

Département de l'HERAULT

Commune de SAINT JUST



Enquête publique relative à l'élaboration  
du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)  
de la commune de SAINT JUST  
du 11 Août 2025 au 12 Septembre 2025

RAPPORT, AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commissaire enquêteur : Guy BRUNEL

## SOMMAIRE

### 1<sup>ère</sup> partie Rapport

#### **1 Généralités**

1.1	Définition de l'enquête publique	5
1.2	Présentation de la commune (Territoire, démographie, habitat, activité agricole, économie)	
1.3	Objet de l'enquête et ses dispositions réglementaires	6
1.4	Maîtrise d'ouvrage	8
1.5	Cadre juridique	
1.6	Consultation des personnes publiques	
1.7	Nature et caractéristique du projet d'élaboration du P.L.U	9
1.7.1	Le projet d'élaboration du P.L.U	
1.8	Composition du dossier soumis à l'enquête publique	10

#### **2 Organisation et déroulement de l'enquête**

2.1	Désignation du Commissaire Enquêteur	11
2.2	Modalités de l'enquête	
2.3	Information du public	12
2.3.1	Les affichages légaux	
2.3.2	Les parutions dans les journaux	13
2.3.3	Les autres moyens de publicité	
2.4	Les rencontres avec la commune et visite des lieux	
2.5	Déroulement des permanences du commissaire enquêteur	14
2.6	Clôture de l'enquête	
2.7	Réunion de restitution du procès verbal de synthèse	15
2.8	Remise du rapport et ses conclusions motivées	

### **3 Analyse des observations du public**

3.1 Avis des personnes publiques associées	15
3.2 Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale	49
3.3 Participation du public	
3.4 Observations du commissaire enquêteur	56

## **2 ème partie Conclusions motivées et avis**

### **I OBJET DE L'ENQUETE**

Nature et caractéristique du projet d'élaboration du P.L.U	59
--	----

### **II AVIS SUR L'ELABORATION DU P.L.U**

a) Publicité et information du public	
b) observations du public et des P.P.A	60
c) Conclusions du commissaire enquêteur	

**3<sup>ème</sup> partie ANNEXES**

Annexe 1 : Ordonnance N° E25000057/34 du 07 Mai 2025 de la Magistrate déléguée du Tribunal Administratif de Montpellier désignant le commissaire enquêteur ;

Annexe 2 : Arrêté n° 2025-07-09/01 du 09 Juillet 2025, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;

Annexe 3 : Avis d'enquête publique ;

Annexe 4 : Certificat de publication et d'affichage établi par Monsieur le Maire de Saint Just en date du 07 Août 2025, relatif à l'affichage de l'avis d'enquête publique portant sur l'élaboration du P.L.U ;

Annexe 5 : Certificat d'affichage établi par Monsieur le Maire de Saint Just en fin d'enquête publique le 16 Septembre 2025 ;

Annexe 6 : Copie des parutions dans les journaux MIDI LIBRE et LA MARSEILLAISE ;

Annexe 7 : Photos d'affichage enquête publique

Annexe 8 : Procès verbal de synthèse comprenant le mémoire en réponse

## 1<sup>ère</sup> partie RAPPORT

### **1 GENERALITES**

#### **1.1 Définition de l'enquête publique**

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers et de recueillir, dans le cas présent, l'avis du public sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Saint Just.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public, a pu prendre connaissance du projet d'élaboration du P.L.U, en consultant soit le dossier papier déposé en mairie soit le dossier dématérialisé sur le site de la commune et consigner sur le registre papier à feuillets non mobiles, par voie électronique, par correspondance, à l'occasion de sa rencontre avec le commissaire enquêteur, lors des permanences, ses observations, propositions et contre propositions. Parallèlement au public, certaines Personnes Publiques Associées (P.P.A) telles que la D.D.T.M 34, Lunel Agglo, Département de l'Hérault etc.. ont émis un avis avant que ne débute l'enquête.

Dans les huit jours qui suivent la fin de l'enquête publique le commissaire enquêteur a établi un procès verbal de synthèse, qui regroupent les avis des P.P.A, les observations du public, et l'a soumis au Maitre d'ouvrage, en l'occurrence le Maire, qui dispose de quinze jours pour lui adresser un mémoire en réponse. Le procès verbal de synthèse et le mémoire en réponse figurent dans le rapport du commissaire enquêteur. Au terme de l'enquête publique, qui a été fixé par arrêté municipal au 12 septembre 2025, le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour établir un rapport et ses conclusions motivées. Après réception de ce document le projet d'élaboration du P.L.U éventuellement modifié pour tenir compte des avis des P.P.A figurant au dossier, des observations du public et du rapport et conclusions du commissaire enquêteur est soumis pour approbation au conseil municipal de la commune de Saint Just.

#### **1.2 Présentation de la commune (Territoire, démographie, habitat, activité agricole, économie)**

##### **a) Situation générale**

La commune de Saint Just s'étend sur une superficie de 6,08 km<sup>2</sup>. Elle est située dans la plaine languedocienne avec un relief particulièrement plat compris entre 2 et 9 m NGF. Cette configuration a pour conséquence qu'une grande partie de son territoire agricole et naturel soit classé en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I). La commune de Saint Just fait partie de la région Occitanie et est une commune périurbaine de l'Hérault. Elle jouxte au nord Lunel et bénéficie du dynamisme des métropoles de Nîmes et Montpellier distant de Saint Just d'environ 30 kms. La commune est membre de la Communauté d'Agglomération de Lunel Agglo et est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T) du Pays de Lunel. En raison de son attractivité liée à sa situation géographique, aux modes de transport diversifiés, à ses commerces et services elle est classée en commune « pôle relais » de niveau 1 au même titre que Lunel-Viel et Marsillargues. Ce classement a notamment pour conséquence de mettre en œuvre une densité brute de 35 logements par hectare dans le

cadre de son document d'urbanisme. Par ailleurs le Programme Local d'Habitat (P.L.H) du Pays de Lunel assigne à la commune de Saint Just un objectif de production de 20 logements par an dont 30% de logements individuels 30% de logements intermédiaires, 40% de logements collectifs En outre il est prévu 15 % en logement abordable, 25% en locatif social et 60% en marché libre.

#### **b) Démographie**

Au recensement de 2021 la commune comptait 3 290 habitants. C'est entre 1975 et 2013 que la commune a connu une croissance exponentielle de près de 410% liée à l'extension de l'urbanisation. Depuis 2013 cette croissance s'est considérablement estompée pour atteindre en 2021 11%. Sa population est constituée de 58% de moins de 45 ans et 20,6% de plus de 60 ans.

#### **c) Habitat**

D'après les écrits, l'église d'Obilion est considérée comme le site historique et originel de Saint Just. La création de Saint Just remonterait à l'an 1173 et serait le fait des différents domaines agricoles qui se seraient regroupés pour former le château de Saint Just. C'est autour de cette bâtisse que le centre historique s'est constitué. C'est entre 1975 et 2013, en adéquation avec l'augmentation de la population que la commune s'est développée en périphérie du centre ancien et le long des voies de communication de façon homogène afin d'éviter un mitage des terres agricoles. Ces extensions se caractérisent par un habitat résidentiel constitué pour la plupart de grands appartements (F4, F5) qui représentaient en 2020 78%.

#### **d) Activité agricole**

En dehors de ce caractère périurbain la commune bénéficie d'une agriculture riche et diversifiée qu'il importe de soutenir et de préserver composée principalement de prairies, vignes, vergers, cultures céréalières et de maraîchage. Bien que l'on constate une tendance à la diminution de la surface agricole, celle-ci représente encore en 2020 214ha pour 18 exploitations recensées. La superficie agricole est toutefois plus importante que la zone artificialisée de Saint Just. De surcroît, les zones agricoles et naturelles représentent 538 ha soit 88% de la superficie totale du territoire.

#### **e) Economie**

Selon un recensement de 2020, la commune compte 266 établissements toutes catégories confondues et 19 commerces avec une ZAC communale, les Cabanettes

Ne disposant pas de capacité d'hébergement (Hôtel, camping), 1 seule maison d'hôtes, l'activité touristique sur Saint Just est restreinte.

IL y a 1725 actifs dont 1565 ont un emploi, 7,6% de chômeurs et 5,1% de retraités.

### **1.3 Objet de l'enquête et ses dispositions réglementaires**

La présente enquête publique porte sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Saint Just.

Par Délibération du Conseil Municipal N° 2016-28-11/02-A en date du 28 Novembre 2016, Monsieur le Maire a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint Just avec pour objet de :

- Reconsidérer le secteur de « Ginestié et Mas Soubeyran » afin de favoriser la reconquête agricole ;
- Favoriser les déplacements doux le long de la ripisylve du Dardaillon ;

- Privilégier une extension urbaine au nord de la commune ;
- Favoriser une zone d'activités à proximité de la future déviation de la RN 113 ;
- Créer un espace vert dans le secteur de la « Belle et les Sardes » ainsi que dans les secteurs des «Grandes-Terres » ;
- Relier le centre du village avec les lotissements extérieurs (Abrivado, Lou Passerat) et la zone d'activité de cofruid'oc et de façon générale, favoriser un maillage en déplacements doux sur l'ensemble du territoire communal

Cette délibération définissait également les modalités de la concertation :

- ✓ Affichage en mairie de la délibération de prescription ;
- ✓ Information du public au travers de la publication d'articles sur le bulletin municipal ainsi que sur le site internet de la commune ;
- ✓ Mise à disposition du public en mairie aux heures et jours ouvrables d'un dossier comprenant les études établies au fur et à mesure de l'avancement du projet ainsi qu'un registre sur lequel le public pourra consigner ses observations ;
- ✓ Organisation d'une réunion publique avec la population annoncée par voie de presse et par affichage sur les panneaux communaux après le débat sur le PADD et avant que ne soit arrêté le projet de P.L.U.

Par délibération du Conseil Municipal N° 2024-21-03/01 en date du 21 Mars 2024, la délibération N° 2016-28-11/02A a été complétée comme suit :

- Objectif abrogé :  
L'objectif de favoriser une zone d'activité à proximité de la future déviation de la RN 113 est abrogé car celui-ci n'a pas été validé dans le cadre de l'approbation du SCOT ;
- Modalités de concertation complémentaires  
Le contexte sanitaire associé aux incertitudes concernant l'élaboration du SCOT du Pays de Lunel n'ont pas permis de mettre en œuvre des modalités de concertation efficaces, c'est pourquoi il a été décidé de renforcer la concertation à l'aide des modalités complémentaires suivantes :
  - Mise à disposition du public d'un registre sur lequel les administrés pourront faire part de leurs observations sur le projet du PLU ;
  - Organisation d'une réunion publique présentant le contexte de l'élaboration du PLU et les enjeux qui lui sont associés.

Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) s'est déroulé lors de la séance du Conseil municipal du 27 Juin 2024

La délibération du Conseil Municipal, en date du 12 Février 2025, a constaté que la concertation s'est déroulée conformément aux délibérations des 28/11/2016 et 21/03/2024 et en a tiré le bilan

Le projet du PLU a été arrêté lors de la même séance le 12 février 2025.

