets de construction. Elle passe notamment par le développement des énergies renouvelables. Les toitures pourront ainsi accueillir des installations solaires/photovoltaïques bien intégrées dans le paysage.

Les logements devront être conçus pour assurer un confort thermique aux futurs occupants. Pour se faire l'enveloppe du bâti se doit d'être performante : étanchéité à l'air, forte isolation et ventilation maîtrisée. Des protections solaires passives pourront être installées.

Les bâtiments répondront au minimum à la Règlementation Environnementale 2020.

Afin de réduire les besoins et dépenses en énergie électrique, les éclairages seront travaillés (LED...).

La limitation des surfaces imperméables est aussi un élément important pour la qualité environnementale du projet. Les nouveaux emplacements de stationnement pourront être traités en matériaux perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et réduire le phénomène de ruissellement.

 Périmètre de l'OAP

Déplacements

-  Voie primaire à créer (Cf. gabarit)
-  Principe de desserte viarie potentielle
-  Cheminement piétons/cyclistes
Largeur minimale de 2,00 mètres
-  Connexion aux accès existants préconçus

Hydrologie

-  Réseau hydraulique ouvert existant ou à créer (principe illustratif)

Occupation du sol

-  Habitat individuel dense
Env. 20 logements/ha

Paysage et environnement

-  Trame verte plantée
Largeur minimum 2 mètres hors cheminement
-  Boisements à maintenir
-  Alignement d'arbres à créer
-  Arbres en ordre aléatoire à port libre (principe illustratif à développer)



Source : geoportail.gouv.fr



COMMUNE DE SAINT-PARGOIRE

CC VALLÉE DE L'HÉRAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

