

COMMUNE SAINT-PARGOIRE  
CC VALLÉE DE L'HÉRAULT

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°0 : Procédure



**COMMUNE DE SAINT-PARGOIRE – HÉRAULT**

Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

ID : 034-213402811-20240613-2024230304-DE



**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

**N°2024-23 – 03-04**

**SÉANCE DU 13 JUIN 2024**

*L'an deux mille vingt-quatre et le treize juin à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire et publique, dans la salle Max Paux, sous la présidence de Monsieur Jean-Luc DARMANIN, Maire de la Commune.*

Date de convocation: 7 juin 2024

Nombre de conseillers présents : 17

Nombre de conseillers en exercice : 19

Nombre de voix : 19

**- Étaient présents :**

Jean-Luc DARMANIN, **Maire** ;Monique GIBERT, Christian CLAPAREDE, Fabienne GALVEZ, Jean FABRE, **Adjoint** ;André SCHMIDT, Christiane CAMBEFORT, Bernard GOMBERT, Monique BEC, Pascal SOUYRIS, Thierry LUCAT, Agnès CONSTANT, Thierry LUCAT, Elodie PAULS, Pierre ROSSIGNOL, Martine LAMOUREUX, Pierre BOLLINET, Anne THEVENOT, **Conseillers** ;

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**- Étaient absents excusés :** Sylvette PIERRON, Sébastien SOULIER

**- Procurations :** Sylvette PIERRON à Monique GIBERT,  
Sébastien SOULIER à Pierre BOLLINET

**- Secrétaire de séance :** Christiane CAMBEFORT

*La séance est ouverte à 18H30.*

**Délibération n°2024-23 – 03-04 / Approbation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pargoire :**

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-21 et suivants ;

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles R. 153-20 et suivants ;

**Vu** la délibération du conseil municipal en date du 15 avril 1996 approuvant le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Saint-Pargoire ;

**Vu** la délibération du conseil municipal en date du 25 juin 2010 ayant prescrit l'élaboration du PLU de la commune de Saint-Pargoire en précisant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

**Vu** la délibération du conseil municipal en date du 18 avril 2023 se prononçant en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU ;

**Vu** le premier débat organisé par le conseil municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en date du 1<sup>er</sup> février 2017 ;

**Vu** le deuxième débat organisé par le conseil municipal sur le PADD en date du 1<sup>er</sup> avril 2019 ;

**Vu** le compte-rendu du conseil municipal du 15 février 2023 actant le débat sur le projet d'Aménagement et Développement Durable du PLU de la commune de Saint-Pargoire ;

**Vu** la délibération du conseil municipal en date du 18 avril 2023 ayant arrêté le projet du PLU ;

**Vu** le bilan de la concertation préalable ;

**Vu** le schéma de cohérence territorial du Cœur d'Hérault approuvé en date du 13 juillet 2023 ;

Page 1 sur 5

**Vu** l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, personne publique associée à la procédure du PLU en date du 10 août 2023 ;

**Vu** l'avis des personnes publiques associées ;

**Vu** l'obtention de la dérogation préfectorale en date du 30 août 2023 pour l'ouverture à l'urbanisation de nouveau secteur dans le cadre de l'élaboration du PLU ;

**Vu** l'arrêté du maire en date du 21 août 2023 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le conseil municipal ;

**Vu** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;

**Vu** la version d'approbation PLU de la commune de Saint-Pargoire, ci-joint annexé ;

Par délibération du 25 juin 2010 notifiée aux personnes publiques associées, le Conseil Municipal de la commune de Saint-Pargoire a prescrit la révision générale du Plan d'Occupation des sols (POS) afin d'une part de se doter d'un nouvel outil, susceptible de gérer et contrôler l'urbanisation de son territoire et l'accroissement de la population qui en découle, sous la forme du plan local d'urbanisme (PLU) et d'autre part d'assurer le respect des nouvelles dispositions législatives en matière d'urbanisme émanant notamment de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), les lois Grenelles I et II, la loi portant accès au logement et à l'urbanisme rénové (ALUR) ainsi que la loi Climat et Résilience. En outre, il apparaît que le plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 15 avril 1996, est devenu caduc au regard de l'article 135 de la loi ALUR et ne permet plus de mener une politique d'urbanisme en cohérence avec les besoins de la commune.

À ces fins et conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme en lien avec l'élaboration et la révision générale des Plans Locaux d'Urbanisme, le conseil municipal a initié une concertation préalable afin d'assurer une participation effective de la population en amont de la procédure. Tout en assurant le respect des modalités et des objectifs définis par la délibération en date du 25 juin 2010, le Conseil Municipal a débattu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en trois temps. Le premier débat s'est déroulé en date du 1<sup>er</sup> février 2017, le deuxième en date du 1<sup>er</sup> avril 2019 et le troisième en date du 15 février 2023. De manière concomitante, les études nécessaires à la conception du PLU, à savoir le diagnostic territorial et l'évaluation environnementale, ont été réalisées afin d'aiguiller au mieux le parti d'aménagement consacré par la commune. Par la suite et afin d'entériner le projet de PLU tout en clôturant la concertation, le Conseil Municipal a dressé le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLU par délibération en date du 18 avril 2023. Le PADD défini par la commune se décline comme suit :

- **Orientation n°1 : Gérer les eaux pluviales et les eaux de ruissellement**
- **Orientation n°2 : Valoriser les espaces naturels et agricoles remarquables**
- **Orientation n°3 : Valoriser la richesse paysagère des puechs, des milieux ouverts et des atouts patrimoniaux remarquables urbains**
- **Orientation n°4 : Maîtriser et dynamiser la croissance et le développement urbain en cohérence avec les équipements publics**
- **Orientation n°5 : Améliorer les déplacements dans la commune**
- **Orientation n°6 : Développer les activités et les équipements**

Les orientations du PADD permettent une vision à moyen terme de la commune, à l'horizon 2034, dans le respect des équilibres entre développement démographique et urbain et développement agricole avec pour ligne directrice le respect de l'environnement et des espaces naturels majeurs du territoire. Ils s'articulent parfaitement avec les objectifs des lois SRU, Grenelle et ALUR en contribuant à une prise en compte de la notion de développement durable et en fixant des objectifs d'équilibre et de durabilité.

### **Les consultations sur le projet de PLU arrêté :**

À titre liminaire et en dehors des avis émanant des personnes publiques associées ou consultées, la commune de Saint-Pargoire a saisi la Mission Régionale de l'Autorité environnementale pour avis sur la qualité de l'évaluation environnementale au titre de l'élaboration du PLU. Le dossier a été réceptionné en date du 25 avril 2023 et la MRAe a rendu son avis en date du 10 août 2023. Au regard de l'article R. 122-21 du Code de l'environnement, l'avis doit être émis dans un délai de 3 mois suivant la réception dudit dossier, à défaut l'autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler. La commune a pourtant décidé de prendre en compte les observations de la MRAe et d'y répondre à travers un mémoire en réponse intégré au dossier d'enquête publique.

De manière générale et à la suite de l'arrêt du projet de PLU et du bilan de la concertation par le conseil municipal, la commune de Saint-Pargoire a transmis l'arrêt de projet du PLU le 25 avril 2024 à l'ensemble des personnes publiques associées afin qu'elles émettent un avis dans un délai de 3 mois. Seules 6 personnes publiques associées ont émis un avis, dans leur silence les autres PPA sont considérées comme ayant remis un avis favorable. Sur les 6 avis, il est recensé 3 avis favorables assortis d'observations, de la part du Département, de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de son auto-saisine en date du 3 août 2023 et du syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale « Pays Cœur d'Hérault », et 3 avis favorables sous réserve, de la part de la Communauté de Communes « Vallée de l'Hérault », de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) et de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC). Les réserves sont les suivantes :

- Concernant la DRAC et plus précisément l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault (UDAP), les réserves portent sur l'approbation du périmètre délimité des abords (PDA) et sur des modifications du règlement visant le périmètre susvisé ;
- Concernant la DDTM, les réserves portent sur la gestion et l'adéquation de la ressource en eau, l'appréhension des risques naturels par le PLU, les servitudes d'utilité publique et notamment la protection du patrimoine, l'aménagement des zones AU ou encore de légères modifications visant certaines pièces du PLU. (Rapport de présentation, Règlement, OAP et annexes) ;
- Concernant la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault, les thématiques abordées se déclinent à travers l'habitat, les autorisations d'urbanisme, l'environnement et la ressource en eau.

Ces dernières sont prises en considération par le maître d'ouvrage et les modifications apportées au projet de PLU, en raison de cette consultation, sont traduites à travers les réponses apportées au commissaire enquêteur sur ces différents avis. Il est ici précisé que les modifications effectives des pièces du PLU n'ont été réalisées qu'à l'issue de l'enquête publique conformément aux dispositions de l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme dès lors que lesdites modifications ne sont pas de nature à bouleverser l'économie générale du PLU et émane de l'enquête publique.

### **Enquête publique :**

Par suite, Monsieur le Maire de Saint-Pargoire a saisi, en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur, le président du tribunal administratif de Montpellier en date du 12 juin 2023. Par décision n°E23000067/34 du 14 juin 2023, Monsieur Gilles Robichon a été désigné, en sa qualité de commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique relative au projet de révision générale du POS de Saint-Pargoire. Cette dernière ne devait porter que sur le projet de document d'urbanisme mais à la demande de la commune en date du 5 juillet 2023, l'enquête publique unique porte à la fois sur le projet d'élaboration du PLU et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Par arrêté municipal n° 2023-76 en date du 21 août 2023, Monsieur le Maire informe le public de l'ouverture prochaine de l'enquête publique. Afin d'avertir au mieux le public, l'arrêté susvisé a fait

l'objet d'un affichage aux quatre entrées de ville ainsi qu'à la mairie de Saint-Pargoire. De manière concomitante, un avis de l'arrêté a été inséré au sein de deux journaux diffusés sur le département, à savoir le « Midi Libre » en date du 25 août 2023 et le « Hérault Juridique et économique » en date du 17 et 24 août 2023. Le même avis a été publié sur le site internet de la commune de Saint-Pargoire : [www.ville-saintpargoire.com](http://www.ville-saintpargoire.com).