L'élaboration du PLU est l'occasion de le mettre en cohérence avec les documents supra-communaux tels que :

- Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T) Occitanie adopté le 30 Juin 2022 et approuvé par le Préfet le 14 septembre 2022 1<sup>ère</sup> modification adoptée le 12 juin 2025 et approuvée par le Préfet le 11 juillet 2025 ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T) et PLH du Pays de Lunel approuvé le 09 février 2023 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée entré en vigueur le 04 avril 2022. Il n'y a pas de SAGE sur la commune ;
- Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets ;
- Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Rhône Méditerranée 2022-2027 approuvé par le Préfet le 21 mars 2022

#### **1.4 Maîtrise d'ouvrage**

La maîtrise d'ouvrage, portant sur l'élaboration du P.L.U, est assurée par la commune de Saint Just.

#### **1.5 Cadre juridique**

Depuis le 24 Novembre 2018, la commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U)

La procédure d'élaboration du P.L.U est prévue aux articles L 153-1 à L 153-30 et R 153-1 à R 153-10 du Code de l'urbanisme

Le projet d'élaboration du P.L.U est soumis à enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement en application des articles L 123-1 à L 123-18 et R 123-1 à R 123-27.

#### **1.6 Consultation des personnes publiques**

En application de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, le Maire de la commune de Saint Just a notifié, pour avis, par lettre recommandée avec accusé de réception du 27 Février 2025, aux personnes publiques associées (P.P.A) désignées ci-dessous, le projet d'élaboration du P.L.U arrêté le 12 Février 2025

- Monsieur le Préfet de l'Hérault
- Monsieur le Directeur de la D.D.T.M 34
- Monsieur le Directeur de l'Agence Régionale de Santé
- Madame la Présidente du Conseil Régional Occitanie
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de l'Hérault
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Lunel agglo chargé du SCOT des transports urbains et compétent en matière de PLH
- Direction Régional de l'Environnement de l'Aménagement et du logement
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault
- Monsieur le Président de la C.C.I de Montpellier
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault
- CDPENAF
- SYMBO

Enquête publique E25000057/34  
Saint Just élaboration du PLU



- Monsieur le Directeur de l'unité de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault (D.R.A.C)
- Institut National des Appellations d'Origine
- Centre Régional de la Propriété Foncière du Languedoc Roussillon

Sur les 16 personnes publiques consultées, 9 ont émis un avis avant l'ouverture de l'enquête publique.

Leurs réponses et avis sont résumés dans le paragraphe 3.1.

## **1.7 Nature et caractéristique du projet de l'élaboration du P.L.U**

### **1.7.1 Le projet d'élaboration du P.L.U**

Le projet du P.L.U se décline par :

- ✓ Création de l'OAP sectorielle « GINESTE » qui est la seule extension urbaine sur la commune en vue d'obtenir un accroissement modéré de la population et en corollaire permettre à Saint Just de conserver son caractère de village. Elle consiste en la réalisation de 80 logements qui correspondent à une densité de 35 logements à l'hectare. Avec 24 logements individuels 25 logements individuels groupés et 31 logements collectifs dont 30 logements sociaux.



- ✓ Réinvestissement d'anciens ilots urbains liés notamment aux 53 logements vacants. Ces deux éléments vont permettre de diversifier la typologie des logements et ainsi permettre une mixité sociale et générationnelle. Ceci dans le respect des orientations du PLH du Pays de Lunel
- ✓ Création d'une OAP thématique relative à la mise en valeur des continuités écologiques afin de contribuer à la préservation de la biodiversité. Elle consiste notamment à préserver les espaces naturels, rétablir la qualité des cours d'eau, maintenir les coupures d'urbanisation, protection des haies

- ✓ Favoriser les déplacements doux en achevant notamment la connexion avec Saint Nazaire de Pezan et en ralliant la piste cyclable du canal de Lunel.
  - ✓ Préserver les espaces agricoles et naturels en limitant la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers et ainsi favoriser l'installation de jeunes agriculteurs
  - ✓ Protéger le linéaire commercial en centre ville
  - ✓ Soutenir l'activité agricole
  - ✓ Protection du patrimoine communal qu'il soit naturel, architectural ou historique par l'instauration de l'article 151-19 du C.U (par exemple l'église, les restes des remparts, la mairie, l'ancienne cave viticole)
  - ✓ Développer les énergies renouvelables en privilégiant l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments agricoles et l'agrivoltaïsme
- Dans le cadre de ce P.LU il n'a toutefois pas été instauré d'emplacements réservés

### **1.8 Composition du dossier mis à l'enquête publique**

Pendant la durée de l'enquête, les documents suivants, relatifs à l'élaboration du P.L.U ont été mis à la disposition du public :

- Le registre d'enquête côté et paraphé par le commissaire enquêteur ;
- Le dossier d'élaboration du P.L.U comprenant :
  - 1) Le rapport de présentation
  - 2) Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
  - 3-1) L'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) sectorielle Gineste
  - 3-2) OAP thématique de mise en valeur des continuités écologiques et de préservation de la biodiversité
  - 3) Règlement écrit
  - 4.1 à 4.6) Règlement graphique échelle 1/5000
  - 5) Liste et détail des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) avec plans correspondants
  - 6) Annexes sanitaires avec plans relatifs aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'eau pluviale
  - 7) Annexes techniques

\* Les pièces administratives :

- La délibération du conseil municipal N° 2016-28-11/02-A prescrivant l'élaboration du PLU
- La délibération du Conseil Municipal N° 2024-21-03/01 en date du 21 mars 2024 venant compléter la délibération N° 2016-28-11/02A en ce qui concerne l'objectif abrogé et les modalités de concertation complémentaires
- La délibération du Conseil municipal N° 2025-02-12/03-a en date du 12 Février 2025 tirant le bilan de concertation
- La délibération du Conseil Municipal N° 2025-02-12/03-b en date du 12 Février 2025 arrêtant le P.L.U ;
- L'arrêté n° 2025-07-09/01 de Monsieur le Maire en date du 09 Juillet 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;

- Les justificatifs des publications dans les journaux locaux (Midi Libre et la Marseillaise) au fur et à mesure de leurs publications ;
  - l'avis d'enquête publique ;
  - Le certificat d'affichage établi par Monsieur le Maire de Saint Just le 07 Août 2025
- Figuraient également dans le dossier les avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A) et de la MRAe soit au total neuf qui ont été transmises au début de l'enquête :
    - Préfecture de l'Hérault - D.D.T.M 34 en date du 16 mai 2025
    - L'absence d'observation dans le délai qui lui était imparti de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Occitanie en date du 04 Juin 2025 ;
    - I.N.A.O en date du 27 Mai 2025 ;
    - C.D.P.E.N.A.F en date du 30 Avril 2025.
    - C.N.P.F en date du 12 Mars 2025 ;
    - D.R.A.C en date du 10 Mars 2025 ;
    - Chambre d'Agriculture en date du 23 mai 2025
    - Département de l'Hérault le 02 Juin 2025 ;
    - Lunel Agglo en date du 15 Mai 2025
 Ainsi que les réponses de la commune et certaines pièces complémentaires liées à ces avis

Pendant la durée de l'enquête, le public a également accédé à l'ensemble des pièces précitées sur le site internet <https://saintjust34.com> rubrique municipalité, dont un poste informatique dédié était situé dans les locaux de la mairie.

## **2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1 Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision n° E25000057/34 du 07 Mai 2025 Madame la Magistrat -déléguée du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur Guy BRUNEL en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du P.L.U de la commune de Saint Just et Monsieur Richard AUGUET, en qualité de suppléant (annexe 1).

### **2.2 Modalités de l'enquête**

Par arrêté n° 2025-07-09/01 du 09 Juillet 2025 Monsieur le Maire de Saint Just a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative l'élaboration du P.L.U et en a fixé les modalités de réalisation conformément à l'article L 123-3 et suivants du code de l'environnement (annexe 2).

- Que sa durée est fixée à 33 jours consécutifs du 11 Août 2025 au 12 septembre 2025 inclus.
- Que les pièces du dossier soumis à l'enquête sont consultables au format papier, sur un poste informatique en mairie, sur le portail <https://saintjust34.com> rubrique municipalité.
- Que les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, sera tenu à la disposition du public en mairie pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels de la mairie :

Du lundi au vendredi de 8H30 à 12H30 et de 13H45 à 17H30, jours fériés exclus

- Que le public peut déposer ses observations ou transmettre ses propositions sur les supports suivants :
  - Le registre papier d'enquête mis à la disposition du public en mairie
  - les adresser par voie postale au commissaire enquêteur à la mairie de Saint Just
  - Par voie électronique sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : [enquetpubliqueplu34@gmail.com](mailto:enquetpubliqueplu34@gmail.com).
- Que le commissaire enquêteur recevra le public à la mairie :
 

Le lundi 11 Août 2025 de 9H à 12H30

Le jeudi 28 Août 2025 de 14h à 17H30

Le vendredi 12 Septembre 2025 de 14H à 17H30
- Que le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur à l'expiration du délai d'enquête, lequel disposera après la clôture de l'enquête d'un délai :
  - De huit jours pour rencontrer le maître d'ouvrage pour lui communiquer sur place les observations écrites et orales qui seront consignées dans un procès-verbal de synthèse.
  - D'un mois pour transmettre au maire de la commune le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées
- Que l'avis d'enquête (annexe 3) contenant les renseignements essentiels sur le déroulement de l'enquête sera publié par voie d'affichage en mairie et en tous lieux habituels au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci ainsi que par tout autre procédé en usage dans la commune, notamment sur le site internet de la mairie.
- Que ledit avis sera publié au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les annonces légales de deux journaux locaux diffusés dans le département.
- Que le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils auront été transmis en mairie.

## **2.3 Information du public**

### **2.3.1 Les affichages légaux**

Les affichages légaux ont été effectués par les soins de la commune quinze jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, soit du 21 Juillet 2025 au 12 Septembre 2025 inclus.

A cet effet, un certificat de publication et d'affichage (annexe 4) a été établi par Monsieur le maire de Saint Just le 07 Août 2025 certifiant que l'avis d'enquête publique a été affiché le 21 Juillet 2025. A chacune des permanences, j'ai pu constater la présence des affichages, en Mairie en entrée de ville. Un certificat d'affichage m'a été remis en fin d'enquête attestant que les mesures de publicité ont été réalisées du 21/07 au 12/09/2025 (annexe 5).

### **2.3.2 Les parutions dans les journaux**

Les parutions ont eu lieu dans les journaux suivants :

- Le Midi Libre                      le 24 Juillet 2025
- La Marseillaise                  le 11 Juillet 2025 (édition du 11 au 24 Juillet 2025)

Soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête publique fixée le 11 Août 2025.

