

Reprise de l'élaboration du PLU de Saint-Just (34)



**Réunion Publique: Présentation du Projet d'Aménagement et de
Développement Durables (PADD) à la population**

Vendredi 15 novembre à 18 h 30

Qu'est-ce qu'un PADD?

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques **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**;

2° Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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**, pour réaliser les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen **d'une étude de densification des zones déjà urbanisées**, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Contexte de l'élaboration du PADD

- ▶ **Le projet s'inscrit dans le cadre de la reprise de l'élaboration du PLU de Saint-Just** suite à l'approbation du SCOT du Pays de Lunel ainsi que du PLH en 2023.
- ▶ **Il intègre ces deux documents ainsi que le nouveau contexte législatif et réglementaire :** loi ENE, ALUR, Climat et Résilience...
- ▶ **Un PADD avait été rédigé dans le cadre de la précédente mandature.** L'objectif était de réactualiser ce document au regard des politiques communales et intercommunale ainsi que du contexte juridique actuel.

Les thématiques du PADD

CONTENU FORMEL DU PADD :

> L'aménagement et l'urbanisme :

Principales traductions au sein du projet communal :

Sur le plan de la cohérence entre le développement urbain et l'organisation du territoire, le PLU met en œuvre une seule extension urbaine afin de finaliser le développement du village.

Il consacre la centralité du village en protégeant les linéaires commerciaux et en valorisant l'espace public central constitué par la place du village.

L'ensemble des risques naturels sont pris en compte au sein du PADD et ils sont intégrés au sein des politiques d'aménagement.

> Les équipements :

La commune bénéficie d'infrastructures d'assainissement et d'eau potable suffisamment dimensionnées pour permettre l'accueil de nouveaux habitants. Dans ces conditions elle entend porter ses efforts sur le développement des infrastructures de tri, la valorisation de traitement des déchets ainsi que l'amélioration des performances du réseau d'alimentation en eau potable.

> La démographie et à l'habitat :

Après une forte croissance démographique ces dernières décennies, le projet communal s'attache à promouvoir un accroissement modéré de la population.

Il s'attache également à diversifier les typologies d'habitat notamment au sein de l'unique extension urbaine et dans le respect des orientations du PLH et du SCOT du Pays de Lunel.

Les thématiques du PADD

<p>> L'équipement commercial et le développement économique :</p>	<p>Les objectifs poursuivis par le PADD s'appuient sur les atouts propres de la commune en préservant l'intégralité des commerces du centre-ville, en créant les conditions de création de points de vente directe de produits agricoles, en optimisant ses zones d'activité économique et en soutenant l'activité agricole.</p>
<p>> Le développement des communications numériques :</p>	<p>Les communications numériques sont satisfaisantes sur le territoire, toutefois le PADD vise à faciliter l'installation du THD au sein des nouvelles opérations.</p>
<p>> Le développement des loisirs :</p>	<p>La commune entend poursuivre ses efforts en matière d'aménagements d'espaces de loisirs végétalisés notamment en ce qui concerne le delta du Dardaillon.</p> <p>La tradition camarguaise est également soutenue dans l'optique de valoriser le territoire.</p>
<p>> Les transports et les déplacements :</p>	<p>La commune souhaite poursuivre ses actions en faveur des déplacements doux en achevant la connexion avec Saint-Nazaire-de-Pézan, en ralliant la piste cyclable du canal de Lunel. Elle entend également s'inscrire et soutenir les politiques intercommunales menées par Lunel Agglo en matière de transport. Le projet communal entend également poursuivre le développement des aires de covoiturage.</p>
<p>> La protection des paysages :</p>	<p>La commune souhaite préserver les plaines agricoles en fixant des limites claires aux espaces urbanisés et en poursuivant ses actions de lutte contre la cabanisation. En outre, les cônes de vue identifiés feront l'objet d'une préservation accrue au sein du PLU.</p>
<p>> La protection des espaces agricoles, naturels, forestiers et la préservation des continuités écologiques :</p>	<p>La commune entend mettre en œuvre un panel d'actions diversifiées afin de préserver les espaces agricoles et naturels. Les continuités écologiques seront maintenues et renforcées par la poursuites des actions de végétalisation des espaces publics, le PLU mettra également en œuvre les outils adaptés afin de préserver les ripisylves et de façon plus large les entités boisées et végétales.</p>