L'enquête publique effective s'est déroulée du 12 septembre 2023 à 9h00 au 13 octobre 2023 à 17h00, soit 32 jours consécutifs. Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences physiques : une le mardi 12 septembre de 16h à 19h, une autre le mercredi 27 septembre de 9h à 13h et enfin une le vendredi 13 octobre de 14h à 17h.

Le dossier d'enquête publique pouvait être consulté à l'accueil de la mairie aux horaires d'ouverture au public, sur le site internet susvisé et durant les permanences du commissaire enquêteur. Le public pouvait formuler ses observations par écrit sur le registre d'enquête déposé en mairie de Saint-Pargoire et disponible aux heures d'ouverture au public à l'accueil de la mairie. Il pouvait également envoyer un courrier par voie postale au commissaire enquêteur, ou encore formuler ses observations par courrier électronique à une adresse électronique spécifiquement dédiée : [enquete.plu.pda@ville-saintpargoire.com](mailto:enquete.plu.pda@ville-saintpargoire.com) Enfin, le public pouvait prendre un rendez-vous avec le commissaire enquêteur auprès de l'accueil de la mairie.

Conformément à l'article R. 123-8 du Code de l'environnement, le dossier d'enquête mis à disposition du public comprenait :

- Le projet de PLU arrêté par le conseil municipal le 18 avril 2023 ;
- Le rapport sur les incidences environnementales émanant de l'évaluation environnementale au titre de l'élaboration du PLU, ainsi que l'avis hors délai de la MRAe et le mémoire en réponse de la commune ;
- Le bilan de la concertation comprenant la participation effective du public au processus de décision ;
- Les avis émis par les personnes publiques associées et le mémoire en réponse de la commune ;
- Les pièces administratives inhérentes à l'enquête publique incluant l'arrêté municipal n°166/2023, la publicité, la mention des textes qui régissent l'enquête publique et la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet ;

Suite à la clôture de l'enquête et après concertation avec le maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur a rendu son rapport ainsi que ses conclusions motivées en date du 24 novembre 2023. Il pose un avis favorable avec les réserves suivantes :

- Doit être respectés les engagements pris par la commune en réponse aux réserves formulées par l'ensemble des PPA et aux observations faites par le public ;
- L'adéquation progressive entre besoins et ressources 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 ;
- Qu'un Plan des Déplacements dans la commune soit 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 stationnement (dont les vélos), et de préciser l'attention portée à chacun des types d'usagers (piétons, cycles, voitures, etc.) ;

L'ensemble des réserves ont été levées par la commune. A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme a été modifié pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur en respectant les engagements pris dans les réponses apportées au sein du « mémoire en réponse » annexé à la présente délibération.

Plus précisément, la question de la ressource en eau a été renforcée au sein du document (au niveau des OAP notamment). Au sein du secteur Montplaisir, afin de limiter la pression de l'urbanisation sur la ressource en eau, un phasage a été instauré pour la construction des lots. Dans l'extension de la zone Émile Carles, toute activité économique nécessitant un besoin en eau conséquent ne pourra pas s'implanter sur la zone.

Une étude de circulation et de mobilités est d'ores et déjà engagée par la commune avec des objectifs en termes d'amélioration de la circulation dans la traversée du centre bourg et de développement du réseau de mobilités douces (piétons et cyclistes).

Ces modifications ne sont pas de nature à bouleverser l'économie générale du PLU et émane de l'enquête publique ou a minima du dossier d'enquête.

Au regard de l'ensemble de la procédure qui s'est déroulée conformément aux dispositions légales et réglementaires, Il est proposé au Conseil Municipal de Saint-Pargoire d'approuver le projet d'élaboration du PLU.

**Ayant entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré à la majorité (4 contre), le Conseil Municipal :**

\* **APPROUVE** le PLU tel qu'il est annexé à la présente,

\* **DIT** que cette délibération doit être :

- Transmise en préfecture en vue du contrôle de légalité dans un délai de quinze jours suite à son adoption,
- Affichée durant un mois en Mairie,
- Publiée par voie électronique (dans son intégralité sur le site internet gratuitement pendant 2 mois en version téléchargeable et non-modifiable),
- Publiée dans un journal départemental,
- Diffusée sur le portail de l'urbanisme,
- Consultable dans son intégralité sur simple demande d'un administré en Commune.

Le Maire  
Jean-Luc DARMANIN



Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le



ID : 034-213402811-20240613-2024230304-DE



**COMMUNE DE SAINT-PARGOIRE – HÉRAULT****DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL****N°2024-25 – 03-06****SÉANCE DU 13 JUIN 2024**

L'an deux mille vingt-quatre et le treize juin à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire et publique, dans la salle Max Paux, sous la présidence de Monsieur Jean-Luc DARMANIN, Maire de la Commune.

Date de convocation: 7 juin 2024

Nombre de conseillers présents : 17

Nombre de conseillers en exercice : 19

Nombre de voix : 19

**- Étaient présents :**Jean-Luc DARMANIN, **Maire** ;Monique GIBERT, Christian CLAPAREDE, Fabienne GALVEZ, Jean FABRE, **Adjoint** ;

André SCHMIDT, Christiane CAMBEFORT, Bernard GOMBERT, Monique BEC, Pascal SOUYRIS, Thierry LUCAT, Agnès CONSTANT,

Thierry LUCAT, Elodie PAULS, Pierre ROSSIGNOL Martine LAMOUREUX, Pierre BOLLIET, Anne THEVENOT, **Conseillers** ;

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**- Étaient absents excusés :** Sylvette PIERRON, Sébastien SOULIER**- Procurations :** Sylvette PIERRON à Monique GIBERT,  
Sébastien SOULIER à Pierre BOLLIET**- Secrétaire de séance :** Christiane CAMBEFORT

La séance est ouverte à 18H30

**Délibération n°2024-25 – 03-06 / Institution d'un droit de préemption urbain sur la commune de Saint-Pargoire :**

**Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2122-22 ;

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1 et suivants, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, R. 211-1 et suivants, R.213-1 et suivants ;

**Vu** la délibération du conseil municipal ayant prescrit l'élaboration du PLU de la commune de Saint Pargoire en précisant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation en date 25 juin 2010, ci-joint annexé ;

**Vu** le compte-rendu du conseil municipal du 15 février 2023 actant le débat sur le projet d'Aménagement et Développement Durable du PLU de la commune de Saint Pargoire, ci-joint annexé ;

**Vu** la délibération du conseil municipal en date 18 avril 2023 ayant arrêté le projet du PLU ;

**Vu** l'obtention de la dérogation préfectorale en date du 30 août 2023 pour l'ouverture à l'urbanisation de nouveau secteur dans le cadre de l'élaboration du PLU ;

**Vu** la délibération du conseil municipal en date 13 juin 2024 ayant approuvé le PLU de la commune ;

**Considérant** que suite à l'approbation du PLU, il est nécessaire de définir le champ d'application du droit de préemption urbain à appliquer sur le territoire de la commune dans la poursuite d'opérations ou d'actions d'intérêt général ;

**Considérant** que l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme permet d'instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par ce plan ;

Mairie de Saint-Pargoire

Place de l'Hôtel de Ville – 34230 Saint-Pargoire

Tél : 04.67.98.70.01 – Courriel : [mairie@ville-saintpargoire.com](mailto:mairie@ville-saintpargoire.com)

**Considérant** que l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme impose à la commune de tenir un registre relatif au droit de préemption urbain où seront inscrites toutes les acquisitions réalisées à ce titre en précisant l'utilisation définitive du bien ;

**Considérant** que la commune souhaite instituer un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU ;

**Considérant** que le droit de préemption urbain ainsi institué entrera en vigueur à compter du caractère exécutoire après entrée en vigueur de la présente délibération et de celle de l'approbation du PLU ;

**Exposé du Maire :**

La commune souhaite mettre en place un DPU en vue d'une meilleure maîtrise foncière dans le cadre d'opération ou d'actions ayant pour objet un projet urbain, le renouvellement urbain, la politique locale de l'habitat, d'activités économiques, d'équipements collectifs, de lutte contre l'insalubrité, de sauvegarde ou de mise en valeur du patrimoine.

Le Maire souhaite que le droit de préemption ainsi institué puisse lui être délégué afin de pouvoir agir rapidement dans les délais impartis en cas de nécessité.

**Ayant entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal :**

**INSTAURE** un droit de préemption urbain sur la commune de Saint Pargoire dans les zones U et AU du PLU ;

**DONNE** délégation au Maire en vertu de l'article L. 2122-22, pour exercer le droit de préemption urbain ;

**AUTORISE** le Maire à mettre en œuvre et à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération ;

**DEMANDE** l'ouverture d'un registre où seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption urbain et où il sera précisé l'utilisation définitive des biens ainsi acquis conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme ;

**DIT** que cette délibération doit être :

- Transmise en préfecture en vue du contrôle de légalité dans un délai de quinze jours suite à son adoption,
- Adressée au directeur départemental (ou régional, le cas échéant) des finances publiques, à la chambre des notaires, aux barreaux des tribunaux judiciaires, au greffe des tribunaux judiciaires,
- Affichée durant un mois en Mairie,
- Publiée dans deux journaux départementaux,
- Publiée par voie électronique (dans son intégralité sur le site internet gratuitement pendant 2 mois en version téléchargeable et non-modifiable),
- Consultable dans son intégralité sur simple demande d'un administré en commune.