Elles ont été renouvelées dans les mêmes journaux :

- Le Midi Libre                      le 14 Août 2025
- La Marseillaise                  le 08 Août 2025 (édition du 8 au 21 Août 2025)

Soit dans les 8 premiers jours de l'enquête publique

Une copie de ces parutions (annexe 6)

### **2.3.3 Les autres moyens de publicité**

Outre les affichages et parutions légales exposées ci-dessus, la commune a assuré une publicité de cette enquête par d'autres moyens :

- Sur le site internet de la commune <https://saintjust34.com>, rubrique « municipalité »

## **2.4 Rencontre avec le maître d'ouvrage, préparation de l'enquête publique et visite des lieux**

Suite à ma désignation, par le Tribunal Administratif de Montpellier, pour conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du P.L.U de la commune de Saint Just, j'ai téléphoné le 15 Mai 2025 à Monsieur Bastien COSTE, D.G.S de la commune, afin de pouvoir disposer du dossier du P.L.U. Ce document m'a été communiqué, le jour même, par voie électronique. Après avoir pris connaissance du dossier et procéder à des annotations, j'ai contacté le 03 Juin 2025 Monsieur Bastien COSTE pour convenir d'une réunion avec Monsieur le Maire. Cette réunion a été fixée au 11 juin 2025. Lors de cette rencontre en présence de Monsieur Yves QUESADA, Maire, Monsieur Michel NOYE, adjoint en charge de l'urbanisme, Monsieur Bastien COSTE, DGS, il a été évoqué :

- La présentation du projet d'élaboration du PLU
- Préciser le calendrier de l'enquête notamment la parution de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, l'affichage réglementaire, la période de l'enquête, les dates des permanences
- Les registres mis à la disposition du public

- La complétude du dossier et en corollaire que l'enquête publique ne débutera qu'après que l'urbaniste en charge de l'élaboration du P.L.U réponde notamment aux réserves et recommandations faites par la D.D.T.M de l'Hérault et l'agglo de Lunel

A cette occasion j'ai pu poser des questions sur l'OAP GINESTE, le règlement

A la suite de cette réunion, Je me suis rendu avec Monsieur Michel NOYE, au droit du terrain faisant l'objet de l'OAP de GINESTE. L'après midi j'ai fait une visite du centre et des abords du village pour avoir un aperçu de la situation.

## **2.5 Déroulement des permanences du commissaire enquêteur**

Le 11 Aout 2025, lors de la première permanence, j'ai vérifié l'intégrité du dossier d'enquête dans sa version papier et numérique et j'ai ensuite coté et paraphé le registre et paraphé les pièces du dossier.

Les permanences ont été tenues aux jours fixés par l'arrêté municipal, et se sont déroulées dans d'excellentes conditions.

Cependant, peu de personnes se sont présentées lors de ces trois permanences 5 personnes sont venues se renseigner. Les sujets abordés sont :

- Lundi 11 Août 2025, de 9h à 12h 30 : 2 personnes

Ces personnes, dont les propriétés sont attenantes au projet de l'OAP GINESTE sont venues, se renseigner à titre principal sur le bassin de rétention et son exutoire et à titre subsidiaire sur le projet de déviation de la RD113 et sur la possibilité de classer leurs parcelles en zone AUD.

- Jeudi 28 août 2025 de 14h à 17h30 : 3 personnes
  - Une personne est venue se renseigner pour savoir pour quelle raison on n'avait pas répondu à son observation qui demandait que sa parcelle, classée en zone A, dans le projet du PLU soit classée en zone UD comme celles qui jouxtent sa propriété. Je lui ai expliqué la procédure qui permettait de répondre aux observations du public et par la suite nous avons évoqué sa demande de reclassement.
  - Les autres personnes qui ont leurs propriétés dans des secteurs différents mais classées dans le projet de PLU en zone A ont demandées à ce que leurs parcelles soient classées en zone urbaine.
- Vendredi 12 septembre 2025 de 14h à 17h30 : Aucune personne

## **2.6 Clôture de l'enquête publique**

L'enquête s'est terminée comme prévue le 12 Septembre 2025 à 17h30.

Conformément à l'arrêté prescrivant l'enquête publique, j'ai clos et signé le registre déposé en mairie de Saint Just à l'issue de la dernière permanence.

## **2.7 Réunion de restitution du procès verbal des observations**

Le 17 Septembre 2025 à 9H30, j'ai remis à Monsieur Yves QUESADA, Maire de Saint Just et en présence de Monsieur Michel NOYE, adjoint à l'urbanisme, le procès verbal de synthèse des observations (annexe 7) que j'ai commenté et à la suite duquel un mémoire en réponse est attendu dans un délai de 15 Jours.

Le mémoire en réponse de la commune m'a été communiqué par courriel le 24 Septembre 2025.

## **2.8 Remise du rapport et ses conclusions motivées**

Le rapport original avec ses conclusions motivées datées du 06 Octobre 2025, accompagné d'un dossier regroupant les annexes ont été remis le 08 Octobre 2025.

J'ai remis ce même rapport et ses annexes sur support informatique.

Une copie de ce rapport avec ses conclusions est remise au Tribunal Administratif de Montpellier.

## **3 ANALYSE DES OBSERVATIONS DES PPA ET DU PUBLIC**

### **3.1 Avis des Personnes Publiques Associées**

En application de l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, le Maire de la commune de Saint Just a soumis pour avis, par courrier recommandée avec accusé de réception en date du 27 Février 2025 ; aux personnes publiques associées, le projet d'élaboration du P.L.U

La liste figure au 1.6 du présent rapport. Sur les 16 personnes publiques consultées, 9 ont émis un avis avant l'ouverture de l'enquête publique.

- CNPF : Par lettre en date du 12 mars 2025 indique qu'il a bien noté que la modification apportée à votre document d'urbanisme créait des protections sur les quelques alignements d'arbres et les haies de votre commune. Pour le reste de votre document, le CRPF n'est pas compétent pour juger de la pertinence de votre projet ;
- DRAC par lettre en date du 10 mars 2025 informe la commune qu'elle n'a pas d'observation à formuler
- INAO en date du 27 mai 2025 informe la commune qu'après étude du dossier l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées ;

- DDTM 34 Avis favorable assorti de réserves et recommandations en date du 16 Mai 2025

### **1) Clarification et amélioration de la méthode de comptabilisation de la consommation foncière et d'identification du potentiel de densification**

### Réserves :

Le rapport de présentation (p140) indique que l'enveloppe urbaine est déterminée à partir des critères suivants : « une densité égale une distance maximale ou supérieure à 5 logements/ha/ une distance maximale entre deux constructions de 50m/ une organisation du bâti cohérente »

Ces critères ne sont pas suffisants. Il apparaît que :

- quelques constructions sont hors de l'enveloppe urbaine alors qu'elles sont à une distance inférieure à 50 m d'autres bâtiments,
- que le stade Louis Nicollin est inclus dans l'enveloppe urbaine alors que le stade Manuel Amoros ne l'est pas (bien que situés tous deux à proximité et en limite d'urbanisation)
- que les parcelles sont majoritairement intégrées en totalité dans l'enveloppe urbaine dès lors qu'elles sont bâties mais certaines sont tronquées sur un critère qui n'est pas précisé.

La méthodologie de définition de l'enveloppe urbaine doit être précisée afin que l'enveloppe urbaine puisse être définie régulièrement pour le suivi du document de planification.

De la même manière, doivent être précisés les critères pris en compte pour le calcul de la consommation foncière hors enveloppe urbaine (emprise au sol du bâti, parcelles entières ...)

Le rapport de présentation (p145) évalue le potentiel en densification à 1,2ha après exclusion de certains terrains dont les critères sont explicités et après application d'un taux de rétention de 20%. Il convient de compléter cette analyse en distinguant ce que le SCOT nomme les « îlots urbains » du reste du potentiel de densification. Les îlots urbains correspondent à la somme des parcelles libres contiguës au sein de l'enveloppe urbaine constituant un ensemble de plus de 2000m<sup>2</sup>.

S'agissant du calcul de la consommation foncière à partir du T0 du SCOT, il doit comprendre les surfaces consommées en extension et les surfaces consommées des îlots urbains en référence à l'orientation 1.5 du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT. Il est ainsi demandé de compléter l'analyse de la consommation foncière par rapport au T0 du SCOT par le calcul de la consommation foncière des îlots urbains au sein de l'enveloppe urbaine.

### Réponses du M.O :

La présentation de la méthode sera retravaillée et un « Et » sera ajouté entre chaque critère.

Concernant la méthodologie, un premier nettoyage consiste à enlever l'ensemble des bâtiments isolés de l'enveloppe urbaine. Ce travail est facilité par la méthode de dilatation (tampon de 50m autour de chaque bâtiment-couche bâti 2011).





Viennent ensuite des zones tampons résiduelles qui semblent être composées de plus de 5 bâtiments. Un travail par photo satellite est donc nécessaire afin de sortir de l'enveloppe urbaine potentielle. Les logements qui ne répondent pas au 2<sup>ème</sup> critère (5 logements par hectare). Ce second critère sera précisé au sein de la méthodologie car il s'agit bien de 5 logements différenciés et non pas d'un ensemble unique composé de 5 logements.

Exemple de 5 bâtiments qui ne rentrent pas dans le 2<sup>ème</sup> critère et qui sont sortis de l'enveloppe urbaine :



En effet, la photo satellite montre bien que nous sommes dans un ensemble unique composé de 5 logements + piscines et non pas dans un hameau composé de 5 logements différenciés.

Autre cas de figure : 5 logements différenciés mais aucune cohérence du bâti, pas de hameau présentant une densité de 5 logements hectare.



L'exemple ci-dessus concerne les critères 2 et 3. En effet, les bâtiments sont à moins de 50 mètres les uns des autres. Cependant, la densité du secteur est de moins de 2ha, et en comptant les annexes

(qui n'entrent pourtant pas dans la consommation d'espace car positionnés sur des parcelles déjà artificialisées).

Le secteur est de la commune présente un tissu bâti trop relâché. Néanmoins, deux secteurs pourraient être ajoutés à l'enveloppe urbaine.



Concernant les parcelles tronquées, la plupart le sont du fait de leur taille (parcelles situées au nord notamment). Quelques parcelles tronquées pourraient être intégrées à l'enveloppe urbaine car cela constitue davantage des erreurs matérielles (ex. AI009-cf plan ci-dessus).

Concernant le calcul de la consommation d'espace, la méthodologie est détaillée dans le RP :  
 « Ces surfaces représentent la surface réelle consommée et non pas les surfaces des parcelles qui ont connu une artificialisation majeure. N'ont pas été pris en compte les parcelles qui avaient déjà été artificialisées. Par exemple la consommation d'espace induite par l'installation de piscines n'est prise en compte que pour les parcelles vierges d'urbanisation.

Celles comportant déjà une habitation ont été sorties du calcul de consommation.

De plus, les cabanons de jardin, considérés comme non pérennes, ne sont pas non plus compatibles, ainsi que les piscines hors sol et les jardins d'ornement non bétonnés.

Enfin, aux chiffres des parcelles artificialisées hors enveloppe urbaine s'ajoutent les îlots urbains tels que défini dans le SCOT du Pays de Lunel. Deux ont ainsi été repérés dans le cœur de bourg. »

Concernant le calcul de la consommation au T0 du SCOT, aucun îlot urbain au sens du SCOT n'a été repéré comme ayant été consommé durant cette période.

Concernant le potentiel en densification, deux îlots urbains ressortent : parcelles AI272-AI239-AI343 et AE 299-AE298-AE 296. Ils seront précisés.

L'Etat ne remet pas en cause les critères de définition de l'enveloppe urbaine.