Les thématiques du PADD

> La sobriété énergétique de l'urbanisation et la promotion des énergies renouvelables :

Le projet promeut notamment les économies d'énergie dans les bâtiments et le recours aux énergies renouvelables à l'exception de l'éolien.

> Les objectifs de modération de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

Le projet fixe un objectif global de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de 87%.

> La prise en compte des spécificités communales :

Le projet communal inventorie et protège le patrimoine communal qu'il soit naturel ou architectural.

Structuration du PADD

- ▶ **Deux axes stratégiques ont été mis en évidence suite à la hiérarchisation des enjeux et des réunions de travail :**
 - ▶ **AXE 1 : PRESERVER LE CADRE DE VIE ET L'IDENTITE SAINT-JUSTOISE**
 - ▶ **AXE 2 : METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE EXEMPLAIRE**
 - **Le projet est axé à fois sur un infléchissement de la croissance démographique et sur la poursuite des actions en faveur du cadre de vie villageois**

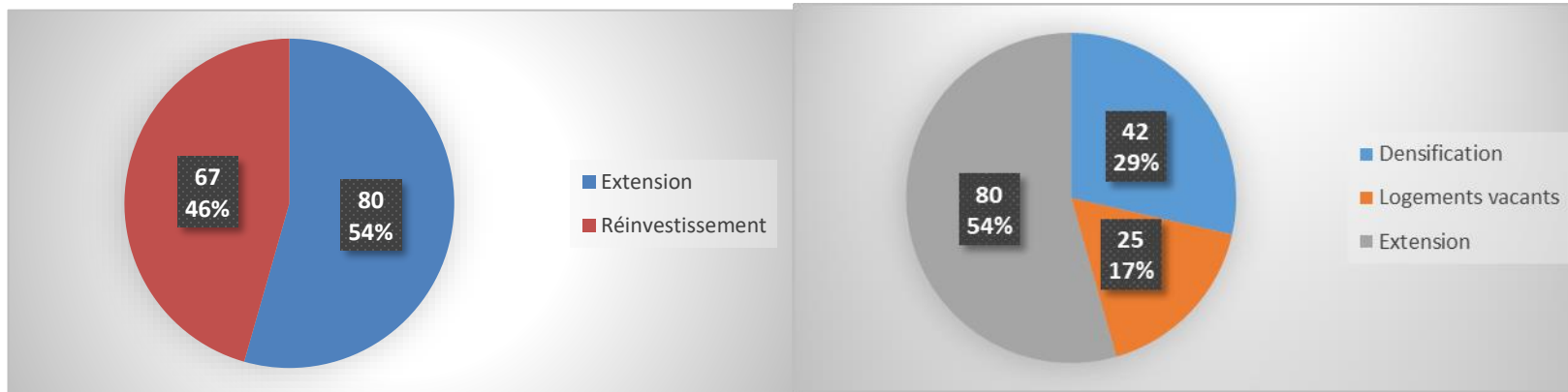
AXE 1 : Préserver le cadre de vie et l'identité Saint-Justoise

I-Assurer un développement raisonné du village

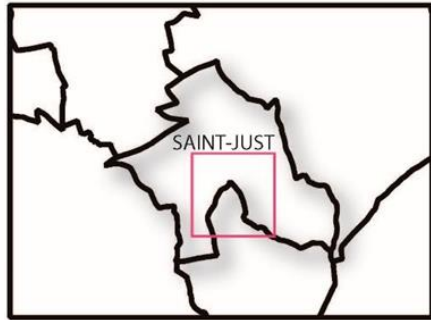
A. En fixant de nouvelles conditions d'accueil de la population