Le Maire  
Jean-Luc DARMANIN





**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**N°2023- 12 - 03/02**

**SÉANCE DU 18 AVRIL 2023**

*L'an deux mille vingt-trois et le dix-huit avril à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire et publique, dans la salle Max PAUX, sous la présidence de Monsieur Jean-Luc DARMANIN, Maire de la Commune.*

Date de convocation: 13 avril 2023

Nombre de conseillers présents : 14

Nombre de conseillers en exercice : 19

Nombre de voix : 19

**- Étaient présents :**

Jean-Luc DARMANIN, Maire ;

Monique GIBERT, Christian CLAPAREDE, Fabienne GALVEZ, Adjoints ;

, André SCHMIDT, Christiane CAMBEFORT,, Monique BEC, Pascal SOUYRIS, Agnès CONSTANT, Thierry LUCAT,, Pierre ROSSIGNOL, Martine LAMOUREUX, Pierre BOLLIET, Sébastien SOULIER,, Conseillers ;

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**- Étaient absentes excusées :** Jean FABRE, Sylvette PIERRON, Bernard GOMBERT, Élodie PAULS, Anne THEVENOT , ;

**- Étaient absents :** Néant ;

**- Procurations :** Jean FABRE à Jean Luc DARMANIN,  
Bernard GOMBERT à Fabienne GALVEZ  
Elodie PAULS à Christian CLAPAREDE  
Sylvette PIERRON à Monique GIBERT  
Anne THEVENOT à Martine LAMOUREUX ;

**- Secrétaire de séance :** Christiane CAMBEFORT

*La séance est ouverte à 18H30.*

**Délibération n°2023-12 - 03-02/ Intégration du contenu modernisé du Plan Local d'urbanisme**

**Contexte :**

Monsieur le Maire expose :

Le plan d'occupation des sols (POS) de Saint-Pargoire est en cours de révision générale :

**Prescription de la révision générale du POS :** Par une délibération du 25 juin 2010 à 18H30, le Conseil municipal prescrivait la révision générale de son POS afin d'une part de se doter d'un nouvel outil, susceptible de gérer et contrôler l'urbanisation de son territoire et l'accroissement de la population qui en découle, sous la forme du plan local d'urbanisme (PLU). D'autre part cette révision permet d'assurer le respect des nouvelles lois en matière d'urbanisme, notamment la loi SRU du 13 décembre 2000, les lois Grenelles du 3 août 2009 et du 12 juillet 2012 ainsi que la loi ALUR du 24 mars 2014.

**Caducité du POS :** l'article 135 de la loi accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 dispose que les POS faisant l'objet d'une révision avant le 31 décembre 2015 sont considérés caducs le 24 mars 2017. Ainsi la commune ne dispose plus de document d'urbanisme pour régir et réguler développement urbain et nécessite un document d'urbanisme intégrant les dernières dispositions législatives.

**Le contenu modernisé du PLU :**

Entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le décret n° 2015-1783 du 28 novembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU vise à



sécuriser les PLU approuvés existants et les procédures d'évolution des documents.  
Ce décret prévoit que pour les procédures d'élaboration ou de révision générale en cours initiées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les dispositions issues du décret s'appliqueront uniquement si une délibération du Conseil Municipal se prononce en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU intervient.

Partant, les collectivités qui sont en cours de procédures d'élaboration ou de révision générale peuvent bénéficier du nouveau contenu du Plan Local d'Urbanisme si elles le souhaitent. Le décret se décline autour de grands principes afin de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet :

- Structurer les nouveaux articles de manière thématique
- Simplifier, clarifier et faciliter l'écriture des règlements de PLU
- Préserver le cadre de vie et offrir plus de souplesse aux collectivités pour une meilleure adaptation des règles à leurs territoires
- Encourager l'émergence de projets
- Intensifier les espaces urbanisés et accompagner le développement et la construction de logements
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

**Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré à la majorité (3 contre, 1 abstention), le Conseil Municipal :**

**ACCEPTE** l'intégration du contenu modernisé du PLU

**AUTORISE** le Maire à signer tous documents relatifs à cette affaire

Monsieur le Maire,  
Jean-Luc DARMANIN



Certifié exécutoire par le Maire par :  
Transmission en Sous-Préfecture le  
Affichage le

MAIRIE DE



COMMUNE DE SAINT-PARGOIRE – HÉRAULT

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**N°2023-13 - 03-03**

**SÉANCE DU 18 AVRIL 2023**

*L'an deux mille vingt-trois et le dix-huit avril à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire et publique, dans la salle Max PAUX, sous la présidence de Monsieur Jean-Luc DARMANIN, Maire de la Commune.*

Date de convocation: 13 avril 2023  
 Nombre de conseillers en exercice : 19

Nombre de conseillers présents : 14  
 Nombre de voix : 19

**- Étaient présents :**

Jean-Luc DARMANIN, **Maire** ;  
 Monique GIBERT, Christian CLAPAREDE, Fabienne GALVEZ, **Adjoints** ;  
 , André SCHMIDT, Christiane CAMBEFORT,, Monique BEC, Pascal SOUYRIS, Agnès CONSTANT, Thierry LUCAT,, Pierre ROSSIGNOL,  
 Martine LAMOUREUX, Pierre BOLLIET, Sébastien SOULIER,, **Conseillers** ;  
 Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**- Étaient absentes excusées :** Jean FABRE, Sylvette PIERRON, Bernard GOMBERT, Élodie PAULS, Anne THEVENOT , ;

**- Étaient absents :** Néant ;

**- Procurations :** Jean FABRE à Jean Luc DARMANIN,  
 Bernard GOMBERT à Fabienne GALVEZ  
 Elodie PAULS à Christian CLAPAREDE  
 Sylvette PIERRON à Monique GIBERT  
 Anne THEVENOT à Martine LAMOUREUX ;

**- Secrétaire de séance :** Christiane CAMBEFORT

PRÉFECTURE DE L'HÉRAULT  
 ARRIVÉE LE  
 19 AVR. 2023  
 SIDRU  
 BUREAU DU COURRIER

*La séance est ouverte à 18H30.*

**Délibération n°2023-13 - 03-03/ Bilan de la concertation et arrêt du Plan Local d'Urbanisme**

Monsieur le Maire expose :

**Rappel du contexte :**

Par délibération du 25 juin 2010 le Conseil Municipal de la commune de Saint-Pargoire a prescrit la révision générale du Plan d'Occupation des sols (POS) afin d'une part de se doter d'un nouvel outil, susceptible de gérer et contrôler l'urbanisation de son territoire et l'accroissement de la population qui en découle, sous la forme du plan local d'urbanisme (PLU) et d'autre part d'assurer le respect des nouvelles dispositions législatives en matière d'urbanisme émanant notamment de la loi SRU du 13 décembre 2000, les lois Grenelles I et II ainsi que la loi portant accès au logement et à l'urbanisme rénové du 24 mars 2014. Le plan d'occupation des sols (POS), approuvé le 15 avril 1996, est manifestement devenu caduc au regard de l'article 135 de la loi ALUR et ne permet plus de mener une politique d'urbanisme en cohérence avec les besoins de la commune.

Les **objectifs poursuivis** par la révision générale du POS sont les suivants :

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. Être en mesure de préserver un paysage paysager important ;
3. Protection des espaces agricoles et viticoles nécessaires au développement de ces filières économiques ;



4. Repenser les espaces publics et l'offre d'équipements publics face à une augmentation de la population ;

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

En application des articles L. 151-5 et L. 153-12 du Code de l'urbanisme le plan local d'urbanisme doivent comporter un projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui doit faire l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant et au sein des conseils municipaux des communes membres.

Dans le cadre de la révision générale du Plan d'Occupation des Sols, la commune de Saint-Pargoire a réalisé trois débats portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Ce dernier, en raison d'évolutions législatives opérées dans le temps, a été modifié de façon substantielle et a nécessité la réalisation de nouveaux débats. Le premier débat s'est tenu au sein du Conseil Municipal, dans sa séance du 1 février 2017, le deuxième débat s'est tenu au sein du Conseil Municipal, dans sa séance du 1 avril 2019 et le troisième débat s'est tenu au sein du Conseil Municipal, dans sa séance du 15 février 2023, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Dans le cadre de la convocation au Conseil Municipal, le PADD a été mis à disposition de l'ensemble des élus communaux.

Les 6 orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du PADD de Saint-Pargoire répondaient aux exigences du code de l'urbanisme, tant sur les axes à renseigner que sur la consommation d'espace. Ces 6 orientations ont été retenues pour répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic. Chaque orientation se déclinait en différents objectifs (13 au total) qui permettent de répondre aux enjeux du territoire soulevés en phase diagnostic, aux besoins émergents ainsi qu'au contexte réglementaire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Saint-Pargoire se définissait à travers six orientations majeures à suivre :

#### ***Orientation 1 : Gérer les eaux pluviales et les eaux de ruissellement***

#### ***Orientation 2 : Valoriser les espaces naturels et agricoles remarquables***

#### ***Orientation 3 : Valoriser la richesse paysagère des puechs, des milieux ouverts et des atouts patrimoniaux remarquables urbains***

#### ***Orientation 4 : Maîtriser et dynamiser la croissance et le développement urbain en cohérence avec les équipements publics***

#### ***Orientation 5 : Améliorer les déplacements dans la commune***

#### ***Orientation 6 : Développer les activités et les équipements***

Les orientations du PADD prennent la forme de principes, de mesures qui se déclinent ensuite en différents objectifs qui guideront le projet urbain communal pour les 12 années à venir :

- **Objectif 1** : Mieux protéger la population et les biens des aléas liés aux eaux pluviales et ruissellement
- **Objectif 2.1** : Transmettre un patrimoine naturel riche, diversifié et en bon état aux générations futures



- **Objectif 2.2** : Garantir le maintien et le développement des activités agricoles, première ressource économique du village
- **Objectif 3.1** : Mettre en valeur les paysages ruraux, des puechs aux plaines agricoles
- **Objectif 3.2** : Mettre en valeur la silhouette villageoise
- **Objectif 3.3** : Révéler la valeur patrimoniale du village
- **Objectif 4.1** : Favoriser la cohésion sociale et l'accès au logement
- **Objectif 4.2** : Mettre en cohérence le développement urbain et la croissance démographique
- **Objectif 4.3** : Définir un projet durable à l'horizon 2034
- **Objectif 5.1** : Renforcer l'armature viaire
- **Objectif 5.2** : Améliorer l'offre en stationnement
- **Objectif 5.3** : Développer le réseau de mobilités douces
- **Objectif 6** : Soutenir et développer le tissu économique

Les objectifs du PADD permettent une vision à moyen terme de la commune, à l'horizon 2034, dans le respect des équilibres entre développement démographique et urbain et développement agricole avec pour ligne directrice le respect de l'environnement et des espaces naturels majeurs du territoire. Ils s'articulent parfaitement avec les objectifs des lois SRU, Grenelle et Alur et contribuent à une prise en compte de la notion de développement durable en fixant des objectifs d'équilibre et de durabilité. Ces objectifs constituent la pierre angulaire de la stratégie de développement et de l'équilibre de la commune.