Il convient en revanche de bien expliquer que l'on utilise la méthodologie de la DREAL (érosion-dilatation sur 50 mètres.

En ce qui concerne les îlots urbains, ces derniers ont bien été pris en compte dans la méthode.

Les capacités de densification seront mieux mises en avant. Ainsi, des photos satellites seront utilisées comme illustrations afin d'expliquer pourquoi certaines parcelles ont été coupées.

**Avis du C.E :** Je prends acte de ces précisions et compléments qui vont apporter les clarifications nécessaires à la compréhension de la méthode de comptabilisation de la consommation foncière et de l'identification de son potentiel de densification.

## **2) Sur la justification de la compatibilité du projet de PLU avec les documents de rangs supérieurs et les indicateurs de suivi**

### **Réserve:**

Concernant le 1° de l'article R151-3 du Code de l'urbanisme, il apparaît que l'analyse de la compatibilité du projet de PLU au SCOT Pays de Lunel est faite dans le rapport de présentation en référence aux orientations du PADD du SCOT.

Par essence, le PADD définit des principes d'aménagement mais les objectifs précis, et notamment chiffrés, sont décrits dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT. Les pages 271 et suivantes du rapport de présentation doivent être réécrites pour démontrer en quoi le projet de PLU arrêté répond et est compatible avec le DOO du SCOT. La justification du projet doit notamment analyser la consommation passée en extension et dans les îlots urbains (cf1) entre 2019 et 2024 et expliquer en quoi le projet, avec la consommation foncière projetée (équipements + habitat extension et dans les îlots urbains) est compatible avec le SCOT.

### **Réponse du M.O :**

Un paragraphe spécifique sur la compatibilité du PLU vis-à-vis du DOO du SCOT sera rédigé.

**Avis du C.E :** Je prends acte de l'engagement de la commune sur ce point

### **Réserve :**

Quatre indicateurs de suivi du PLU sont présentés dans le rapport de présentation (p391) concernant la maîtrise de l'urbanisation, le développement des énergies renouvelables, la ressource en

eau et la qualité des milieux aquatiques. Il doit être ajouté un indicateur en matière d'assainissement des eaux usées (charge organique entrante, conformité. de la station d'épuration, suivi des conformités des installations d'assainissement non collectif,...). Le PLU doit également prévoir un suivi qualitatif des masses d'eau souterraines, des zones humides, de la trame verte et bleue ou encore de l'imperméabilisation et la désimperméabilisation (cfIV). S'agissant de la maîtrise de l'urbanisation, l'indicateur proposé est l'étude tous les trois ans du rapport entre le coefficient d'évolution de la tâche urbaine et le coefficient d'évolution de la population. Cet indicateur est intéressant mais les données « population » sont connues avec quelques années de décalage par rapport aux données disponibles en matière d'évolution de la tâche urbaine.

Cet indicateur risque ainsi de ne pas refléter les dynamiques de densification ou d'extension récentes. De plus, il ne prend pas en compte le fait que la tâche urbaine puisse s'étendre sans pour autant accueillir de nouvelles populations (ex. zones d'activités) et ne considère pas la consommation foncière liée à l'habitat hors tâche urbaine (habitation pour un agriculteur par exemple). Les résultats de cet indicateur risquent d'être biaisés. Il est demandé de proposer un ou des indicateurs plus efficaces pour le suivi de la maîtrise de l'urbanisation.

#### Réponse du M.O :

Réponses apportées par l'environnementaliste, de nouveaux indicateurs ont été prévus.

Le suivi de la maîtrise de l'urbanisation fera l'objet d'indicateurs spécifiques.

**Avis du C.E :** Favorable à la réponse du Maître d'ouvrage qui s'engage à apporter les compléments sollicités.

### **3) Sur les objectifs de production de logements et notamment sociaux**

#### **Recommandations :**

En considérant une durée de 10 ans, le projet de PLU prévoit ainsi moins de logements (14,5 logements/an) que le PLH et le SCOT (20 logements/ an). Avec un positionnement de pôle relais en cœur d'agglomération au sein de l'armature territoriale du Pays de Lunel, la commune de Saint-Just répondrait mieux aux besoins de logements identifiés par les documents planificateurs (SCOT et PLH) avec un niveau de production de logements plus élevé.

Le PLU n'anticipe pas l'assujettissement potentiel à la loi SRU et ne respecte pas pleinement le PLH dans ces objectifs. En effet, la fiche communale du PLH programme la production de 84 logements à vocation sociale dont 30 LLS mais aussi 18 logements abordables, 16 logements à conventionner dans le parc privé et 20 logements spécifiques (personnes âgées par exemple). Or, le PLU n'affiche des objectifs qu'en matière de LLS. Il conviendrait de prévoir la production d'autres types de logements à vocation sociale car ils contribueront à l'effort de production de logements sociaux.

Par ailleurs, le PLU devrait prévoir a minima 6 à 7 logements locatifs sociaux supplémentaires, en extension et/ou en renouvellement urbain, pour atteindre l'objectif du PLH de 25% de LLS parmi les nouveaux logements.

Le PADD, dans son objectif « assurer un développement raisonné », expose l'objectif d'adapter l'offre de logements à une demande diversifiée pour tendre vers plus de mixité (sociale, générationnelle). Cette action se mettra notamment en œuvre par le développement de l'offre de logements locatifs (offre locative sociale notamment) et la promotion de la création de petits logements adaptés aux jeunes ménages, aux seniors, ainsi qu'aux personnes en situation de handicap. Par ailleurs, afin de faciliter les conditions d'accueil des jeunes sur le village et d'assurer un parcours résidentiel sur la commune, une part des futurs logements sera réservée aux logements aidés ». Aucun objectif chiffré n'est inscrit. Cet objectif de développement de la mixité sociale aurait pu être plus clairement affiché compte tenu des futures obligations liées à la loi SRU et aurait pu trouver une traduction plus concrète dans l'ensemble du PLU.

#### Réponse du M.O :

Compte tenu de la croissance démographique, la commune va être immanquablement assujettie à la loi SRU. Il paraît important d'anticiper l'offre en terme de logements sociaux. Il a par conséquent été convenu d'imposer un nombre de logements sociaux en fonction du nombre total de logements prévus sur une opération. Il est également important de noter que le PLH prévoit des objectifs en terme logements abordables et subventionnés. Il serait bienvenu de le traduire au sein du PLU en imposant une certaine mixité au sein même des logements (PLAI, PLUS, PLS, PLI). Enfin, des mixités de typologies seront proposées dans les zones U et AU afin de renforcer l'attractivité.

**Avis du C.E :** la solution préconisée va effectivement améliorer la construction de logements sociaux mais ne va pas régler totalement le problème à l'horizon 2030.

#### Réserve :

L'OAP n'étant opposable aux autorisations d'urbanisme que dans un rapport de compatibilité et non de conformité et au regard de l'enjeu important de production de logements sociaux sur la commune, il convient d'instaurer une servitude de mixité sociale en application de l'article L151- 15 du code de l'Urbanisme en zone AUD afin de garantir la production de logements à vocation sociale.

#### Réponse du M.O :

Afin de renforcer l'opposabilité des conditions d'aménagement de l'OAP Gineste, une servitude de mixité sociale sera mise en œuvre au sein de la zone AUD.

**Avis du C.E :** Acté

#### Recommandations :

En zone urbaine, le PLU pourrait utilement imposer un pourcentage de logements sociaux lors d'opérations prévoyant la création de plusieurs logements. Cela encouragerait la production de logements sociaux en renouvellement urbain également (non seulement en extension).

Un ou plusieurs emplacements réservés destinés à la production de logements pourraient être envisagés au sein du potentiel de densification identifiés dans le PLU.

**Réponse du M.O :**

Ce point a été tranché par la commune (cf 4).

**Avis du C.E :** Acté d'autant que la commune n'a instauré aucun emplacement réservé dans le cadre de ce PLU.

**4) Sur la ressource en eau, assainissement, gestion des eaux pluviales et des milieux aquatiques**

**a) Sur la ressource en eau**

**Réserve :**

Dans le rapport de présentation et les annexes sanitaires, l'adéquation besoins-ressources n'est pas démontrée. Le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable de la Palus de 2019 est évoqué. Il est précisé que le schéma conclut à la nécessité d'accroître la production d'eau potable dans les prochaines années (sans préciser à quelle échéance ni si le schéma a anticipé les besoins futurs liés au projet de PLU). Pour cela, il est envisagé d'augmenter la capacité du forage des Aubettes pour passer de 1000m3/jour à 1500 m3/jour puis de rechercher de nouvelles ressources. L'adéquation entre les besoins de la population actuelle ainsi que de la population projetée à l'horizon du PLU et les ressources disponibles en eau potable doit ainsi être démontrée. A défaut de ressource suffisante, la zone à urbaniser devra être fermée à l'urbanisation.

**Réponse du M.O :**

Cette thématique n'a pas fait l'objet d'observations lors de la réunion de présentation aux PPA.

Le bureau d'études a utilisé les données disponibles auprès de SUEZ (eau et assainissement) ces dernières dataient de 2019. Toutefois, des études plus récentes ont été produites en 2021 pour le compte du SIVOM de la PALUS. Il s'agit du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable qui conclut à une ressource suffisante à l'horizon 2050. Il s'agit d'une étude réalisée par le cabinet Entech sur le forage des Aubettes. Cette étude, transmise par les services de Lunel Agglo, sera versée dans le dossier d'enquête publique et alimentera utilement les pièces du dossier approuvé.

Par ailleurs, un document justifiant l'adéquation des besoins et des ressources sera produit par les services compétents de Lunel Agglo et joint au dossier d'approbation. En ce qui concerne les forages privés, ils engagent la responsabilité de leurs propriétaires.

**Avis du C.E :** j'acte ces réponses

### **Recommandations :**

Le PADD affiche un objectif de « préserver la ressource en eau » (p19) où sont abordées les questions d'amélioration des réseaux (détection de fuites, développement de l'interconnexion des réseaux, réservoirs ...) mais la disponibilité de la ressource n'est pas mentionnée. Cet objectif pourrait être plus détaillé.

Le PADD fait référence au SIVOM de la Palus sans indiquer que celui-ci a été dissous (p18).

Dans le règlement, le sujet de la ressource en eau n'est pas abordé en dehors du raccordement aux réseaux. L'OAP « Gineste » dont l'urbanisation est pourtant conditionnée à la réalisation des réseaux n'aborde pas les questions de la ressource ni des réseaux.

Les captages privés 'P. Gites Mas de Madame' et 'P. F1 Mas de Cadoule' devraient être mentionnés dans le rapport de présentation (cf. paragraphe X).

### **Réponse du M.O :**

Ces précisions/améliorations seront rajoutées au sein des pièces du PLU correspondantes. Les deux arrêtés préfectoraux concernant les captages privés Mas de Madame et Mas de Cadoule ont été transmis à l'urbaniste et à la commune à l'issue de la réunion.

**Avis du C.E : Je prends acte de ces précisions qui viennent améliorer le dossier et sa compréhension**

### **b) Sur l'assainissement**

#### **Réserves:**

Dans le rapport de présentation et les annexes sanitaires (p8), l'adéquation Besoins-capacités n'est pas démontrée. Il est indiqué que la station d'épuration de Saint-Just a une capacité de 5000 équivalent habitant et qu'elle traite les eaux Usées des communes de Saint-Just et de Saint Nazaire-de-Pézan.