La commune a pour ambition de poursuivre sa croissance démographique de manière modérée afin de rester un « village ». L'objectif consiste à :

- Limiter la population autour de **3625 habitants à l'horizon du PLU (2035)**. Cela représente un taux de croissance de 0,65%.
- Créer environ **145 logements** répartis comme suit :
 - **42 logements en densification** pour une surface d'1,2 hectares ;
 - **25 logements vacants réinvestis** (environ) ;
 - **80 logements dans le cadre d'une unique extension** au lieu-dit « Gineste ».
- Densification avec optimisation de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine,
- Diversification de l'habitat afin de promouvoir des formes urbaines plus compactes,
- Développement raisonné des extensions en fixant un objectif global de réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels de l'ordre de 87%. (Consommation passée 2011-2021 : 17,5ha / consommation en extension projetée : 2,3 ha)



AXE 1 : Préserver le cadre de vie et l'identité Saint-Justoise

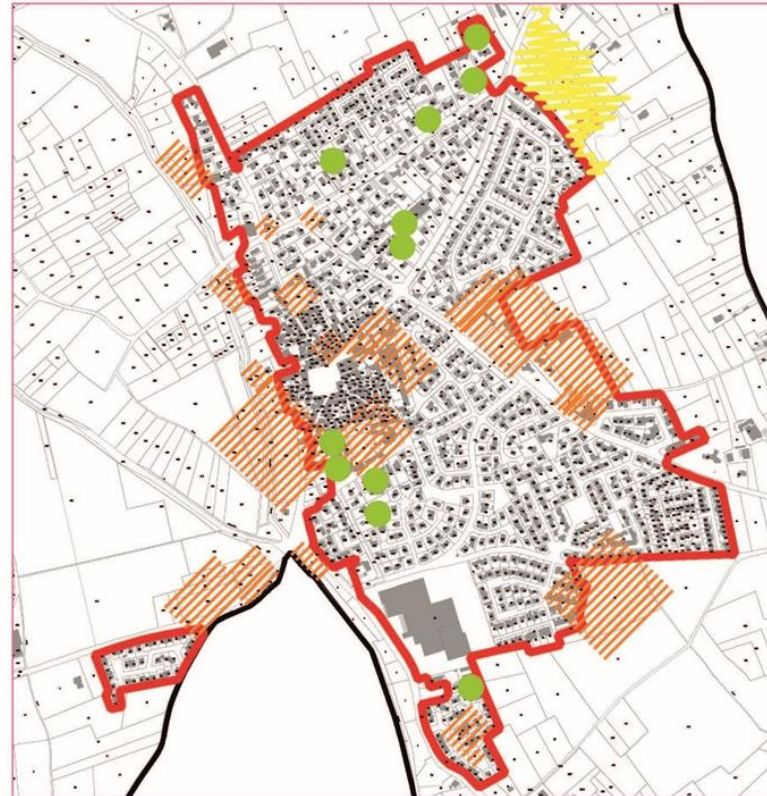


ENVELOPPE URBAINE 2024 ET ORGANISATION SPATIALE DES SECTEURS CONSTRUCTIBLES

-  : enveloppe urbaine
-  : foncier communal
-  : secteur densifiable
-  : projet d'extension

→ Secteur La Gineste
80 logements

Surface consommée : 2,3 ha
Densité brute : 35 log/ha



AXE 1 : Préserver le cadre de vie et l'identité Saint-Justoise

B. En limitant les extensions urbaines et en protégeant les milieux agricoles et naturels

- **Une seule extension urbaine.**
- **Approche qualitative de cette extension :** insertion paysagère, préservation de la trame végétalisée, diversification des typologies d'habitat, intégration des déplacements doux.
- **Proportion de logements aidés sur l'extension.**
- **Actions de lutte contre la cabanisation.**