Les objectifs chiffrés visent à modérer la consommation d'espaces en n'envisageant aucune extension d'urbanisation à vocation d'habitat externe à l'enveloppe urbaine existante. Ce sont deux secteurs compris dans l'enveloppe urbaine qui assureront la production de logement nécessaire à la croissance démographique de Saint-Pargoire qui compte augmenter sa population de 554 habitants.

Les termes du débat ont été les suivants :

- Demande d'un conseiller si les objectifs sont classés par ordre de priorité
- Un conseiller mentionne que pour lui l'objectif n°1 est une priorité absolue pour tous
- Un conseiller se questionne sur la densité maximum des opérations
- Le sujet de la densification par construction en R+2 ne convient pas à un grand nombre d'élus
- Un conseiller mentionne la nécessité de réétudier les 100 kilomètres de chemins ruraux pour les rendre carrossables et éventuellement les aménager afin de créer des déviations pour désengorger le village et aire un plan pluriannuel pour arriver à faire un contournement : cela permettra d'éviter que tous les véhicules passent par le centre du village.
- Enfin il est mentionné l'urgence d'arrêter le PLU pour permettre la mise en œuvre du projet d'habitat inclusif et la création de l'unité d'Alzheimer en lien avec l'EPHAD.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré a donné acte de présentation du PADD et de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD en application de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme.



### **Concertation avec les personnes publiques associées :**

Les personnes publiques associées ont été sollicitées durant la période d'élaboration du PLU. Une réunion technique s'est tenue en date du 10 mars 2023 et a permis d'échanger sur le projet de PLU avec la DDTM, la CA34 et la CCVH.

Ces échanges ont permis d'expliquer les choix arbitrés aux personnes publiques associées et tenir compte de leurs remarques sur la forme ou le fond de certains documents.

A terme les personnes publiques associées formuleront un avis dans le cadre de la procédure.

### **Bilan de la concertation :**

Conformément aux articles L.103-3 à L.103-6 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal a, lors de la délibération du 25 juin 2010, défini les modalités de la concertation publique permettant d'associer à la définition du projet et tout au long de la procédure, les habitants de la commune, les personnes intéressées ainsi que les personnes publiques associées.

La concertation avec la population était prévue selon les modalités suivantes :

- Affichage en mairie de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires
- Publication de la présente délibération dans un journal local
- Dossier de présentation mis à la disposition du public en mairie
- Les objectifs de la procédure feront l'objet d'une présentation lors d'une réunion publique dédiée
- Organisation de réunions publiques avec la population auxquelles on laisse à leur disposition un registre afin que leurs remarques y soient consignées
- A l'issue de la procédure de concertation, un compte rendu sera rédigé et fera l'objet d'une présentation en réunion publique, il sera affiché au lieu habituel et un exemplaire pourra être consulté en mairie

La population a pu de manière continue suivre l'élaboration du dossier, prendre connaissance des éléments du dossier lors des réunions publiques, par la mise à disposition d'éléments en mairie. Elle a également pu faire état de ses doléances, remarques et observations par la mise à disposition du public au service urbanisme de la mairie, d'un registre de concertation.

### **La mise à disposition d'un dossier de P.L.U avec un registre de concertation :**

Le dossier de concertation enrichi tout au long de l'élaboration des documents et un registre permettant de recueillir l'avis du public ont été mis à la disposition du public, au service urbanisme, depuis le 3 mai 2011.

Les mises à jour de document de travail ont été opérés jusqu'à la fin de leur élaboration (dépôt au registre et sur le site internet de la mairie de documents en mars 2023).

Le registre papier et son dossier support ont été accompagné de moyens d'échanges dématérialisées avec la possibilité d'adresser des courriers directement en mairie. Les demandes formulées à partir de la délibération de prescription de la procédure sont intégrés dans le bilan de la concertation.

L'information est parue à plusieurs reprises par les différents moyens de communication à disposition de la collectivité.

### **Synthèse des remarques issues du registre de concertation et des courriers transmis à la mairie :**

- 47 personnes ont manifesté le souhait de voir leur parcelle classée en zone constructibles
- 2 personnes souhaitent l'extension de l'urbanisation du village par la route de Villeveyrac
- 1 personne souhaite l'extinction des lampadaires public à partir de minuit
- 1 personne s'interroge sur la réfection de la D30



- 1 personne souhaite la création de passages piétons et l'amélioration des passages piétons existants
- 1 personne s'interroge en premier lieu sur les problèmes de circulation vis-à-vis du chemin du Mas d'Affre et de l'avenue de Campagnan si le projet de lotissement voit le jour et en second lieu sur la circulation piétonne dans les rues les plus étroites
- 2 personnes s'interrogent si le Mas de Boudet appartient à Saint-Pargoire et demandent sa réhabilitation
- 1 personne souhaite une amélioration de la voirie, l'installation de l'ADSL, l'enlèvement des encombrants, un périmètre d'urbanisation, l'amélioration de l'éclairage public ainsi que la réalisation d'une étude en vue d'un réseau d'assainissement collectif
- 1 personne souhaite réaliser des aménagements afin de sécuriser l'avenue Albert Laurens
- 1 personne souhaite la mise en place d'un panneau « STOP » au croisement Avenue Albert Laurens et Chemin de Montplaisir car la priorité n'est jamais respectée

### Synthèse des réponses apportées :

- Une demande a été formulée quant à la structuration des réseaux, de la gestion urbaine et de l'urbanisation dans le hameau situé autour du mas de Boudet. La réponse apportée est que les dispositions réglementaires instaurées par les dernières lois qui se sont succédées en matière d'urbanisme ainsi que les obligations imposées par le nouveau SCOT Pays Cœur d'Hérault imposent d'urbaniser dans des conditions limitant l'étalement urbain, limitant l'artificialisation, imposant la rationalisation des réseaux, prônant les mobilités alternatives à la voiture pour se rendre aux équipements, commerces et services de la commune et obligeant d'urbaniser avec des densités de construction élevées. En effet, différentes dispositions sont incompatibles avec le fait de développer des hameaux à l'écart du bourg principal, et le PLU n'a pas vocation à initier ce type de développement. Aucun hameau du territoire n'a fait l'objet de création de zone à urbaniser. Pour les remarques relatives à de la gestion urbaine du quotidien, la commune prend note des retours et étudiera ce qu'il est possible de faire.
- Deux demandes ont été formulées pour une extension de l'urbanisation de le long de la route de Villeveyrac. Ces demandes n'ont pas fait l'objet d'une réponse favorable. En effet, en matière d'habitation, la limite d'urbanisation le long de la route de Villeveyrac est matérialisée principalement par un chemin qui relie l'avenue de Miliac et la D30. Urbaniser le long de cette route reviendrait à éloigner les nouveaux habitants du centre-ville, alors même qu'il existe encore des potentialités d'urbanisation au sein même de l'enveloppe urbaine. Cette dernière solution, respectueuse des obligations législatives et des orientations du nouveau SCOT, a été privilégiée dans les choix définitifs qui ont dû être opérés par la commune.
- Au total sur les 57 remarques recensées, on dénombre 47 observations concernant des demandes d'ouverture à l'urbanisation en périphérie des secteurs urbanisés ou dans l'zone agricole.

Concernant ce dernier point, l'impossibilité de la commune d'apporter une réponse positive aux demandes résulte du croisement d'enjeux et de contraintes opposables au territoire :

- 8 demandes concernant une ouverture à l'urbanisation de parcelles partiellement frappées du PPRI (zone rouge). La situation proche de zones de risques et le fait que ces parcelles se trouve à l'extérieur de l'enveloppe urbaine n'a pas permis à la commune d'apporter une réponse favorable, intégrée dans un projet de territoire d'ensemble.
- Les autres demandes s'inscrivent en dehors de l'enveloppe urbaine et vont ainsi à l'encontre du panorama législatif, notamment les lois Grenelles qui dégagent une protection de la biodiversité à travers un principe de consommation économe des espaces naturels et agricole qui se traduit par une densification de l'urbanisation, la loi ALUR qui vient renforcer ce principe en mettant l'accent sur la réduction de l'artificialisation et a contrario sur la promotion de la densification et enfin la loi Climat et Résilience qui vient poser l'objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050. Ces demandes vont à l'encontre des normes supra communales et notamment du SCOT « Pays Cœur d'Hérault » qui vient poser des principes de répartition de la production de logement avec un équilibre entre l'extension urbaine et la construction à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. L'ensemble de ces règles et dispositions empêchent de pouvoir répondre favorablement à toutes les demandes de constructions sponta-



nées et individuelles, réparties sur différents secteurs du territoire sans structuration sous la forme d'opération d'aménagement. De plus, outre le cadre législatif, ces parcelles n'étaient pas intégrées dans des secteurs de développement d'ensemble, répondant aux enjeux du territoire communale en traduction des orientations du PADD.