Il est précisé que la station est jugée conforme en 2023 avec un volume de 204183m3 traités.

Le volume d'eaux usées supplémentaires à traiter à l'horizon 2035 pour les communes de Saint-Just et de Saint-Nazaire-de-Pézan n'est pas quantifiée dans le dossier de PLU arrêté. L'adéquation entre les besoins de la population actuelle ainsi que de la population projetée à l'horizon du PLU et la capacité de traitement des eaux de la station d'épuration et des réseaux doit ainsi être démontrée.

L'assainissement non-collectif présente un parc avec une conformité de seulement 40%, mais sans indiquer de quand date cette analyse et le suivi réalisé pour un retour à la conformité, malgré un impact possible sur le volet sanitaire et les milieux naturels. L'analyse de l'assainissement non collectif doit être complétée dans le rapport de présentation (p222) et les annexes sanitaires (p9).

Afin de préserver la qualité des milieux aquatiques, il est important de prévoir un suivi en matière d'assainissement. Le PLU doit prévoir un ou plusieurs indicateurs de suivi sur le volet assainissement (charge organique entrante et conformité de la station d'épuration, suivi des conformités de l'assainissement non collectif etc).

La rédaction du règlement concernant le raccordement aux réseaux doit être revue (dispositions générales p10 et 11) pour mieux encadrer les conditions d'assainissement.

Sur les secteurs en assainissement collectif, le règlement impose que les eaux résiduelles urbaines soient raccordées au réseau public d'assainissement. Il est demandé de préciser que les réseaux et la station doivent être dimensionnés pour accueillir de nouveaux effluents.

Enquête publique E25000057/34

Saint Just élaboration du PLU



Sur les secteurs en assainissement autonome, le règlement impose également que les eaux résiduelles urbaines soient raccordées au réseau public d'assainissement ; or, en secteur d'assainissement autonome, il n'y a normalement pas de réseau public auquel se raccorder. Le règlement doit encadrer la mise en place des systèmes d'assainissement non collectif. Les rejets d'eaux de piscines et des eaux non-domestiques doivent être également traités dans le règlement.

#### Réponse du M.O :

Une estimation de la charge supplémentaire sur la station d'épuration sera versée au dossier de PLU approuvé. De manière générale concernant l'assainissement les données les plus récentes seront sollicitées auprès de Lunel Agglo en charge de l'eau et de l'assainissement actuellement. Les précisions demandées seront intégrées. Le règlement sera rectifié concernant l'assainissement autonome ainsi que le raccordement aux réseaux.

Le rejet d'eau des piscines sera réglementé. Les données sur les masses d'eau et les périmètres de protection seront actualisées et rectifiées. Des indicateurs de suivi de l'évolution de la qualité des masses d'eau souterraines, des zones humides, de la TVB et de l'imperméabilisation/désimperméabilisation.

Un suivi des zones humides et de leur artificialisation sera également mis en place.

**Avis du C.E :** je prends acte de ces corrections nécessaires en matière de sécurité sanitaires

#### Recommandations :

Le PADD prévoit de raccorder au maximum les nouveaux bâtiments au réseau d'assainissement collectif, sans prendre en compte la capacité de la station et des réseaux à accueillir de nouveaux effluents. La capacité des réseaux et de la station devrait être indiquée dans l'objectif de « préserver la ressource en eau » (p19).

L'OAP «Gineste» ne décrit pas les capacités des réseaux et de la station d'épuration au regard des besoins futurs de cette opération, pourtant l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des réseaux. Il conviendrait de détailler les conditions de raccordement aux réseaux.

#### Réponse du M.O :

Des précisions seront rajoutées en la matière.

**Avis du C.E :** Acté

### c) Sur la gestion des eaux pluviales et des milieux aquatiques

#### Réserves :

Les données sur les masses d'eau et les périmètres de protection de captages doivent être mises à jour dans le rapport de présentation (p209 et 210)

S'agissant des masses d'eau souterraines, il doit être supprimé la mention de la masse d'eau FRDG206 qui n'est pas présente sur le territoire de la commune. A l'inverse, la masse d'eau « Argiles bleues du



Pliocène inférieur de la vallée du Rhône » (FRDG531) en bon état qualitatif et quantitatif doit être ajoutée. Concernant la masse d'eau « Alluvions anciennes entre Vidourle et Lez et littoral entre Montpellier et Sète » (FRDG102), son état doit être rectifié : il est médiocre (et non mauvais).

S'agissant des masses d'eau superficielles, l'état écologique de la masse d'eau « ruisseau le Dardaillon ouest » (FRDF10219) doit être rectifié car il est médiocre (et non bon).

En matière d'indicateur de suivi, le PLU prévoit un suivi de l'évolution de la qualité des masses d'eau superficielle du territoire disposant d'une station de mesure (Dardaillon et Dardaillon ouest), mais il n'est prévu aucun suivi des masses d'eau souterraines, des zones humides, de la trame verte et bleue ou encore de l'imperméabilisation et la désimperméabilisation.

Un suivi des zones humides et de l'absence de leur artificialisation doit être mis en place ainsi que la désimperméabilisation du territoire.

Le suivi qualitatif doit également porter sur les eaux souterraines le PLU doit prendre en compte la désimperméabilisation pour tout nouveau projet, prescrite par l'orientation SA-04 du SDAGE RM 2022-2027.

Le règlement doit rappeler que les zones humides doivent être protégées d'après l'article L211-1-1 du code de l'environnement.

#### Réponse du M.O :

Les données sur les masses d'eau et les périmètres de protection seront actualisées et rectifiées. Des TVB et de l'imperméabilisation/désimperméabilisation seront également mis en œuvre.

Un suivi des zones humides et de leur artificialisation sera également mis en place. Le PLU prendra en compte la désimperméabilisation pour tout nouveau projet.

Le règlement rappellera que les zones humides doivent être protégées d'après l'article L 211-1-1 du Code de l'Environnement.

**Avis du C.E :** Favorable à la réponse du M.O qui s'engage à ajouter les compléments

#### Recommandations :

Il serait opportun que le PADD favorise la compensation de toute nouvelle imperméabilisation.

L'OAP « Gineste » mentionne un bassin de rétention mais il conviendrait d'apporter plus de précision sur ce bassin et sur la gestion pluviale dans ce secteur à aménager

Il serait opportun de favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans l'OAP thématique.

Le rapport de présentation indique p362 que les zones d'intérêt écologiques sont préservées par la zone naturelle (N). Par ailleurs, les zones humides sont identifiées dans l'OAP thématique.

Un zonage naturel (N) est appliqué à l'ensemble des zones humides, à l'exception de celle au lieu-dit « Les prats » au sud-est de la commune qui est classée en zone agricole protégée (Ap). Bien que le zonage Ap garantisse la préservation de la zone humide, il serait cohérent de zoner ce secteur dont l'enjeu environnemental est reconnu en zone naturelle; d'autant que ce zonage permet l'exploitation agricole des terres.

**Réponse du M.O :**

Le PADD favorisera la compensation de toute nouvelle urbanisation. Des précisions sur le bassin de rétention et sur la façon dont il va être géré seront apportées. Il s'agira de bien préciser que l'infiltration à la parcelle sera au maximum favorisée. A priori, le terrain permet une bonne infiltration. Une demande d'essai de perméabilité sera exigée.

Il ne devrait sortir du bassin que l'infiltration. Un bassin paysager sera évoqué.

Plus généralement, il s'agit d'essayer d'orienter vers un maximum d'éléments en faveur de l'intérêt général et de la qualité de vie. L'idéal serait d'avoir un bassin de rétention perméable ainsi que des noues paysagères.

Le secteur des Prats a été repéré en zone humide, Par conséquent, il sera classé en zone naturelle (N).

**Avis du C.E :** je prends acte de ces précisions et plus spécifiquement celles relatives au bassin de rétention de l'OAP Gineste

## **5) Une meilleure prise en compte des risques naturels dans la PLU**

### **a) Risque d'inondation**

**Réserves :**

Le PPRI ne cartographie pas la crue exceptionnelle et il convient donc de prendre en compte l'enveloppe de l'AZI majorant le PPRI comme un aléa résiduel. A noter que l'atlas des zones inondables (AZI) peut être précisé par une étude hydraulique spécifique, comme l'étude EGIS susmentionnée. Le rapport de présentation doit être complété (p248) avec l'étude EGIS réalisée par l'EPTB étang de l'Or. Cette «étude peut se substituer à l'AZI sur la partie nord notamment. L'enveloppe inondable de l'AZI et/ou de l'étude EGIS doit être reportée sur le zonage du PLU (comme il est fait pour le PPRI), et les cartes correspondantes doivent être annexées au PLU.

Ces enveloppes inondables par les événements d'occurrence exceptionnelle, sans précision sur les hauteurs d'eau et les vitesses d'écoulement qui déterminent le niveau de risque pour les personnes et les mesures préventives appropriées (rehaussement des planchers notamment dans les secteurs où des constructions peuvent être admises) sont à considérer comme :

- de l'aléa résiduel, lorsqu'elles majorent l'emprise inondable du PPRI;
- des secteurs où aucune construction nouvelle n'est autorisée, lorsqu'elles concernent un secteur non couvert par le PPRI.

**Réponse du M.O :**

L'enveloppe inondable de l'AZI ainsi que l'étude EGIS seront toutes les deux reportées sur le plan de zonage. Il apparaît qu'un secteur de la zone inondable n'est pas dans le PPRI, il conviendra de rajouter l'étude EGIS dans l'aléa résiduel.

Des principes de prévention seront mis en œuvre dans le secteur de l'étude EGIS et versées dans les zones non constructibles. Les couches SIG de l'atlas des zones inondables seront demandées au SYMBO. La cartographie 5.4 sera modifiée en fonction des différentes remarques élaborées dans le

cadre de ce présent avis. Le règlement du PPRI sera supprimé de l'annexe du PLU.

**Avis du C.E : je prends note des engagements de la commune**

Dans un souci de lisibilité et de meilleure prévention des risques, il apparaît nécessaire d'annexer le PPRI complet au PLU. La pièce 5.4 comprenant l'identification du zonage PPRI et le zonage du PLU doit être remplacé par le PPRI complet : carte de zonage et règlement du PPRI approuvé le 12 août 2010. En parallèle, le règlement du PPRI peut alors être supprimé de l'annexe du règlement du PLU.

**Réponse du M.O :**

L'intégralité du PPRI sera annexé au PLU

**Avis du C.E : Acté**

Il est également nécessaire d'énoncer les principes de prévention mis en œuvre dans le PLU, notamment sur les secteurs non couverts par la zone inondable du PPRI (aléa de l'AZI ou d'une spécifique, voir ci-dessus).

**Réponse du M.O :**

Les principes de prévention seront mis en œuvre dans le PLU.

**Avis du C.E : Acté**

**Recommandations :**

Le PADD affiche les engagements généraux de la commune (inconstructibilité des zones inondables, maintien des zones d'expansion des crues, gestion des ruissellements pluviaux etc) mais il est recommandé de présenter les objectifs quantifiés ou les prescriptions territorialisées qui seront mises en œuvre par le PLU.