AXE 1 : Préserver le cadre de vie et l'identité Saint-Justoise

II- Maintenir les actions en faveur de la préservation de l'identité villageoise et de l'amélioration des services rendus à la population

A- Poursuivre la mise en valeur du cadre bâti

- Poursuite des actions en faveur du maintien et du développement des espaces végétalisés en milieu urbain.
- Large place accordée au rôle du végétal au sein de ses espaces urbanisés.
- Intégration de la nature en ville (préservation et création de haies, d'alignements d'arbres, végétalisation des espaces publics, poursuite de la politique de création d'espaces verts).
- Favoriser la biodiversité ordinaire en privilégiant les essences locales.
- Préservation d'entités arborées et d'alignement d'arbres (L.151-19 CU).
- Préservation du petit patrimoine bâti (L.151-19 CU).
- Poursuivre l'embellissement des entrées de ville.

B-Garantir l'évolution des équipements et des espaces publics

- Assurer la rénovation et la mise en valeur progressive des équipements existants.
- Assurer l'évolution des équipements scolaires.
- Réflexion sur l'implantation d'une salle de sports.
- Poursuite de la politique en faveur d'équipements publics de plein air.
- Participation au développement des équipements à l'échelle intercommunale.

C-Promouvoir l'image de Saint-Just à travers les traditions

- Aménagement des espaces publics
- Actions de promotion.

AXE 1 : Préserver le cadre de vie et l'identité Saint-Justoise

III-Favoriser une économie qui permette de valoriser le territoire

A-Renforcer la présence des commerces en centre-ville ainsi que la vente directe des produits agricoles

- Protection des linéaires commerciaux.
- Implantation de filières locales de proximité et de ventes directes qui permettent de limiter les déplacements et de répondre aux attentes des agriculteurs locaux.

B-Créer les conditions du maintien et du développement des activités économiques

La commune souhaite pouvoir favoriser l'artisanat local en optimisant ses zones d'activités existantes ainsi que poursuivre le développement des services à la personne. Afin de renforcer son attractivité économique, elle entend programmer en amont la desserte « très haut débit » (THD) des nouvelles opérations de construction et d'aménagement, en lien avec les opérateurs privés.

C-Soutenir l'activité agricole

Le projet de PLU entend répondre aux besoins manifestés par les professionnels du monde agricole. Il s'agit par conséquent :

- De favoriser le maintien et l'implantation des agriculteurs,
- D'encourager la diversification de l'activité agricole et les circuits courts de distribution,
- De soutenir les pratiques agricoles les moins impactantes pour l'environnement notamment dans le cadre de contrats ou de conventions (ex : Natura 2000),
- D'associer le monde agricole à une gestion durable du territoire,
- De soutenir les projets agricoles novateurs en termes économique et de développement durable (ex : filières biologiques ; moulin de la Brillante),
- De développer les spécificités du terroir (élevage des taureaux),
- De s'inscrire au sein de la stratégie globale d'œnotourisme initiée par Lunel Agglo,
- De soutenir les initiatives locales de promotion des produits du terroir à l'échelon communal et intercommunal (fête de la pomme, foulées de la pomme, journées porte ouverte).
- De mettre en œuvre un zonage agricole à la fois adapté à la qualité agronomique des sols et aux besoins des agriculteurs.

AXE 1 : Préserver le cadre de vie et l'identité Saint-Justoise

III-Favoriser une économie qui permette de valoriser le territoire

D-Œuvrer pour un tourisme durable

- Promouvoir un tourisme durable mettant un accent sur le terroir, les traditions et le patrimoine en partenariat avec les communes voisines (lien avec l'interco).
- Diversification et l'augmentation de l'offre de gîtes qui sera encouragée par la commune.
- Développement du tourisme qui devra se faire dans le respect de l'environnement (préservation des espaces, intégration paysagère des aménagements, systèmes de traitements des eaux, etc.).

