

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.

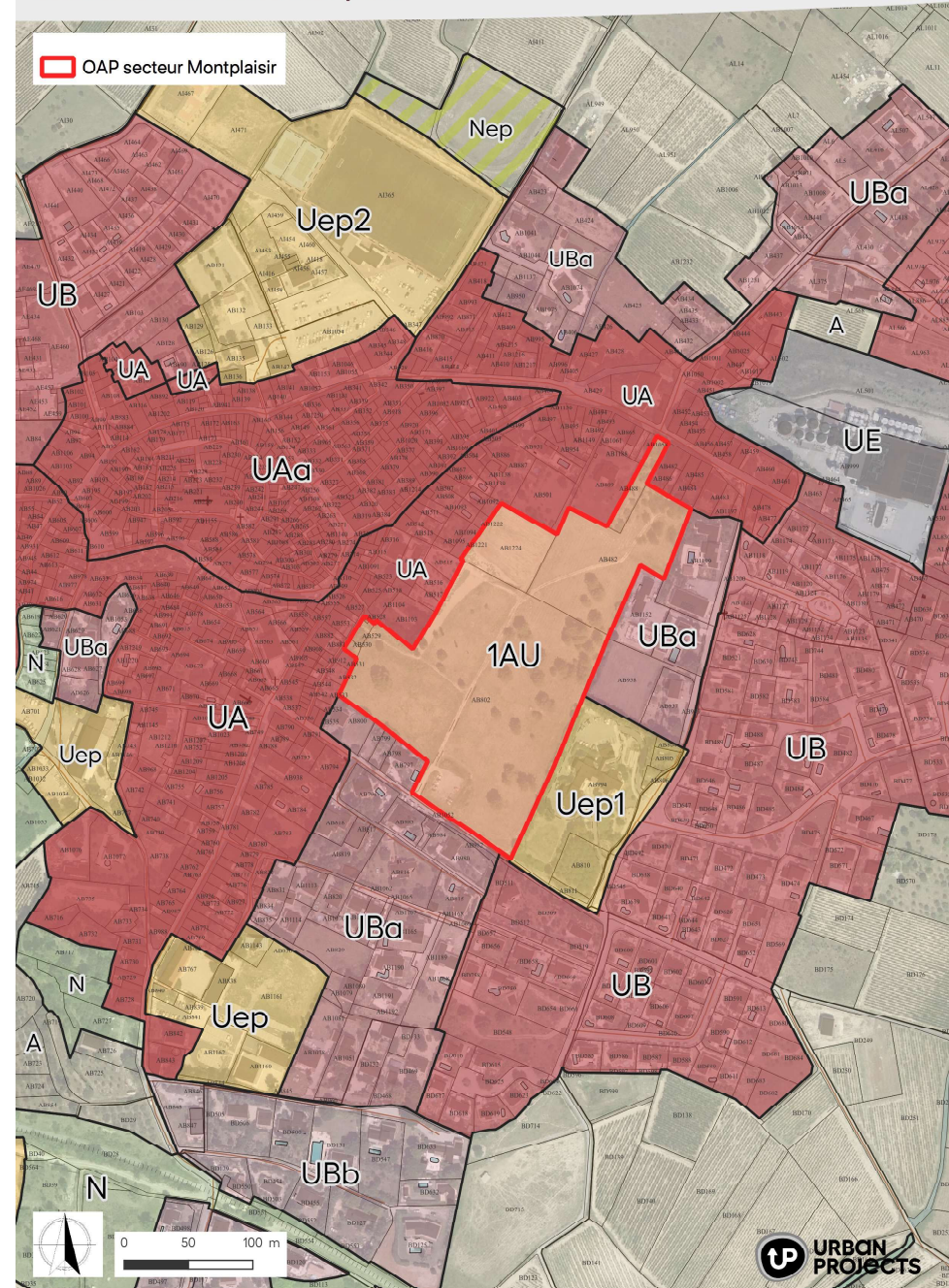
D'est en ouest, le site présente une topographie marquée : la différence d'altitude entre le chemin de Montplaisir et la rue des Jardins est d'environ 16 mètres, avec des pentes supérieures à 10% depuis le chemin de Montplaisir vers le cœur du site.