**Réponse du M.O :**

Les prescriptions territorialisées en matière de prévention des risques de la commune mise en œuvre par le PLU seront mentionnées au sein du PADD. Ce dernier, dans le cadre des engagements généraux recommandera des actions territorialisées (ne pas construire en zone inondable).

**Avis du C.E : Je prends acte de ces précisions**

Le règlement écrit du PLU renvoie systématiquement aux dispositions du règlement écrit du PPRI qui est annexé (sans toutefois être identifié comme une annexe dans le sommaire).

Le règlement graphique du PLU affiche le zonage du PPRI approuvé sans distinction des différentes zones rouges (Rn, Ru ou Rp) qui recouvrent chacune des objectifs différents et sont soumis à des règles distinctes. Il conviendrait, par ailleurs de préciser qu'il s'agit d'un report informatif et que seul

le dossier papier du PPRI ou son fac-similé sont opposables.

Il serait enfin utile de rappeler que le document règlementaire le plus contraignant prévaut en cas de contradiction entre le PPRI et le PLU.

#### Réponse du M.O :

L'intégralité du PPRI sera identifiée comme une annexe à part entière. Le règlement graphique du PLU identifiera le zonage du PPRI en distinguant les différentes zones rouges. Il sera précisé qu'il s'agit d'un report informatif et que seul le dossier papier du PPRI ou son fac-similé sont opposables. Un rappel concernant la règle du plus contraignant sera également ajoutée.

**Avis du C.E :** Je prends acte de ces corrections qui vont assurer une meilleure compréhension des zones du PPRI et clarifier la situation du PLU vis-à-vis du PPRI

### b) Autres risques

#### Recommandations :

L'étude départementale du BRGM 2021 identifie un niveau global de risque « faible » de « chute de blocs, glissement, effondrement ». Ce niveau de risque a été traduit dans le DDRM 2021 et aurait pu être précisé dans le rapport de présentation du PLU.

Il en est de même pour le risque « Retrait-gonflement des argiles ». Le niveau de risque « fort », issu de l'étude départementale du BRGM 2021, et traduit dans le DDRM 2021, aurait pu être dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, le niveau d'aléa « faible » mentionné (pages 252 et 253) dans le rapport de présentation est incorrect et devrait être rectifié.

Il conviendrait de citer les mesures préventives du Code de la Construction et de l'Habitation pour les niveaux moyen et fort (art. R.132-3 et suivants du CCH) en pages 254 et 255.

Le risque « tempête », qui concerne tout le département, aurait également pu être mentionné

#### Réponse du M.O :

Ces différents aléas seront précisés dans le rapport de présentation.

**Avis du C.E :** Acté

### 6) Volet biodiversité

#### Réserve:

Le PLU arrêté ne contient aucune analyse des incidences sur les zones Natura 2000. Il précise simplement que « ces zones ont été identifiées dans l'état initial de l'environnement et elles ont servi de base à la définition des réservoirs de la trame verte et bleue du territoire ».

En application du VI de l'article L414-4 du Code de l'environnement, le projet ne pourra être autorisé que s'il est démontré la non-atteinte aux objectifs de conservation et si l'évaluation

Enquête publique E25000057/34

Saint Just élaboration du PLU

conclut en l'absence d'incidence sur les sites concernés.

Le dossier manque de précisions sur plusieurs points (destruction d'habitats et d'espèces protégées potentiellement présentes sur la commune, impacts bruts et résiduels, effets cumulés avec les structures environnantes, précisions sur les mesures ER. Le dossier doit intégrer une évaluation des incidences du projet sur les sites Natura 2000 concernés. À ce titre, une meilleure prise en compte des incidences brutes et résiduelles du PLU sera nécessaire pour démontrer :

- l'absence d'atteinte aux objectifs de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire à l'origine de la désignation des sites:

- « ZPS Étang de Mauguio-FR9112017 » qui accueille une avifaune remarquable dont 26 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire (Blongios nain, butor étoilé, héron bihoreau...) ont permis le classement de cette zone en ZPS et l'utilisent comme lieu de reproduction, d'alimentation et d'hivernage ;

- « ZSC Étang de Mauguio-FR9101408 » qui abrite la plus importante population de tortues Cistes d'Europe connue dans le département de l'Hérault.

- l'absence d'impact sur les espèces bénéficiant d'un PNA : « Chiroptère » « Cistude d'Europe » et « Émyde lépreuse »

En cas de présence d'espèces protégées avérées, la mise en place de mesures visant à éviter, réduire des impacts négatifs liés aux travaux devrait être envisagée. Si ces incidences ne peuvent être évitées ou réduites, des mesures compensatoires pourraient s'avérer nécessaires pour la réalisation d'éventuels projets.

Dans ce cas, il conviendra de contacter la DREAL sur les aspects relatifs à la dérogation et la destruction d'individus ou d'habitats d'espèces protégées (art. L.411-2 du CE).

#### Réponse du M.O :

Cette analyse des incidences a été réalisée et sera versée dans le dossier d'enquête publique.

**Avis du C.E : Acté**

#### Recommandation :

Les orientations et mesures prévues dans l'OAP thématique relative aux continuités écologiques sont un enjeu très fort (protection du patrimoine naturel et agricole, réduction des pollutions lumineuses. Ces orientations sont pour autant absentes du PADD. Il serait judicieux d'intégrer ces objectifs dans le PADD pour afficher une meilleure prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU.

#### Réponse du M.O :

Les orientations et mesures préventives prévues dans l'OAP relatives aux continuités écologiques seront intégrées aux objectifs du PADD.

**Avis du C.E : Favorable à la réponse du M.O qui s'engage à ajouter les compléments**

## 7) Sur les énergies renouvelables

### **Recommandation :**

Il conviendrait de clarifier la position de la commune en matière de développement de projet photovoltaïque dans le PADD et le règlement. Le terme de « fermes photovoltaïques » devrait être supprimé car à priori cela fait référence aux « centrales photovoltaïques » qui sont déjà mentionnées.

La loi d'accélération des énergies renouvelables (loi APER) du 10 mars 2023 prévoit l'élaboration d'un document-cadre pour définir, par département, les secteurs sur lesquels l'installation de parcs photovoltaïques au sol est possible en espace naturel, agricole et forestier (cela ne concerne pas les installations agrivoltaïques). Ces secteurs seront de types : parcelles incultes ou non cultivées depuis le 10 mars 2013 (secteurs cartographiés par la Chambre d'Agriculture) et une liste de secteurs définis à l'article R111-58 du Code de l'Urbanisme : secteurs dégradés (site pollué, friche industrielle, ancienne carrière ou mine, site de stockage de déchets, ancien aérodrome/aéroport et/ou délaissé d'infrastructure, ICPE, plan d'eau, sites SEVESO, aléa fort PPRT, terrain militaire ou pollution pyrotechnique), secteurs délimités comme favorables au photovoltaïque dans le PLU ou PLU(i), zone agricole non exploitée à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole. En dehors de ces secteurs, aucun parc au sol ne pourra être implanté. Ce document-cadre est en cours d'élaboration dans le département de l'Hérault et devrait être arrêté à l'été 2025. Aussi, le dossier d'approbation du PLU devra prendre en compte ce document cadre.

### **Réponse du M.O :**

Le terme « ferme photovoltaïque » sera supprimé afin de ne pas porter confusion. Concernant le document-cadre du département, il sera pris en compte par le PLU si son approbation est antérieure à celle du PLU. Le photovoltaïque est autorisé sur le bâti uniquement pour des besoins individuels. Les ombrières photovoltaïques seront autorisées sous réserve d'être favorables aux cultures.

**Avis du C.E :** Je prends acte de ces réponses. Il semblerait toutefois que la chambre d'agriculture n'a identifié aucun terrain qui concerne une zone agricole non exploitée à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole

## 8) Sur le patrimoine archéologique

### **Recommandation :**

Cette donnée est peu présente dans le document du PLU arrêté et mériterait d'être actualisé et plus lisible pour une meilleure information du public. Il conviendrait d'annexer au PLU l'arrêté préfectoral de 2015, instaurant la ZPPA, accompagné de la cartographie délimitant le périmètre, en remplacement de la carte de 2007 identifiant les sites archéologiques (pièce 7.14)

Dans le rapport de présentation, mention de la ZPPA est faite en page 173 au paragraphe relatif aux « outils de préservation des paysages » alors qu'il n'y est pas fait référence au paragraphe concernant le « patrimoine archéologique ». Ce point devrait être corrigé.

**Réponse du M.O :**

Les suppressions et adjonctions demandées seront effectuées dans le cadre de l'approbation.

**Avis du C.E :** Favorable aux corrections

**9) Sur la prise en compte des nuisances sonores liées aux infrastructures de transports**

**Réserve :**

La pièce 7.1 correspond à l'arrêté préfectoral n°2018-10-09834 du 10 octobre 2018 approuvant les cartes de bruit liées aux infrastructures autoroutières. Or, la commune n'est pas concernée. L'arrêté préfectoral doit être remplacé par celui de 2014 n° DDTM-2014-05-04012. Plusieurs cartographies illustrant les nuisances sonores liées à la RD34 sont annexées (pièces 7.2 à 7.6). Ces cartographies étant présentes dans le rapport de présentation, et par souci de clarté, il convient de les supprimer des annexes. Seule la pièce qui est numérotée 7.4 à savoir celle représentant la bande de 100m de part et d'autre de la RD 34 est à annexer au PLU en application de l'article R151-53 5° du Code de l'Urbanisme.

Le titre doit néanmoins être modifié car il ne s'agit pas d'une Servitude d'Utilité Publique et la référence de l'arrêté préfectoral doit apparaître.

**Réponse du M.O :**

L'arrêté préfectoral sera corrigé. Les cartographies non essentielles seront supprimées et la pièce 7.4 sera modifiée.

**Avis du C.E :** Je prends acte de ces corrections

**Recommandation :**

Il conviendrait de modifier le paragraphe du rapport de présentation relatif aux « bruits aux abords des infrastructures de transports terrestres » (p232) en citant l'arrêté préfectoral n° DDTM-2014-05-04012 et en rectifiant son impact car le classement de la RD34 en catégorie 3 impose des mesures constructives spécifiques pour isoler phoniquement les bâtiments mais n'impose pas de retrait de 100m. Cette notion de « retrait » est à supprimer également aux pages 244, 256 et 362 du rapport de présentation et à remplacer par la mention de prescriptions en matière d'isolation acoustique des bâtiments sur une bande de 100 m de part et d'autre de la voie classée en catégorie 3.

L'OAP « Gineste » (p9) anticipe le bruit généré par la future déviation de la RN113 en imposant l'intégration de dispositifs d'isolation acoustique en frange est du secteur d'aménagement. L'OAP mentionne aussi les nuisances sonores de la RD34 sans toutefois préciser que l'arrêté préfectoral n° DDTM-2014-05-04012 impose déjà des mesures constructives et que cela concerne la frange nord-ouest de l'OAP. Ce point doit également être expliqué dans la justification des choix pour cette OAP (p286 du rapport de présentation)

**Réponse du M.O :**

Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.