AXE 2 : Mettre en œuvre une politique environnementale exemplaire

I-Protéger le paysage et le patrimoine naturel et agricole

- Consacrer le rôle de l'agriculture en terme de biodiversité et de valoriser les interfaces entre espaces bâtis et viticoles (maintien et création de bandes plantées d'arbres, haies, etc).
- Ediction dans le cadre du règlement écrit de prescriptions architecturales en matière de bâti agricole (volumes, hauteurs, toitures, matériaux, couleurs...).
- Protection du petit patrimoine bâti au sein de ces espaces.
- Maintien des coupures d'urbanisation et de limitation de l'étalement urbain en périphérie d'agglomération.
- Approche qualitative des interfaces (franges urbaines) avec les espaces agricoles et naturels.
- Préservation des –rares- cône de vue sur le village.
- Poursuite de la valorisation des entrées de ville.

II-Agir pour l'environnement au quotidien

A-Promouvoir de nouvelles actions en faveur de l'environnement

- Poursuite de l'usage d'alternatives aux produits phytosanitaires (« o » phyto).
- Maintien et restauration des éléments supports de la trame verte et bleue afin de rétablir les fonctionnalités écologiques sur le territoire (milieux semi-ouverts, milieux humides).
- Préservation des espaces naturels remarquables identifiés par les inventaires, les sites Natura 2000 ainsi que le site classé de l'étang de l'Or.
- Actions en faveur du compostage (individuel et collectif).

AXE 2 : Mettre en œuvre une politique environnementale exemplaire

II-Agir pour l'environnement au quotidien

B-Œuvrer pour le développement des déplacements doux, la pacification du trafic automobile et les alternatives au « tout voiture »

- Réalisation de la finalisation du maillage avec la commune voisine de Saint-Nazaire-de-Pézan.
- Raccordement avec la grande infrastructure cycliste du canal de Lunel ainsi qu'avec la voie verte le long de la route de la mer.
- Ralliement du lotissement de l'Abrivado en déplacements doux ainsi que le côté de Lunel-Viel jusqu'au centre et aux commerces.
- Encouragement du transport à la demande notamment à l'attention des personnes à mobilité réduite.
- Actions en faveur du covoiturage.
- Réflexion sur la limitation de la traversée du village à 30 km/h.

C-Conditionner le développement des énergies renouvelables ainsi que la qualité passive des bâtiments

- La commune est favorable au développement des énergies renouvelables à usage individuel en permettant l'installation de cellules photovoltaïques en toiture des habitations dans le village et les quartiers résidentiels.
- Les installations photovoltaïques seront encouragées en toiture de bâtiments d'activités ainsi que des bâtiments agricoles.
- Les nouvelles constructions devront tirer au mieux partie du site et du climat (implantation, orientation...) pour assurer un confort thermique le moins énergivore possible.
- Le recours aux dispositifs photovoltaïques et aux énergies renouvelables sera autorisé sous réserve d'une intégration paysagère optimale qui sera garantie grâce aux dispositions du règlement écrit.
- Le recours à l'éolien sera proscrit (impact sur le paysage).

AXE 2 : Mettre en œuvre une politique environnementale exemplaire

III- Se préserver des risques, des pollutions et des nuisances

A-Protéger au mieux le village des risques naturels connus et en particulier de l'inondation

- Le PLU n'aggraver pas les risques d'inondation et développera leur prise en compte.
- Renforcement de la trame végétale et humide afin de limiter les écoulements en surface.
- Conditionnement de l'urbanisation à la mise en place d'aménagements (bassins, rétention, infiltration, végétalisation) visant à réduire significativement le risque.
- Le PLU n'aggraver pas le risque incendie en évitant d'exposer les habitants aux zones susceptibles de prendre feu.
- Prise en compte de la nature des sols sera prise en compte avant tout projet d'aménagement

B- Limiter les nuisances et les pollutions et poursuivre les actions en faveur de l'environnement