Enfin, notons que la richesse écologique du territoire (Notamment la couverture par des sites Natura 2000 et par des ZNIEFF) et agricole, induit également la nécessité de limiter les constructions à l'écart de l'existant.

- Sur les 47 remarques relatives à une demande de constructibilité d'un terrain, 8 se retrouvent effectivement en zone U du PLU dans le cadre du projet élaboré : nous retrouvons une parcelle en zone UE en lien avec la cave coopérative, une parcelle située en zone UB1 qui prend la forme d'une dent creuse à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, deux parcelles en zone UA, une parcelle située en zone UBa1, une parcelle située en zone UB1 en bordure du tissu urbain et deux parcelles situées en zone UB2.
- Une remarque a été formulée concernant la circulation sur le chemin du Mas d'Affre dans le cadre de l'urbanisation de la zone envisagée. Concernant cette remarque, la commune précise que dans ce secteur il n'y a plus d'ouverture à l'urbanisation de prévue en nouvelles extensions.
- Plusieurs remarques sont formulées en matière de mobilités. Les réponses apportées sont les suivantes : en matière de mobilités douces, des prescriptions sont imposées pour les futurs secteurs d'urbanisation (cheminements, trottoirs). Concernant la circulation dans le centre ancien, en parallèle de l'élaboration du PLU, la commune devra engager une réflexion sur le plan de circulation.
- Remarques sur l'installation d'un STOP et sur la gestion de l'éclairage public : depuis les remarques, les actions ont été menées par la commune.

De façon globale, le Conseil Municipal a privilégié l'accueil de population sous forme d'opérations d'ensemble pour plusieurs raisons :

1. Cela permet de maîtriser la densité et donc de répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espace ;
2. Cela permet la mise en œuvre de projets cohérents, permettant de prévoir les équipements communs des opérations, les réseaux et tous les frais relatifs à l'arrivée de nouvelles constructions. La commune n'a pas les capacités de supporter des extensions de voiries et réseaux divers ;
3. Le conseil municipal souhaite un traitement égalitaire des citoyens. S'il répond favorablement à une demande de constructibilité d'un terrain en périphérie de la zone U, il devra le faire pour tous. Or, le projet de PLU et l'apport de nouveaux logements ne peut se faire sous la forme de projet individuellement portés. Cette situation ne répondrait pas à une réflexion travaillée dans le sens de l'intérêt général. De plus, cela nécessiterait des aménagements et des investissements financiers (voiries, réseaux, aménagements paysagers) que la commune ne peut pas se permettre.

Les réponses apportées à toutes ces demandes ont été faites de façon à traduire le projet de territoire défendu par le PADD, à privilégier l'intérêt général, ainsi que les obligations à tenir sur le point réglementaire en ce qui concerne la création d'un Plan Local d'Urbanisme.

### **Réunions publiques**

Antérieurement aux réunions publiques tenues en 2019, la commune de Saint-Pargoire a organisé une réunion publique en date du 19 avril 2016 visant l'évolution nécessaire du plan d'occupation des sols devenant un plan local d'urbanisme afin de répondre à de plus amples problématiques décelées par le projet d'aménagement et de développement durable tels que les dents creuses, l'absence de zone verte, les déplacements, le stationnement, les dispositifs de sécurité contre le ruissellement, l'attractivité touristique, l'urbanisation des hameaux bloquée.

En 2019, deux réunions publiques se sont tenues :



- La première a permis d'exposer à la population le contexte juridique d'une telle procédure, le diagnostic et le projet de PADD.
- La seconde a permis de repréciser certains objectifs à la lumière des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et d'esquisser les secteurs d'ouverture à l'urbanisation envisagés à ce moment-là de la procédure.
- **Le 28 mars 2019 a eu lieu la première.** Elle a permis de rappeler à la population la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols et le stade actuel de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Elle a abordé les indicateurs du territoire et les enjeux majeurs marqueurs du projet de territoire tout en évoquant les premières orientations en guise de pistes de réflexion. Cette réunion a été l'occasion de présenter à la population le diagnostic du territoire et les enjeux qui en découlent. Cette réunion publique a été annoncée par voie de presse : Parution Midi Libre en date du 23 mars 2019.

#### Les interrogations et sujets d'échanges :

1. La population s'indigne devant le contexte normatif (lois, documents supra communaux, commissions, avis personnes publiques associées) qui étouffe tout échange possible.
2. Une personne demande pourquoi fixe-t-on des objectifs de consommation d'espaces.
3. Une partie de la population n'est pas en accord avec la sanctuarisation des espaces sensibles, souhaitant ne pas avoir de contrainte.
4. Une personne demande pourquoi limiter les constructions sur les parcelles alors que cela constitue une atteinte au droit de propriété.
5. Une personne préconise de couper les arbres dès maintenant.
6. Une personne demande quand est-ce qu'il verra le plan de zonage.
7. Une personne demande si le Plan Local d'Urbanisme sonne la fin des lotissements.
8. Une personne déclare que les Saint-Pargoriens ne vivront pas en immeuble à Saint-Pargoire comme Béziers ou Montpellier.
9. Une personne demande si d'autres réunions publiques sont prévues par la mairie.

9 AVR. 2023  
SIDRU  
BUREAU DU COURRIER

#### Les réponses qui ont pu être apportées en réunion publique :

1. Le Plan Local d'Urbanisme doit répondre à ces impératifs et objectif (ceux présentés dans le PADD). Plus l'élaboration du document perdure, plus le contexte normatif s'intensifie. L'art de confectionner ce document repose autant sur ce cadre imposant que sur l'approche empathique du territoire.
2. C'est un point fondateur de la loi ALUR. Progressivement on glisse d'une consommation de l'espace modérée, à une très forte maîtrise de la consommation d'espace. Avec la loi Reconquête de la Biodiversité, de la Nature et des Paysages du 8 août 2016, on parle de non-régression environnementale. Ce qui signifie que la nature ne peut plus reculer face à l'urbanisation. Certains parlent de zéro artificialisation. Les objectifs de consommation d'espaces doivent répondre à une maïeutique sur la croissance urbaine (population, nombre de logements...)
3. L'inventaire de la nature en ville est une obligation légale. Au-delà de cet état de fait, elle sert à lutter contre la chaleur (formant des îlots de fraîcheur), propose des espaces de respiration. Cela ne veut pas dire que ces parcelles seront inconstructibles. Pour le moment il s'agit d'un inventaire exhaustif.



Le projet communal (PADD), puis le règlement (notamment le sur-zonage) viendront compléter le dispositif.

4. En réalité tout l'urbanisme constitue une limitation administrative au droit de la propriété. Cela répond au principe de l'intérêt général qui prévaut sur celui de l'intérêt privé.
5. Et non, en cours de révision générale du PLU ou de son élaboration, une demande doit être déposée en mairie. A défaut, cela constitue une infraction sanctionnable.
6. Avant ce plan, le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) devra être proposé et débattu en Conseil Municipal. Ensuite, des réunions personnes publiques associées (PPA) viendront aiguiller le projet. Ensuite s'ensuivra une première version de zonage répondant aux différents objectifs fixés par le PADD en CM et validé par les PPA.
7. Non pour le moment le lotissement reste une forme juridique parmi d'autres pour concevoir un quartier d'habitation ou d'activités. En revanche, la consommation foncière doit être fortement revue à la baisse et les formes urbaines méritent une réflexion assez poussée.
8. Pas de réponse
9. Oui cela est prévu pour présenter le projet communal, puis l'ébauche du zonage.

- **Le 9 décembre 2019 a eu lieu la seconde réunion publique.** Elle a permis de rappeler à la population la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols, le stade actuel de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et le rappel des objectifs du PADD exposés lors de la réunion publique du 28 mars 2019. Elle a permis de présenter le scénario de développement urbain de la commune et a projeté les zones à urbaniser. Cette réunion a été l'occasion de présenter à la population le projet de zonage et les enjeux liés à l'évaluation environnementale. Cette réunion a été reprise par voie de presse : Parution Midi Libre en date du 13 janvier 2020.

### Les interrogations et sujets d'échanges :

1. L'urbanisme apparaît comme trop technique et laisse peu la place aux réels besoins du territoire. La présentation du contexte normatif (lois, documents supra communaux, commissions, avis PPA) étouffe tout échange possible. A quoi correspond réellement un scénario de croissance de la population, est-ce que cela s'observe réellement dans la réalité ?
2. Pourquoi vouloir densifier ? Cela va nuire au cadre de vie et relève de l'intrusion de la vie privée.
3. Les densités indiquées sont trop fortes (17 à 20 logements / ha) et ne correspondent pas aux réalités du village
4. Pourquoi limiter les extensions et les zones à urbaniser ? Le propriétaire semble avoir un terrain proche de l'enveloppe urbaine
5. De toute façon c'est le Maire qui décide, il fait ce qu'il veut...
6. La concertation est-elle utile ?
7. Les inondations sont récurrentes et ont marqué tristement l'histoire, que fait la commune ?