**Avis du C.E :** Corrections actées car nécessaires

**10) Des corrections et améliorations des documents du PLU****0 Délibérations****Recommandation :**

Dans la partie relative aux éléments de procédures (0- Délibérations), seules les délibérations concernant le bilan de la concertation et l'arrêté du projet de PLU sont fournies. Il serait utile d'ajouter les délibérations de prescriptions de PLU (Délibérations du Conseil Municipal en date du 28/11/2016 et 21/03/2024) ainsi que celle faisant état du débat sur les Orientations du PADD (Délibération du Conseil Municipal en date du 27/06/2024).

**Réponse du M.O :**

Les délibérations seront ajoutées au dossier procédure

**Avis du C.E :** Acté d'autant que les délibérations du 28/11/2016 et du 21/03/2024 ont été rajoutées au dossier d'enquête publique à la demande du C.E

**1 Rapport de présentation****Recommandations :**

Les paragraphes 1.1.2.1 et 1.1.2.2 traitent tous deux de l'intercommunalité de Lunel Agglo (p25) La commune est au RNUR depuis fin novembre 2018 et non depuis 2017 (p259). Le nom du SCOT est incorrect (p271).

Dans la justification du PLU au regard de l'objectif 2.2 du SCOT (p272) la phrase suivante porte à Confusion : « 46 % des extensions sont en réinvestissement ». Il conviendrait d'indiquer que 46%



des logements sont en réinvestissement.

La cartographie associée à la justification de l'OAP TVB n'est pas identique à l'OAP elle-même (la zone humide située au sud-est n'a pas la même localisation).

Dans le paragraphe relatif au « projet touristique, sportif et culturel » (p378) il est indiqué que les gîtes et les chambres d'hôtes sont autorisés en zones A et N en lien avec l'activité agricole. Or, le règlement conformément au Code de l'Urbanisme, ne permet pas de constructions nouvelles pour les gîtes et chambres d'hôtes en zones A et N et le PLU n'identifie aucun bâtiment susceptible de changer de destination. Il convient ainsi de rectifier ce paragraphe.

Le PADD indique une consommation foncière de 0,15ha pour des équipements sportifs mais cela n'apparaît nullement dans le rapport de présentation que ce soit dans la justification des choix retenus pour le projet ou dans la justification de la compatibilité du projet avec le SCOT notamment. Ces documents doivent être mis en cohérence.

#### Réponse du M.O :

Le rapport de présentation ainsi que les justifications seront modifiées afin de tenir compte des remarques.

#### Avis du C.E : Acté

### 1 PADD

#### Réserve:

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit des orientations d'aménagement selon deux axes (1. Préserver le cadre de vie et l'identité saint-justoise. / 2. Poursuivre une politique environnementale exemplaire). Il convient d'y ajouter une cartographie de synthèse permettant de spatialiser les enjeux et de comprendre aisément les orientations principales du projet de PLU.

#### Réponse du M.O :

Les cartographies de synthèses ont été produites dans le cadre du débat sur le PADD. Elles n'ont pas été versées dans le dossier d'arrêt et seront jointes au dossier d'enquête publique.

#### Avis du C.E : Favorable à cette réponse

#### Recommandations :

Il conviendrait de rectifier la consommation foncière entre 2011 et 2021 sur le PADD (p9) car il est indiqué 17,5 ha alors que le rapport de présentation (p140) mentionne 7ha. De même, il est affiché un objectif de réduction de 87% de la consommation d'ENAF (p6) alors qu'il est de 65%

#### Réponse du M.O :

Ces rectifications seront effectuées dans le cadre de l'approbation.

#### Avis du C.E : Je prends note de ces rectifications

## 4.1 à 4.2 Règlement graphique

### Recommandations :

Sur tous les cartouches, il est fait référence à la CCPL et non la CALA.

Le règlement graphique est représenté par 6 cartes A0. Compte tenu de la superficie de la commune, la pièce 4.1 faisant figurer l'ensemble du territoire communal à une échelle 1/5000 semble suffire à la lecture et la compréhension du règlement graphique du PLU. Les pièces 4.2 à 4.6 pourraient être supprimées. Un zoom pourrait éventuellement être fait sur le centre du village en complément.

### Réponse du M.O :

Les cartouches seront modifiées. Les plans de zonage seront limités à la commune entière et à un zoom sur le centre-bourg.

### Avis du C.E : Acté

## 4 Règlement écrit

### Réserves :

Le règlement de la zone AUD doit être rectifié à l'article 7 relatif au stationnement car il impose 2 places par logement (sans réduire à 1 pour le logement social), ce qui est contraire à l'OAP. Dans cette rédaction, la règle est bloquante pour la réalisation du projet d'aménagement et pour la production de logements sociaux.

### Réponse du M.O :

Cette rectification sera effectuée pour la zone AUD.

**Avis du C.E :** Cette rectification est impérative afin de pouvoir réaliser le projet de GINESTE et conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme en matière de stationnement

## 5 SUP

### Réserves :

Sur la SUP AS1 relative au périmètre de protection AEP (SUP non versée sur le GPU) : les captages privés 'P.Gites Mas de Madame' et 'P. F1 MAS DE CADOULE' doivent être ajoutés.

Les données sont à demander à L'ARS : [ars-oc-dsp-contrôle-sanitaire-eau@ars.sante.fr](mailto:ars-oc-dsp-contrôle-sanitaire-eau@ars.sante.fr) Les Arrêtés préfectoraux relatifs à ces captages sont annexés à ce présent avis.

Sur la SUP i1 relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz (SUP versé sur le GPU donc opposable mais non téléchargeable- document protégé): La SUP est à rajouter dans le tableau des SUP avec la fiche SUP i1 et l'arrêté préfectoral de 2018 qui l'instaure.

Sur la SUP i3 applicable aux canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produit chimiques : la SUP i3 doit être mentionnée dans la liste mais ne doit pas être représentée sur le plan. Cette SUP ne doit pas être représentée sur le plan dans la mesure où elle s'inscrit dans la SUP i1 relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz,

Enquête publique E25000057/34

Saint Just élaboration du PLU

d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz et que la donnée est confidentielle. Le plan 5.1\_PLAN\_CANALISATION\_GAZ est à remplacer par l'arrêté préfectoral et le plan de la SUP i1.

Sur la SUP PM1, le PPRi complet doit être annexé (cf.paragraphe V)

#### Réponses du M.O :

En l'absence de porter à connaissance de l'Etat, la commune ne disposait pas de ces informations qui seront intégrées au dossier d'approbation.

**Avis du C.E :** Favorable à cette réponse

#### Recommandation :

Sur la SUP i4 relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité, le plan 5.3 PLAN-LIGNE-HT n'est pas très lisible. Ce point pourrait utilement être amélioré.

#### Réponse du M.O :

Une amélioration de la lisibilité du plan des SUP sera proposé dans le cadre de l'approbation.

**Avis du C.E :** Acté

## 6 Annexes techniques

#### Réserves :

L'arrêté préfectoral n°2002-I-2486 du 27/05/2002 portant classement du département de l'Hérault en risque d'exposition au plomb doit être annexé au PLU en application de l'article R151-53 6° du Code de l'Urbanisme.

L'arrêté préfectoral n° DDTM-2014-05-04012 portant classement sonore des infrastructures routières doit être annexé au PLU en application de l'article R 151-53 5° du Code de l'Urbanisme. (cf. paragraphe IX du présent avis).

Les périmètres des secteurs concernés par les obligations de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé doivent être annexés en application de l'article R 151-53 13° du Code de l'Urbanisme.

En effet, l'arrêté préfectoral n° DDTM34-2025-04-15800 du 8 avril 2025 identifie un secteur soumis aux obligations légales de débroussaillage, au sud-est du territoire communal. Cet arrêté abroge celui du 11 mars 2013 (où aucun secteur n'était concerné sur la commune).

L'enveloppe inondable de l'AZI et/ou de l'étude EGIS doivent être annexées au PLU (cf. paragraphe V).

L'arrêté préfectoral instaurant le ZPPA doit être annexé (cf. paragraphe VIII)

#### Réponse du M.O :

En l'absence de porter à connaissance de l'Etat, la commune ne disposait pas de ces informations qui seront intégrées au dossier d'approbation. Cet arrêté sera versé au dossier d'approbation.

**Avis du C.E :** Acté. La carte relative à l'obligation de débroussaillage a été jointe au dossier soumis à l'enquête publique à la demande du C.E

**Recommandations :**

Il convient de vérifier si d'autres documents ou décisions du conseil municipal n'ont pas à être annexés au PLU en application des articles R151-52 et 53 du Code de l'Urbanisme (Droit de préemption Urbain, Projet Urbain Partenarial, périmètres d'études, soumission des clôtures ou des ravalements de façades à déclaration préalable, soumission des démolitions à permis de démolir...). A défaut, ces éléments devront être annexés au PLU par voie d'arrêté municipal de mise à jour du PLU une fois celui-ci approuvé. Je vous engage lors du conseil municipal qui approuve le PLU à délibérer également sur l'institution du droit de préemption urbain. J'attire votre attention sur la nécessité d'effectuer une relecture de l'ensemble des documents du PLU afin de rectifier, amender les erreurs et incohérences, cet avis n'étant pas exhaustif et se limitant à lister les adaptations principales à réaliser.

**Réponses du M.O :**

Une vérification sera effectuée avec la municipalité dans le cadre de l'approbation.

**Avis du C.E : Acté**

- Lunel Agglo avis favorable assorti de réserves le 15 Mai 2025

**Sur sa compatibilité avec le SCOT****a) L'armature territoriale et les logements :**

Le PLU fixe un objectif de production en logement de 145 logements entre 2025 et 2035 pour un rythme annuel moyen de croissance de la population de +0,65%/an. Ce rythme est compatible mais plus bas que ce que prévoyait le SCOT. L'objectif de renforcement du cœur d'agglomération est peu ambitieux.

Compatible avec observation : Objectif en logement un peu faible au regard de celui prévu par le SCOT.

**Réponse du M.O :**

Cet objectif a été validé par le conseil Municipal qui souhaite modérer la démographie afin que Saint-Just « reste un village ».

**Avis du C.E :** Cette réponse correspond à la volonté de la commune et qui a prévalu dans le cadre de l'élaboration du PLU. Cependant, il semble que la commune sera amenée à reconsidérer sa position dès lors que la commune atteindra 3500 habitants

**a) Les continuités écologiques :**

Compatible avec observation : attention au bon maintien de la coupure d'urbanisation entre Saint-Just et Lunel.

**Réponse du M.O :**

La coupure d'urbanisation est pleinement respectée d'une part en raison d'un travail sur l'OAP Gineste et d'autre part grâce à un classement en zone AP (agricole protégée) aux abords du secteur d'OAP qui marquera les dernières limites urbaines de Saint-Just.

## Avis du C.E : Acté

### C) La ressource en eau

Compatible avec réserve: la démonstration d'une disponibilité en eau suffisante pour l'accueil de la population n'est pas faite mathématiquement.

Il est seulement mentionné dans le rapport de présentation que « Le SDAEP du syndicat de la Palus [...] récemment réactualisé début 2019 [...] conclut à la nécessité d'accroître la production d'eau potable dans les prochaines années. » La disponibilité en eau permet-elle d'accueillir de nouveaux habitants? La démonstration doit être faite.