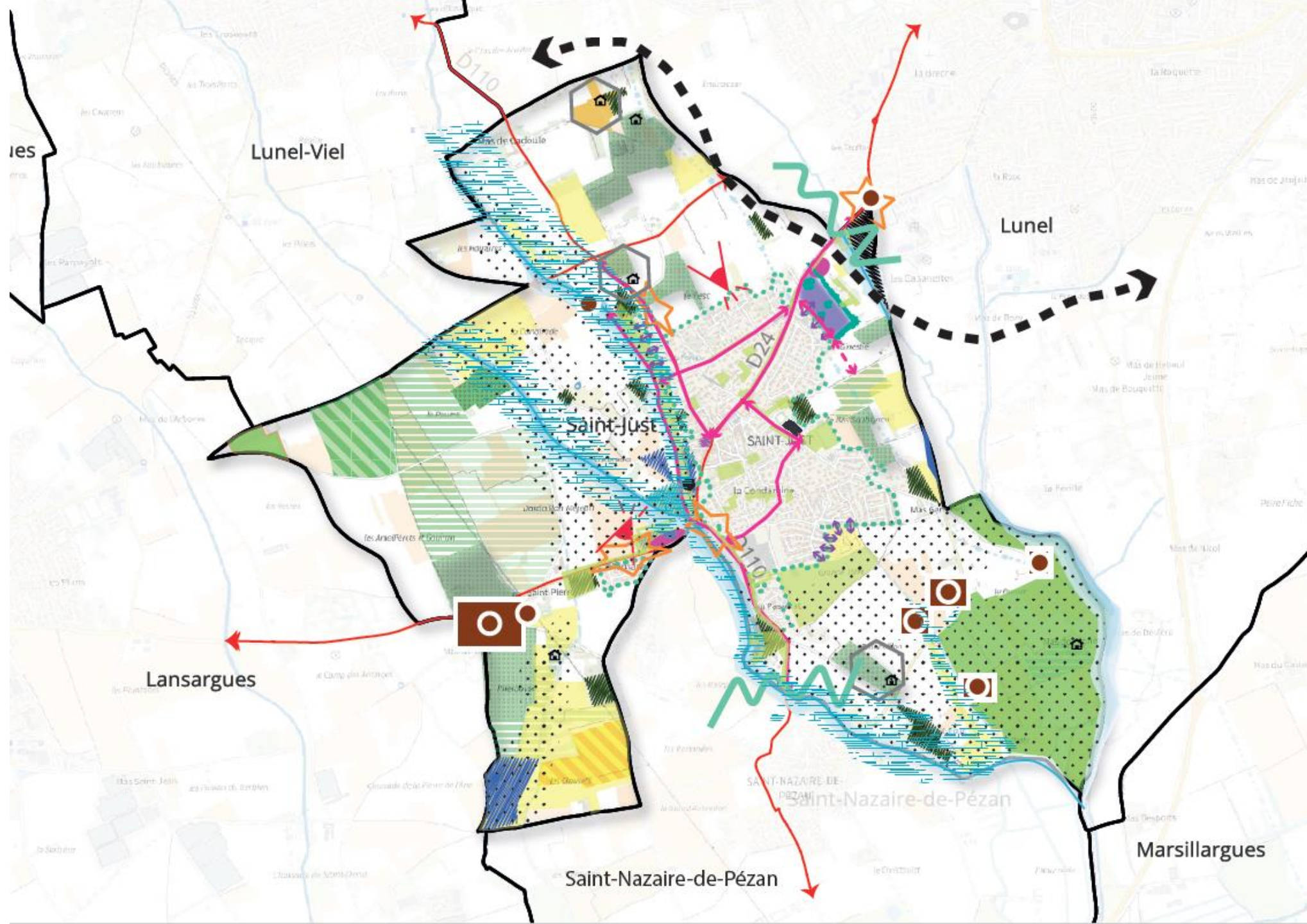
- Limitation de la vitesse des poids lourds (TMD).
- Eviter et encadrer les activités potentiellement polluantes.
- Favoriser les actions en faveur du tri et de la revalorisation des déchets.
- Poursuite des actions en faveur de la végétalisation de Saint-Just.
- Poursuite des actions en faveur de de la restauration dynamique des cours d'eau et leur valorisation.