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

PLU - Saint-Pargoire



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).

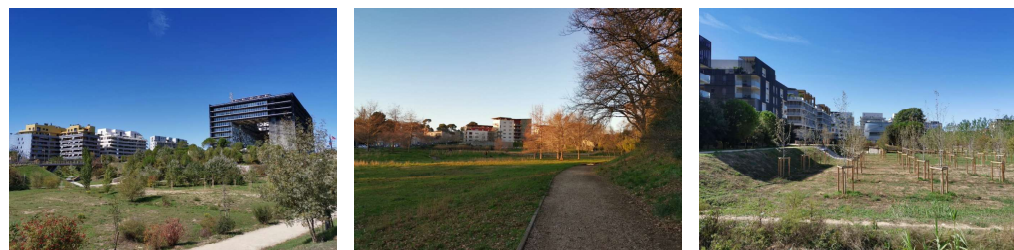
Le site accueillera également deux aires de stationnement collectives dont la capacité et le dimensionnement seront justifiés au regard des besoins du projet d'aménagement. Leur localisation, favorisera leur mutualisation avec les habitations, activités et équipements existants et futurs du site et du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

I.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.

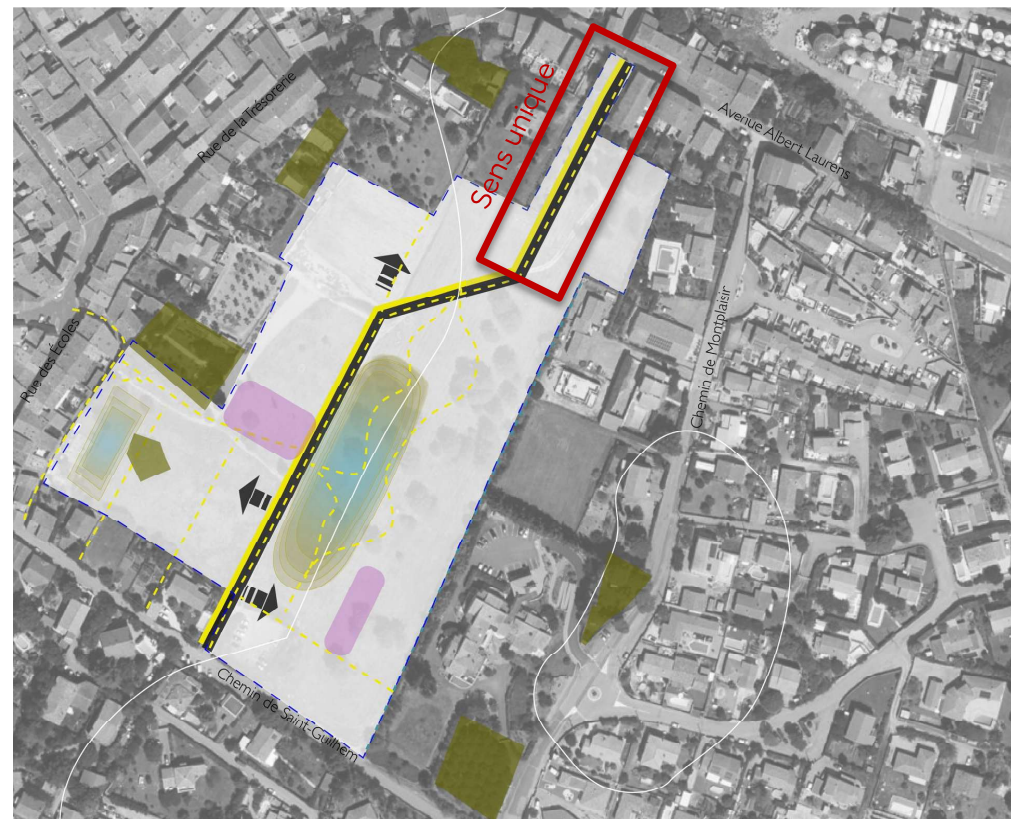
Des voiries de dessertes complémentaires pourront être aménagées en cas de besoin. Elles seront conçues selon un principe de voiries partagées en zone 30 avec une largeur totale de 5,00 mètres.