8. Pourquoi chercher à développer l'urbanisation sur les secteurs proposés ?
9. On a besoin de foncier pour la ZAE

Les réponses qui ont pu être apportées en réunion publique :

1. L'urbanisme c'est la vie au quotidien dès que l'on sort de chez soi. Cette vie est réglementée, il est vrai, de plus en plus, par le législateur, les ministères et les juges. Le Plan Local d'Urbanisme doit répondre à ces impératifs et objectifs. L'art de confectionner ce document repose autant sur ce cadre imposant que sur l'approche empathique du territoire. L'élaboration des scénarii de croissance répond à la fois aux enjeux dégagés par le territoire communal, ses potentialités offertes par les équipements publics, la structuration bassin de vie, la place de la commune au regard des communes voisines, sa structure commerciale, économique, ses voies de communication, sa richesse agricole, sa richesse environnementale. Enfin, le PLU, ne doit pas que répondre aux intérêts de la commune, il doit s'ouvrir sur un territoire plus vaste et apprécier plus largement ce cadre intercommunal ou au-delà.
2. Les études de diagnostic territoriales ont été mises à jour en fonction des attendus des différentes lois (notamment ALUR). Il est vrai que les sous-densités doivent être étudiées. Cet inventaire n'intime pas une urbanisation effective, c'est uniquement dans l'esprit de mobiliser le foncier en conséquence dans le tissu urbain existant qui doit être pris en compte avant de chercher à s'étendre sur les zones naturelles et agricoles. Pour le moment, en rien le PLU n'oblige à densifier ces espaces. Le PLU est un outil de planification, c'est à dire qu'il est permissif. Si l'action doit se produire, elle pourra se produire selon les règles fixées par le document. Si elle ne se produit pas, rien ne passera.
3. Le SCOT en cours de préparation va imposer des densités aux documents d'urbanisme de son territoire. Saint-Pargoire n'y échappera pas. Ces densités sont relatives au rôle que joue la commune dans l'armature intercommunale. Cela devra mixer avec les formes urbaines (habitat groupé, habitat en bande, petits collectifs sociaux, terrains à bâtir plus traditionnel, primo-accession...). Cela doit servir le parcours résidentiel de chacun des citoyens. In fine, cela permet aussi d'économiser le foncier.
4. La réduction de la consommation d'espace à animer toutes les lois les plus récentes depuis la SRU du 13 décembre 2000. Après il faut passer tout le processus, diagnostic territorial, état initial de l'environnement, fixer un taux de croissance qui soit satisfait par les enjeux dégagés, puis cadrer avec le SCOT, et définir une enveloppe de logements. Une fois cette enveloppe définie, il faut soustraire le comblement des dents creuses, des sous-densités, éradiquer les logements vacants, et enfin, s'il reste du potentiel, réfléchir à une croissance sur les terres agricoles ou naturelles dans la mesure où l'on ne remet pas en cause la viabilité d'une exploitation (surface, accès... d'où l'enjeu du diagnostic agricole), qu'on n'impacte pas un réservoir de biodiversité ou d'une continuité écologique... cela est sanctionné par un avis de la CDPENAF. Donc des choix sont opérés en fonction de tous ces enjeux et au regard de l'intérêt général, des moindres impacts. En sus, en l'absence de SCOT, c'est le Préfet qui autorise par dérogation, une à une, les zones à urbaniser.
5. Et non, les élus locaux sont en bout de chaîne, ils doivent assurer le service après vote et l'application des lois dans leur domaine de compétence respective. En matière d'urbanisme, comme il a été montré, c'est assez complexe. Même une fois approuvé, le PLU peut se faire retoquer par le contrôle de légalité du Préfet.
6. Bien évidemment, le regard du technicien doit être partagé avec celui du citoyen. A la fin de la procédure de concertation, c'est bien au Conseil Municipal de voter le bilan en répondant aux différentes observations. Ensuite, il y aura le temps de l'enquête publique, avec un commissaire enquêteur.
7. Au-delà du plan de prévention du risque inondation, c'est le schéma directeur pluvial qui est étudié. Il en ressortira des prescriptions sous différentes formes : des aménagements à réaliser type bassin



écrêteur d'orage, règles pour les futures constructions, obligation d'infiltration des eaux... De plus, le projet prévoit les zones où les équipements hydrauliques sont prévus.

8. Comme pour la question des zones à urbaniser, cela répond à un long processus. Rationnellement, ce schéma se reproduit systématiquement.
9. Cela est anticipé, bien enregistré dans le diagnostic et se retrouve sur le plan de zone. Cela répond à un besoin identifié par la CCVH. Après tout cela doit répondre aux enjeux environnementaux et notamment la proximité avec les platanes où se trouve(ait) le nid de la pie-grièche à poitrine rose.

La tenue de ces réunions publiques a également permis aux Saint-Pargoriens de mieux appréhender les règles et contraintes régissant l'élaboration d'un document d'urbanisme et la latitude toute relative laissées aux élus dans la construction du projet urbain communal.

Ainsi, la mobilisation de tous les acteurs concernés depuis la prescription de l'élaboration a permis à la commune d'élaborer un PLU qui prend en compte la réalité du terrain, ses atouts mais aussi ses contraintes. C'est dans ces circonstances que le Conseil Municipal est invité à tirer le bilan de la concertation et à arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme, conformément aux articles L.103-3 à L.103-6 et L.153-14 du Code de l'Urbanisme.

### **L'arrêt du document**

A l'issue du diagnostic et de l'identification des enjeux du territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été mis en forme. Celui-ci a fait l'objet d'un débat en conseil municipal comme vu précédemment.

Le dossier de PLU a été élaboré tout au long des études réalisées et pour faire suite à cette phase d'études, de concertation et d'élaboration des pièces constitutives du PLU et au regard des documents composant le projet PLU, le conseil municipal doit désormais arrêter ce projet d'élaboration.

Le projet de PLU comprend le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation, les annexes (liste des servitudes, annexes sanitaires, etc.) et le rapport de l'évaluation environnementale.

Les pièces produites au sein de ce document permettent de répondre à l'ensemble des objectifs fixés au moment de la délibération qui a prescrit la procédure.

### **Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré à la majorité (4 contre, 1 abstention), le Conseil Municipal:**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.101-2, L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants, L.153-12 et R.153-2, L.153-14, L.300-2 et R.153-3 du code de l'urbanisme ;

**Vu** la loi N° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite loi « Grenelle I » ;

**Vu** la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle 2 » ;

**Vu** la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 ; Vu la loi d'Avenir pour l'agriculture et la forêt du 13 octobre 2004 ;

**Vu** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR » ;

**Vu** la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;



**Vu** l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;

**Vu** le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et notamment son article 12 ;

**Vu** la loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

**Vu** la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du 15 avril 1996 approuvant le plan d'occupation des sols de la commune de Saint-Pargoire ;

**Vu** la délibération du conseil municipal en date du 25 juin 2010 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pargoire et précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

**Vu** la délibération du comité syndical en date du 10 novembre 2016 prescrivant l'élaboration du schéma de cohérence territorial « Pays Cœur d'Hérault » ;

**Vu** la délibération du comité syndical en date du 12 juillet 2022 arrêtant le schéma de cohérence territorial « Pays Cœur d'Hérault » et tirant bilan de la concertation ;

**Vu** les débats intervenus lors des séances du Conseil Municipal en date du 1 février 2017, du 1 avril 2019 et du 15 février 2023 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, en application de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, considérant que ces orientations sont conformes aux articles L.101-11 et L.101-2 du code de l'urbanisme ;

**Vu** le projet de Plan Local d'Urbanisme dans l'ensemble de ses composantes, mis à la disposition des conseillers municipaux, notamment le Rapport de Présentation ; le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Orientations d'Aménagements et de Programmation, le règlement, les documents cartographies associés, les annexes, l'évaluation environnementale ;

**Vu** le dossier de concertation, notamment le registre destiné aux observations du public, les lettres adressées en mairie et au service urbanisme et les résultats des réunions publiques ;

**Considérant** que les modalités de la concertation qui ont été définies dans la délibération du conseil municipal en date du 25 juin 2010 ont bien été respectées et que le bilan de la concertation est favorable à la poursuite de la procédure ;

**Considérant** que le projet du PLU est prêt à être transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés,

**Considérant** la nécessité d'approuver le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme.

**Article 1 :**

**APPROUVE** le bilan de la concertation afférente à l'élaboration du Plan Local d'urbanisme tel qu'il a été présenté,

**Article 2 :**

**ARRETE** le projet de PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération,

**Article 3 :**

**COMMUNIQUE** pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme aux Personnes Publiques Associées conformément aux articles L.132-7 à L.132-9 du code de l'urbanisme,

PRÉFECTURE DE L'HERAULT  
19 AVR. 2023  
SIDRU  
BUREAU DU COURRIER

19 AVR. 2023  
BUREAU DU COURRIER



**Article 4 :**

**AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer toutes pièces relatives à ce dossier.

**Article 5 :**

La présente délibération et le projet de P.L.U. annexé à cette dernière seront transmis au Préfet du département de l'Hérault.

**Article 6 :**

La présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R. 153-3 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie de la commune de Saint-Pargoire durant un mois.

Monsieur le Maire,  
Jean-Luc DARMANIN



Certifié exécutoire par le Maire par :  
Transmission en Sous-Préfecture le 19/04/23  
Affichage le 20/04/23





**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**N° 2023-01 – 03-01**

**SÉANCE DU 15 FEVRIER 2023**

*L'an deux mille vingt-trois et le quinze février à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire et publique, dans la salle Max Paux, sous la présidence de Monsieur Jean-Luc DARMANIN, Maire de la Commune.*

Date de convocation: 10 février 2023

Nombre de conseillers en exercice : 19

Nombre de conseillers présents : 16

Nombre de voix : 19

**- Étaient présents :**

Jean-Luc DARMANIN, **Maire** ;

Monique GIBERT, Christian CLAPAREDE, Fabienne GALVEZ, Jean FABRE, **Adjoints** ;

Sylvette PIERRON, Christiane CAMBEFORT, Bernard GOMBERT, Monique BEC, Pascal SOUYRIS, Agnès CONSTANT, Thierry LUCAT, Pierre ROSSIGNOL, Martine LAMOUREUX, Pierre BOLLIET, Anne THEVENOT, **Conseillers** ;

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**- Étaient absents excusés :** André SCHMIDT,

Elodie PAULS,

Sébastien SOULIER ;

**- Était absent :** Néant ;

**- Procurations :** André SCHMIDT à Thierry LUCAT,  
Elodie PAULS à Monique GIBERT,  
Sébastien SOULIER à Pierre BOLLIET ;

**- Secrétaire de séance :** Christiane CAMBEFORT.

*La séance est ouverte à 18H30.*

**Délibération n° 2023-01 – 03-01 / Débat sur les orientations générales du P.A.D.D.**

Monsieur le Maire, expose :

L'article L151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, ce PADD définit :

- les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, les orientations doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

Le PADD respecte à la fois les principes d'équilibres définis au code de l'urbanisme disposés aux articles L. 101-2 et L. 101-2-1,

Il répond aux enjeux du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement et se doit de respecter les dispositions des documents supra-communaux et notamment le projet de SCoT, le SRADDET, le SRCE).