AXE 2 : Mettre en œuvre une politique environnementale exemplaire

III- Se préserver des risques, des pollutions et des nuisances

C- Préserver la ressource en eau

- Eviter le développement d'activités polluantes à proximité du forage « les Aubettes 1 » et de respecter le périmètre de protection associé.
- Poursuivre l'amélioration des performances du réseau AEP.
- Limitation du mitage et de l'habitat diffus.
- Favoriser les aménagements du pluvial (fossé drainant, bandes enherbées, haies) afin de réduire les risques de ruissellement mais aussi de pollution de l'eau.
- Inconstructibilité des abords des cours d'eau.
- Préservation des espaces de mobilité et d'écoulement des cours d'eau.



AXE 1 : Préserver le cadre de vie et l'identité Saint-Justoise

I. Assurer un développement raisonné du village



: Assurer l'accueil de nouveaux habitants tout en limitant l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles de la commune.



: Créer une unique extension urbaine.

II. Maintenir les actions en faveur de la préservation de l'identité villageoise et de l'amélioration des services rendus à la population



: Préserver et végétaliser les espaces publics et privés.



: Mener à terme le projet de revalorisation du delta du Dardaillon reliant les espaces verts de la Petite Camargue et du Dardaillon.



: Poursuivre l'aménagement des entrées de ville



: Intégrer le tracé de la déviation de la RN113.

III. Favoriser une économie qui permette de valoriser le territoire



: Préserver les linéaires commerciaux et encourager l'implantation de nouveaux commerces en centre-bourg.



: Soutenir les nouvelles filières agricoles.



: Préserver le fonctionnement des sièges d'exploitation agricole.

Protéger strictement les terres agricoles, favoriser le développement de l'activité agricole sur la commune et l'installation de jeunes agriculteurs :



: miellerie



: maraichage



: vergers



: élevage de taureaux



: vignes



: céréales

AXE 2 : Poursuivre une politique environnementale exemplaire

I. Protéger le paysage et le patrimoine naturel et agricole

Préserver les espaces naturels remarquables de la commune ainsi que les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue :



: trame verte, coeur de biodiversité



: trame bleue



: espaces ouverts



: cours d'eau



: secteurs à enjeux dans le cadre du plan de gestion stratégique des zones humides du Bassin de l'Or.



: ripisylve



: Valoriser les transitions entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles, et notamment viticoles.



: Mettre en oeuvre une approche paysagère sur interfaces entre les espaces bâtis et les espaces agri-naturels .



: Préserver la trame boisée autour de la future extension urbaine.



: Préserver les vues sur le village.



: Préserver le patrimoine archéologique.



: Préserver les coupures d'urbanisation entre les centres-bourgs

II. Agir pour l'environnement au quotidien



: Aménager des espaces de stationnement paysager en interface avec Lunel.



: Créer des aires de covoiturage pour limiter les déplacements pendulaires.



: Continuer le développement des axes de déplacements doux.



: Créer un axe secondaire de déplacements doux.