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 accessibles afin d'offrir des espaces communs de loisir. Les alignements d'arbres alterneront au moins deux essences sur chaque voirie.

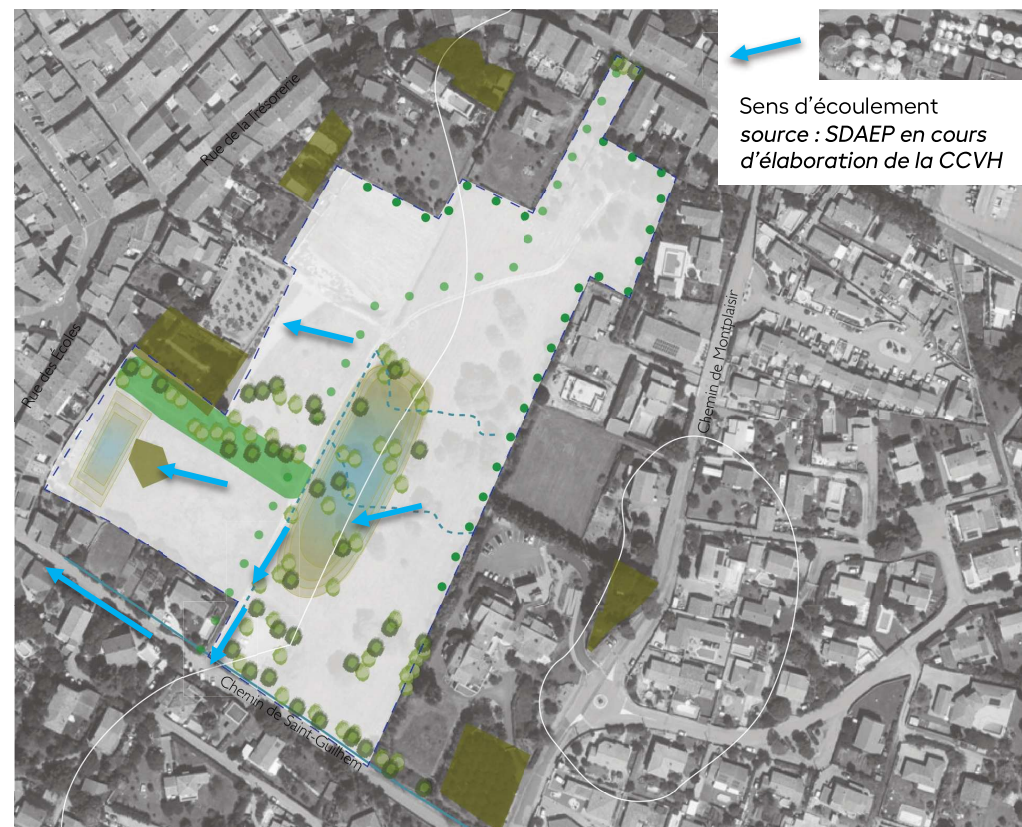
Gestion hydraulique

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.

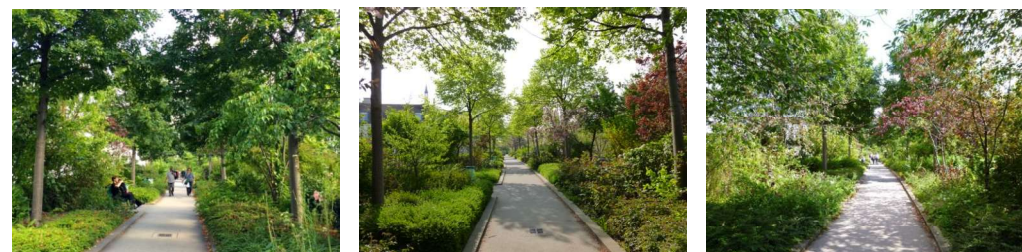
Le fossé existant en limite Est sera maintenu ouvert. Les eaux qu'il recueille seront déviées en grande partie vers l'ouvrage hydraulique principal.

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.



Sens d'écoulement
source : SDAEP en cours
d'élaboration de la CCVH

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.

OAP - Secteur Cœur de Ville - Montplaisir, zone I AU



Source : geoportail.gouv.fr



Révision générale du PLU - SAINT-PARGOIRE

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 voudra 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.