**Pour rappel, les grandes orientations retenues et objectifs à poursuivre sont les suivants :**

- *Orientation n°1 : Gérer les eaux pluviales et les eaux de ruissellement.*
- *Orientation n°2 : Valoriser les espaces naturels et agricoles remarquables.*
- *Orientation n°3 : Valoriser la richesse paysagère des puechs, des milieux ouverts et des atouts patrimoniaux urbains.*
- *Orientation n°4 : Maîtriser et dynamiser la croissance et le développement urbain en cohérence avec les équipements publics.*
- *Orientation n°5 : Améliorer les déplacements dans la commune.*
- *Orientation n°6 : Développer les activités et les équipements.*

Les orientations regroupent un ensemble de principes et de mesures, les objectifs, qu'il est proposé de retenir pour le projet de Plan Local d'Urbanisme dans ses composantes graphiques et réglementaires. Ces objectifs ont été définis afin de répondre aux enjeux identifiés au sein du diagnostic et de l'état initial de l'environnement réalisés.

- *Objectif 1 : Mieux protéger la population et les biens des aléas liés aux eaux pluviales et ruissellement*
- *Objectif 2.1 : Transmettre un patrimoine naturel riche, diversifié et en bon état aux générations futures.*
- *Objectif 2.2 : Garantir le maintien et le développement des activités agricoles, première ressource économique du village*
- *Objectif 3.1 : Mettre en valeur les paysages ruraux, des puechs aux plaines agricoles*
- *Objectif 3.2 : Mettre en valeur la silhouette villageoise.*
- *Objectif 3.3 : Révéler la valeur patrimoniale du village.*
- *Objectif 4.1 : Favoriser la cohésion sociale et l'accès au logement.*
- *Objectif 4.2 : Mettre en cohérence le développement urbain et la croissance démographique.*
- *Objectif 4.3 : Définir un projet durable à l'horizon 2034.*
- *Objectif 5.1 : Renforcer l'armature viaire.*
- *Objectif 5.2 : Améliorer l'offre en stationnement.*
- *Objectif 5.3 : Développer le réseau de mobilités douces.*
- *Objectif 6 : Soutenir et développer le tissu économique.*

*Ces orientations et ces objectifs d'aménagement, de préservation et de valorisation du territoire communal s'articulent et respectent parfaitement les objectifs des lois SRU, Grenelle, ALUR, climat et résilience. Elles contribuent à une prise en compte de la notion de développement durable en fixant des objectifs d'équilibre et de durabilité. Elles constituent le fondement de la stratégie de développement et de l'équilibre de la commune.*

Rappel des objectifs chiffrés :

**L'horizon du PLU est fixé à 2034** (année incluse). Le taux de croissance s'est construit le projet communal, donné par le SCoT Pays Cœur d'Herault, est de 1,5% entre 2018 et 2030 (inclus) et 1% entre 2030 et 2034 (inclus), soit un **taux lissé à 1,375% entre 2018 et 2034**, ledit horizon.

La commune a pour projet de modérer la consommation d'espace en n'envisageant aucune extension d'urbanisation à vocation d'habitat externe à l'enveloppe urbaine existante. La production de logements sera assurée au sein de deux secteurs compris dans l'enveloppe urbaine existante que sont « Montplaisir » et « Avenues (Albert Laurens / Avenue de Miliac) ». La surface totale de ces deux secteurs est d'environ 4,4 hectares pour la production de 110 logements entre 2023 et 2034. Au regard de leur surface, ces secteurs sont à considérer comme des « espaces libres stratégiques » au titre du SCoT PCH et les densités édictées s'y appliquent (25 logements à l'hectare).

**A l'horizon 2034, Saint-Pargoire devrait compter environ 2 883 habitants, soit 554 de plus qu'en 2019.** L'offre de logements doit être développée pour atteindre les objectifs de croissance démographique mais aussi permettre à la population actuelle en desserrement de se maintenir dans la commune.

En matière de développement des activités économiques, la ZAE Emile Carles connaîtra une extension en continuité d'urbanisation sur au plus 3 hectares à l'est. Une nouvelle entrée de ville (Est) sur la RD30 sera réalisée de manière connexe et connectée.

En matière de développement des équipements, au plus 1 hectare avec la moitié en extension de l'urbanisation (hors enveloppe urbaine existante donc) sera mis en œuvre.

**Après cet exposé, Monsieur le Maire déclare le débat ouvert :**

Termes du débat :

- Un conseiller demande si les objectifs sont classés par ordre de priorité ?
- L'objectif n°1 est une priorité absolue pour tous,
- Le nombre de logements de 25 par hectare minimum, quel est le maximum ?
- L'intensification de la densité par R+1 ou R+2 ne convient pas à une grande majorité,
- Réétudier les 100 kms de chemins ruraux pour les rendre carrossables et éventuellement les aménager afin de créer des déviations pour désengorger le village et faire un plan pluriannuel pour arriver à faire un contournement, cela permettra d'éviter que tous les véhicules passent par le centre du village,
- Arrêter le PLU est urgent car un projet d'habitat inclusif et la création d'une unité d'Alzheimer est en cours.

*Le débat sur les orientations générales est épuisé.*

Conformément à l'article L.152-12 du code de l'urbanisme, Le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD. La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération qui prend acte de la tenue de ce débat.

Le Conseil Municipal, vu l'exposé de Monsieur le Maire et après avoir délibéré,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-1 et suivants,

VU le Code général des Collectivités Territoriales,  
VU la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010 prescrivant l'élaboration du PLU,

DONNE ACTE de la présentation du PADD puis de la tenue en séance plénière, d'un débat sur les orientations générales du PADD en application de l'article L153-12 du code de l'Urbanisme,

DIT que le PADD dont il a été débattu, est annexé,

DIT que la délibération sera transmise au Préfet de l'Hérault et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

**Le Conseil Municipal, après en avoir débattu, décide à l'unanimité :**

° D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous actes et pièces relatifs à cette affaire.

Le Maire,  
Jean-Luc DARMANTIN

Certifié exécutoire par le Maire par :

Transmission en Préfecture le 17/02/2023

Affichage le 17/02/2023





**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**N° 2023-01 – 03-01**

**SÉANCE DU 15 FEVRIER 2023**

*L'an deux mille vingt-trois et le quinze février à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire et publique, dans la salle Max Paux, sous la présidence de Monsieur Jean-Luc DARMANIN, Maire de la Commune.*

Date de convocation: 10 février 2023

Nombre de conseillers en exercice : 19

Nombre de conseillers présents : 16

Nombre de voix : 19

**- Étaient présents :**

Jean-Luc DARMANIN, **Maire** ;

Monique GIBERT, Christian CLAPAREDE, Fabienne GALVEZ, Jean FABRE, **Adjoint** ;

Sylvette PIERRON, Christiane CAMBEFORT, Bernard GOMBERT, Monique BEC, Pascal SOUYRIS, Agnès CONSTANT, Thierry LUCAT, Pierre ROSSIGNOL, Martine LAMOUREUX, Pierre BOLLIET, Anne THEVENOT, **Conseillers** ;

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**- Étaient absents excusés :** André SCHMIDT,

Elodie PAULS,

Sébastien SOULIER ;

**- Était absent :** Néant ;

**- Procurations :** André SCHMIDT à Thierry LUCAT,  
Elodie PAULS à Monique GIBERT,  
Sébastien SOULIER à Pierre BOLLIET ;

**- Secrétaire de séance :** Christiane CAMBEFORT.

*La séance est ouverte à 18H30.*

**Délibération n° 2023-01 – 03-01 / Débat sur les orientations générales du P.A.D.D.**

Monsieur le Maire, expose :

L'article L151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, ce PADD définit :

- les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, les orientations doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

Le PADD respecte à la fois les principes d'équilibres définis au code de l'urbanisme disposés aux articles L. 101-2 et L. 101-2-1,

Il répond aux enjeux du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement et se doit de respecter les dispositions des documents supra-communaux et notamment le projet de SCoT, le SRADDET, le SRCE).

**Pour rappel, les grandes orientations retenues et objectifs à poursuivre sont les suivants :**

- *Orientation n°1 : Gérer les eaux pluviales et les eaux de ruissellement.*
- *Orientation n°2 : Valoriser les espaces naturels et agricoles remarquables.*
- *Orientation n°3 : Valoriser la richesse paysagère des puechs, des milieux ouverts et des atouts patrimoniaux urbains.*
- *Orientation n°4 : Maîtriser et dynamiser la croissance et le développement urbain en cohérence avec les équipements publics.*
- *Orientation n°5 : Améliorer les déplacements dans la commune.*
- *Orientation n°6 : Développer les activités et les équipements.*

Les orientations regroupent un ensemble de principes et de mesures, les objectifs, qu'il est proposé de retenir pour le projet de Plan Local d'Urbanisme dans ses composantes graphiques et réglementaires. Ces objectifs ont été définis afin de répondre aux enjeux identifiés au sein du diagnostic et de l'état initial de l'environnement réalisés.