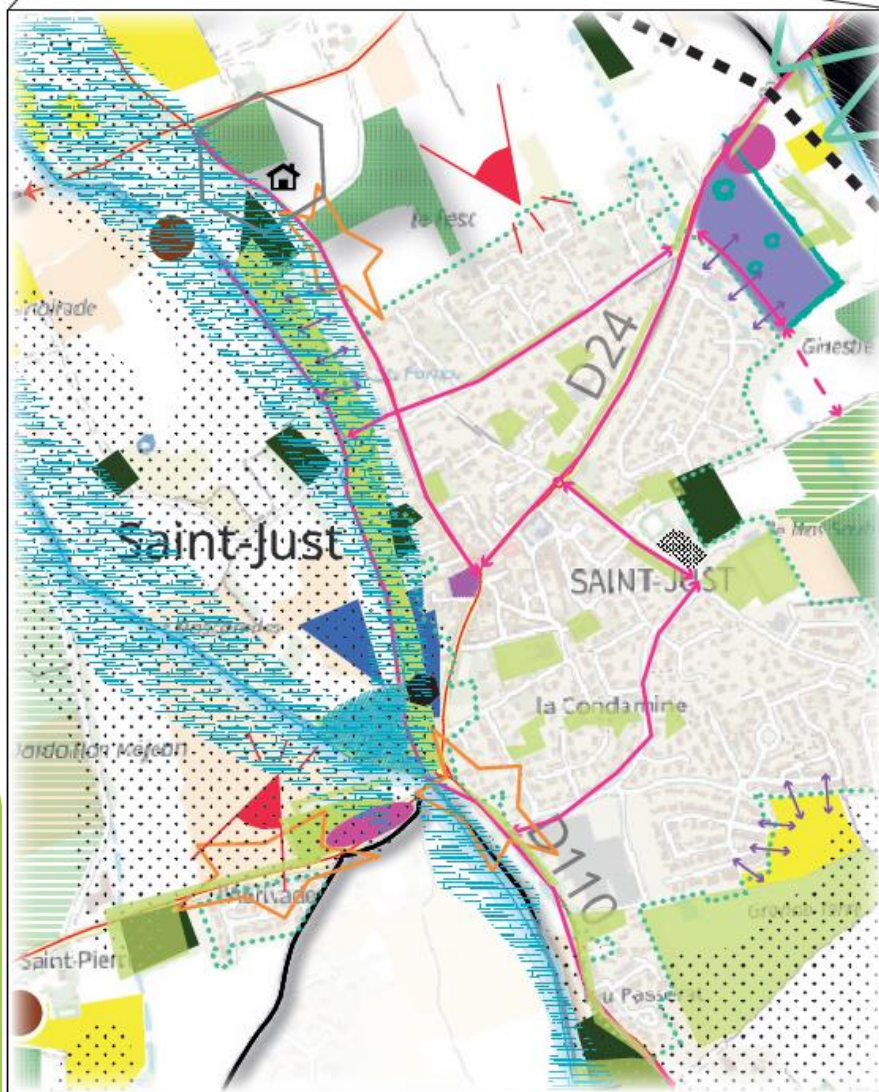
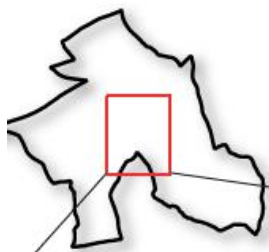
: Favoriser le compostage collectif

III. Se préserver des risques, des pollutions et des nuisances.



: Mettre en oeuvre une approche intégrée du risque inondation

Secteur centre-bourg



0 500m

AXE 1 : Préserver le cadre de vie et l'identité Saint-Justoise

I. Assurer un développement raisonné du village



: Assurer l'accueil de nouveaux habitants tout en limitant l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles de la commune.



: Créer une unique extension urbaine.

II. Maintenir les actions en faveur de la préservation de l'identité villageoise et de l'amélioration des services rendus à la population



: Préserver et végétaliser les espaces publics et privés.



: Mener à terme le projet de revalorisation du delta du Dardaillon reliant les espaces verts de la Petite Camargue et du Dardaillon.



: Poursuivre l'aménagement des entrées de ville



: Intégrer le tracé de la déviation de la RN113.

III. Favoriser une économie qui permette de valoriser le territoire



: Préserver les linéaires commerciaux et encourager l'implantation de nouveaux commerces en centre-bourg.



: Soutenir les nouvelles filières agricoles.



: Préserver le fonctionnement des sièges d'exploitation agricole.

Protéger strictement les terres agricoles, favoriser le développement de l'activité agricole sur la commune et l'installation de jeunes agriculteurs :



: vergers



: maraichage



Merci de votre attention