- *Objectif 1 : Mieux protéger la population et les biens des aléas liés aux eaux pluviales et ruissellement*
- *Objectif 2.1 : Transmettre un patrimoine naturel riche, diversifié et en bon état aux générations futures.*
- *Objectif 2.2 : Garantir le maintien et le développement des activités agricoles, première ressource économique du village*
- *Objectif 3.1 : Mettre en valeur les paysages ruraux, des puechs aux plaines agricoles*
- *Objectif 3.2 : Mettre en valeur la silhouette villageoise.*
- *Objectif 3.3 : Révéler la valeur patrimoniale du village.*
- *Objectif 4.1 : Favoriser la cohésion sociale et l'accès au logement.*
- *Objectif 4.2 : Mettre en cohérence le développement urbain et la croissance démographique.*
- *Objectif 4.3 : Définir un projet durable à l'horizon 2034.*
- *Objectif 5.1 : Renforcer l'armature viaire.*
- *Objectif 5.2 : Améliorer l'offre en stationnement.*
- *Objectif 5.3 : Développer le réseau de mobilités douces.*
- *Objectif 6 : Soutenir et développer le tissu économique.*

*Ces orientations et ces objectifs d'aménagement, de préservation et de valorisation du territoire communal s'articulent et respectent parfaitement les objectifs des lois SRU, Grenelle, ALUR, climat et résilience. Elles contribuent à une prise en compte de la notion de développement durable en fixant des objectifs d'équilibre et de durabilité. Elles constituent le fondement de la stratégie de développement et de l'équilibre de la commune.*

Rappel des objectifs chiffrés :

**L'horizon du PLU est fixé à 2034** (année incluse). Le taux de croissance s'est construit le projet communal, donné par le SCoT Pays Cœur d'Herault, est de 1,5% entre 2018 et 2030 (inclus) et 1% entre 2030 et 2034 (inclus), soit un **taux lissé à 1,375% entre 2018 et 2034**, ledit horizon.

La commune a pour projet de modérer la consommation d'espace en n'envisageant aucune extension d'urbanisation à vocation d'habitat externe à l'enveloppe urbaine existante. La production de logements sera assurée au sein de deux secteurs compris dans l'enveloppe urbaine existante que sont « Montplaisir » et « Avenues (Albert Laurens / Avenue de Miliac) ». La surface totale de ces deux secteurs est d'environ 4,4 hectares pour la production de 110 logements entre 2023 et 2034. Au regard de leur surface, ces secteurs sont à considérer comme des « espaces libres stratégiques » au titre du SCoT PCH et les densités édictées s'y appliquent (25 logements à l'hectare).

**A l'horizon 2034, Saint-Pargoire devrait compter environ 2 883 habitants, soit 554 de plus qu'en 2019.** L'offre de logements doit être développée pour atteindre les objectifs de croissance démographique mais aussi permettre à la population actuelle en desserrement de se maintenir dans la commune.

En matière de développement des activités économiques, la ZAE Emile Carles connaîtra une extension en continuité d'urbanisation sur au plus 3 hectares à l'est. Une nouvelle entrée de ville (Est) sur la RD30 sera réalisée de manière connexe et connectée.

En matière de développement des équipements, au plus 1 hectare avec la moitié en extension de l'urbanisation (hors enveloppe urbaine existante donc) sera mis en œuvre.

**Après cet exposé, Monsieur le Maire déclare le débat ouvert :**

Termes du débat :

- Un conseiller demande si les objectifs sont classés par ordre de priorité ?
- L'objectif n°1 est une priorité absolue pour tous,
- Le nombre de logements de 25 par hectare minimum, quel est le maximum ?
- L'intensification de la densité par R+1 ou R+2 ne convient pas à une grande majorité,
- Réétudier les 100 kms de chemins ruraux pour les rendre carrossables et éventuellement les aménager afin de créer des déviations pour désengorger le village et faire un plan pluriannuel pour arriver à faire un contournement, cela permettra d'éviter que tous les véhicules passent par le centre du village,
- Arrêter le PLU est urgent car un projet d'habitat inclusif et la création d'une unité d'Alzheimer est en cours.

*Le débat sur les orientations générales est épuisé.*

Conformément à l'article L.152-12 du code de l'urbanisme, Le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD. La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération qui prend acte de la tenue de ce débat.

Le Conseil Municipal, vu l'exposé de Monsieur le Maire et après avoir délibéré,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-1 et suivants,

MAIRIE DE



COMMUNE DE SAINT-PARGOIRE – HERAULT

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**  
2010-40

SEANCE DU 25 juin 2010



*L'an deux mille dix et le vingt cinq juin à dix huit heures trente, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire et publique, dans la salle du Conseil, à la Mairie, sous la présidence de Madame Agnès CONSTANT, Maire de la Commune.*

Date de convocation: le 18 juin 2010  
Nombre de conseillers en exercices: 19

Nombre de conseillers présents : 10  
Nombre de voix : 14

**- Etaient présents :** Agnès CONSTANT, Maire,

Christian CLAPAREDE, Monique GIBERT, Jean FABRE, Adjoints,  
Michel TANGUY, Michèle DONOT, Patrice LAVAUX, Bernard GOMBERT, François MOSSMANN, Jacques GAZAGNES, Conseillers ;  
Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales. Adjoints,  
Conseillers ;  
Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**- Etaient absents excusés :** Jean Luc DARMANIN, Fabienne GALVEZ, Thierry LUCAT, Sylvette PIERRON, Marie Philippe PRIEUR.

**- Etaient absents :** Romain AUGIER, Francis ALANDETE, Pascal SOUYRIS, Sébastien SOULIER.

**- Absents ayant donné une procuration :**

Marie Philippe PRIEUR à Bernard GOMBERT  
Thierry LUCAT à Jean FABRE  
Sylvette PIERRON à François MOSSMANN  
Fabienne GALVEZ à Christian CLAPAREDE

**- Secrétaire de séance :** Michel TANGUY

Madame le Maire déclare la séance ouverte à 18 heures 30.

**2010/40 : Révision du PLU :**

Madame le Maire expose que la révision du document d'urbanisme de la commune de Saint-Pargoire est rendue nécessaire. En effet, le document déjà ancien a fait l'objet d'une multitude de modification et de révision réduisant sa portée et sa cohérence, en outre il est nécessaire de repenser les priorités de développement de la commune en matière d'habitat, d'activité économique et d'équipements publics.

L'occasion est donc donnée à la commune de repartir sur une nouvelle forme de document d'urbanisme, et de réfléchir au développement durable de la commune, ainsi qu'aux zones d'urbanisation inscrites dans le POS.

En effet:

la commune doit 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.

la commune disposant d'un patrimoine paysager important, elle doit être en mesure de le préserver

la commune doit permettre la protection de ces espaces agricoles et viticoles nécessaires au développement de ces filières économiques.

Devant l'augmentation de la population, les espaces publics et l'offre d'équipements publics doivent être repensés

Toutes ces modifications portant atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme actuel, il convient d'utiliser la procédure de révision pour apporter lesdites modifications.

\*\*\*\*\*

Considérant que l'élaboration du Plan d'occupation des sols a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15 avril 1996 .

*Mairie de Saint-Pargoire*

*Place de l'Hôtel de Ville - 34230 Saint-Pargoire*

*\*Tel. : 04 67 98 70 01 - Fax : 04 67 98 79 28 - Courriel : mairie-saintpargoire@wanadoo.fr*

- qu'il y a lieu de mettre en révision ce document sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux articles L 123-1 et L 123-13, dans les formes prévues aux articles L 123-6 à L 123-12 du code de l'urbanisme
- qu'il y a lieu d'engager la concertation de la population sur la révision du Plan local d'urbanisme, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, conformément aux articles L 123-6 et L 300-2 nouveau du code de l'urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et en avoir débattu, le Conseil municipal décide à l'unanimité :

- 1- de prescrire la révision du Plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme
- 2- de demander à Monsieur le Préfet l'association des services de l'Etat, conformément aux dispositions de l'article L 123-7 du code de l'urbanisme
- 3- de consulter, à leur demande, les personnes publiques autres que l'Etat, ainsi que les Présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents et les communes limitrophes, conformément aux dispositions de l'article L 123-8 du code de l'urbanisme
- 4- de lancer une consultation de plusieurs bureaux ou urbanistes privés en vue de la réalisation de la révision du Plan local d'urbanisme
- 5- d'engager les études préalables à la révision du PLU , et de soumettre ces études à la concertation de la population et des associations locales pendant toute la durée de l'élaboration de la révision, conformément aux dispositions de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme

Cette concertation sera assurée selon les modalités suivantes :

Elle sera annoncée au public, par voie d'affichage et d'insertion dans un journal local. Un dossier de présentation sera mis à la disposition du public en Mairie et les objectifs de la procédure feront l'objet d'une présentation lors d'une réunion publique. Le public pourra prendre part à la procédure à l'occasion des réunions publiques et un registre sera laissé à leur disposition afin que leurs remarques y soient consignées. A l'issue de la procédure de concertation, un compte rendu sera rédigé et fera l'objet d'une présentation en réunion publique, il sera affiché au lieu habituel et un exemplaire pourra être consulté en Mairie.

6- de donner autorisation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaires à la révision du PLU

7- de solliciter de l'Etat, conformément au décret n° 83-1122 du 22.12.1983 modifié, pour qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les frais matériels et d'études liés à la révision du PLU.

Conformément à l'article L 123-6 du code de l'urbanisme, cette délibération est notifiée:

- . au Préfet ou sous préfet
- . au Président du conseil régional
- . au Président du conseil général
- . aux représentants de l'autorité compétente en matière de transports urbains
- . au Président de la chambre de commerce et d'industrie
- . au Président de la chambre des métiers
- . au Président de la chambre d'agriculture

Conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du code de l'urbanisme, cette délibération sera affichée en mairie pendant 1 mois.

Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal du Département.

Le Maire,  
Mme Agnès CONSTANT



*Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal.  
Fait à Saint-Pargoire, le 24 juin 2010.*

*Mairie de Saint-Pargoire  
Place de l'Hôtel de Ville - 34230 Saint-Pargoire  
Tel. : 04 67 98 70 01 - Fax : 04 67 98 79 28 - Courriel : mairie-saintpargoire@wanadoo.fr*

COMMUNE DE SAINT-PARGOIRE  
CC VALLÉE DE L'HÉRAULT

# PLAN LOCAL D'URBANISME