### Réponse du M.O :

La démonstration de l'adéquation entre le projet et la ressources en eau sera faite notamment à la lumière du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable qui conclut à une ressource suffisante à l'horizon 2050. Il s'agit d'une étude réalisée par le cabinet Entech en 2021 sur le forage des Aubettes.

## Avis du C.E : Acté

### Sur sa compatibilité avec le PLH :

#### a) Le rapport de présentation

Le diagnostic du rapport de présentation intègre bien les documents de portée locale, dont le SCOT et le PLH (partie i.1.3.2). Il reprend des éléments du diagnostic du PLH et du document d'orientation. Il rappelle que la commune de Saint-Just pourrait se voir prochainement assujettie à la loi SRU en passant le seuil des 3500 habitants (3290 habitants en 2020 et 8,6% de logements sociaux). De plus, le DOO du SCOT estime que la commune pourrait être soumise à ces obligations d'ici à 2040. Il est donc considéré que la commune s'inscrit dans les objectifs de la loi SRU par anticipation.

Le diagnostic mentionne que le PLH a été arrêté le 23 mai 2023 et ne contient pas de programme d'actions territorialisées. De plus les orientations et actions du document d'orientation présentées ont évolué dans la dernière version du document. Il convient d'actualiser ces informations, tenant compte que le PLH a été approuvé le 8 février 2024, en intégrant les prescriptions du document d'orientation approuvé et en prescriptions du programme d'actions territorialisées.

Le rapport de présentation justifie les orientations du PADD en matière d'habitat et plus spécifiquement de diversification du parc, de logement social et de remobilisation des logements vacants (potentiel de 25 logements).

Rappels des objectifs chiffrés du PLH fixés dans le programme d'actions territorialisées :

- Production globale : 120 logements sur la durée du PLH, soit 20 logements/an (correspondant à une croissance annuelle de 0,75%/an)
  - o Répartition par produits de logements : 60% marché libre, 15% logement abordable, 25% logement locatif social
  - o Répartition par formes urbaines : 30% individuel, 30% intermédiaire, 40% collectif,
  - o Répartition par typologies : Plus de 20% de T2 et moins, environ 30% de T3, moins de 50% de T4 et plus.
- Production de logements sociaux :
  - o 25 % de logements sociaux,
  - o 84 logements sociaux à produire, soit 14 logements sociaux / an

o Atteindre 222 logements sociaux en 2030, soit 15,3% du parc à l'horizon du PLU (10 ans d'ici à 2035), l'objectif de production de logements sociaux pourrait être évalué à 140.

o Répartition par produits :

- 30 logements sociaux familiaux (PLAI, PLUS, PLS), soit 36% de l'offre nouvelle
- 18 logements abordables, soit 21% de l'offre nouvelle
- 16 logements à conventionner dans le parc privé, soit 19% de l'offre nouvelle
- 20 logements spécifiques (personnes âgées par exemple), soit 24% de l'offre nouvelle.

#### Réponse du M.O :

Les informations seront actualisées en tenant compte que le PLH a été approuvé le 8 février 2024, en intégrant les prescriptions du document d'orientation approuvé et en intégrant les prescriptions du programme d'actions territorialisées.

**Avis du C.E :** je prends note de l'engagement de la commune

#### b) Le PADD :

Le projet communal prévoit d'atteindre 3 625 habitants en 2035, soit un taux de croissance de 0,65%. Il prévoit de produire 145 logements en 10 ans (42 en densification, 24 par le réinvestissement de logements vacants, 80 en extension), 14 à 15 logements en moyenne. L'objectif global est compatible avec le PLH, que ce soit en termes de croissance démographique (0,65% / 0,75%) ou de production de logements (environ 14 logements/an).

Dans l'ensemble, le PADD propose des orientations qui vont dans le sens du PLH, à savoir une offre de logements diversifiée qui répond à des objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle le développement d'une offre locative (notamment sociale), le développement de petits logements (jeunes ménages, seniors) et une offre adaptée aux personnes en situation de handicap. On pourrait compléter la formulation par « les personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie » qui constitue un réel enjeu dans un contexte de vieillissement de la population.

#### Réponse du M.O :

Une référence aux « personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie sera rajoutée au sein du PADD.

**Avis du C.E :** Acté

#### c) Les OAP

Le PLU prévoit deux OAP, dont une OAP sectorielle sur le secteur de la Gineste et une OAP TVB. Le secteur de la Gineste est situé en greffe urbaine et en entrée de ville nord. Ce dernier avait déjà été identifié dans le programme d'actions territorialisées du PLH comme gisement foncier à court terme.

L'opération prévoit 80 logements à minima, dont 30 logements locatifs sociaux (36%).

L'opération s'étend sur 2,3 hectares, soit une densité de 35 logements/ha, conformément au SCOT.

L'OAP précise qu'une diversité de logements est attendue sur le secteur, répondant aux obligations imposées par le PLH (en termes de formes urbaines et de typologie). Les orientations intègrent un gradient de densité et programme une mixité de logements mêlant des lots collectifs intermédiaires et libres.

Un tableau de synthèse chiffré présente le nombre de logements par typologie, à hauteur de 24 logements individuels purs (30%), 25 logements individuels groupés (30%) et 31 logements collectifs (40%). Ces chiffres correspondent à la ventilation inscrite au PLH ; En conclusion, l'OAP de la Gineste répond aux orientations du PLH, en matière de mixité des formes urbaines et des typologies.

Toutefois les objectifs de production de logements sociaux semblent sous-dimensionnés au regard des orientations du PLH. En effet, 55% de la production de logements à l'horizon 2035 se réalisera en extension au sein du secteur de la Gineste (80 logements sur 145 au total). Or, la production de logement social envisagé ne répond qu'à 21% de l'objectif (30 logements sociaux sur un objectif de 140 sur 10 ans). Tout en conservant une mixité sociale sur ce secteur, l'objectif pourrait être revu à la hausse.

La part de logement social pourrait être revue à la hausse dans la mesure où cette extension (maîtrisée par une OAP) constitue le principal gisement pour la production de logement social dans le PLU.

A noter que la diversité des produits de logements, notamment entre logement social familial (PLAI, PLU, PLS) et les logements spécifiques (à destination des personnes âgées par exemple) pourrait contribuer à une mixité au sein même des logements sociaux.

Pour rappel, l'accueil démographique prévu par le PLU aura pour conséquence d'assujettir la commune aux obligations de la loi SRU (25% de logements sociaux).

#### Réponse du M.O :

Suite à la réunion entre la DDTM34 et les services de Lunel Agglo, les élus n'ont pas souhaité augmenter la répartition des logements sociaux au sein de l'OAP ni à ajouter des précisions supplémentaire sur la diversité des typologies au sein du dossier. Ils se sont en revanche prononcés en faveur des dispositions écrites favorable aux logements sociaux sur l'ensemble des zones U.

**Avis du C.E :** Je prends note de cette réponse qui risque de ne pas résoudre totalement la problématique des logements sociaux à l'horizon 2030.

#### d) Le règlement écrit et graphique

Le rapport de présentation (partie II.6.3) précise que le règlement du PLU délimite des secteurs soumis à des règles spécifiques en faveur de la mixité sociale en zones U et AU, tels que « des secteurs dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme) ».

Le rapport de présentation précise également qu'en zones U et AU, les opérations de logements sociaux bénéficient également d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol (article L151-28 du Code de l'Urbanisme).

Toutefois, aucune traduction réglementaire de ces mesures n'est visible dans le règlement écrit et graphique. L'article 3 relatif à la mixité fonctionnelle et sociale est non réglementé dans toutes les zones.

Par ailleurs, des « servitudes de mixité sociale » en zones U et AU permettrait de justifier de production de logement social, en complément de celle prévue dans l'OAP.

Par ailleurs, le secteur d'extension de la Gineste est classé en AUD, zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation et conditionnée au respect de l'OAP.

L'article 3 du règlement de la zone pourrait également préciser la part de logement social imposée, en complément de l'OAP.

**Réponse du M.O :**

Le règlement écrit précisera en zone U et AU que les logements sociaux bénéficient d'une majoration du volume constructible.

L'article 3 relatif à la mixité sociale sera règlementé sur l'ensemble des zones.

**Avis du C.E :** Je prends acte de cette correction

**e) En conclusion**

Le projet de PLU de Saint-Just est globalement compatible avec le PLH.

Toutefois, il gagnerait à être complété par des objectifs plus ambitieux en matière de logement social et assortis d'une traduction réglementaire.

Le règlement doit être mis en cohérence avec les justifications avancées dans le rapport de présentation en faveur de la mixité sociale. Le rapport de présentation doit être actualisé avec la dernière version du PLH approuvé le 8 février 2024.

**Réponse du M.O :**

Le PLU approuvé fera l'objet de mesures significatives en faveur du logement social et le volet PLH sera actualisé.

**Avis du C.E :** Favorable à la réponse du M.O qui s'engage à ajouter les compléments

**Sur le volet mobilité :****a) PADD**

Dans le PADD, un point pourrait être intégré sur les aménagements piétons dans la commune et le développement des infrastructures des charges de véhicules électriques.

**Réponse du M.O :**

Le PADD intégrera un point sur les aménagements piétons dans la commune ainsi que le développement des infrastructures de charge de véhicules électriques.

**Avis du C.E :** Ces informations complémentaires sont actées

**b) Enjeu du Dardaillon pour le volet loisir :**

« La commune souhaite poursuivre ses actions en faveur des déplacements doux en achevant la connexion avec Saint-Nazaire-de-Pezan, en ralliant la piste cyclable du canal de Lunel » : indiquer de préférence voie verte plutôt que piste cyclable.

**Réponse du M.O :**

Une référence à la voie verte sera préférée à la notion de piste cyclable.

**Avis du C.E :** Acté



### c) Sur la partie réglementaire :

Stationnement vélo : il conviendrait d'intégrer des règles sur le stationnement des vélos dans les immeubles collectifs avec des locaux raccordés à des prises électriques pour la recharge.

Prévoir 1 place par logement minimum. Le nombre de place pourrait être aussi jugé en fonction de la taille du logement.

Stationnement IRVE : il apparaît nécessaire de prévoir des règles concernant les infrastructures de charges de véhicules électriques et hybrides. Il faudrait à minima prévoir les fourreaux pour l'équipement des dispositifs avec un pourcentage de place obligatoires et un pourcentage à long terme avec les fourreaux. Il faudrait prévoir d'équiper 20% des places à la construction et entre 50 et 70% de places aménageables avec des fourreaux.

### Réponse du M.O :

Des règles seront édictées sur le stationnement des vélos en immeubles collectifs avec des locaux raccordés à des prises électriques pour la recharge.

Des règles en faveur des infrastructures de charge de véhicules électriques seront également édictées.

### Avis du C.E : Acté

### c) OAP Gineste :

Il conviendrait de prendre en compte du projet de déviation de RN113. Il s'agit notamment d'intégrer la question des accès, et de la question des échangeurs potentiels en lien avec l'accès au quartier.

Il faudrait également traiter des questions de la prise en compte du bruit dans les constructions. Le périmètre d'étude est à faire apparaître pour la déviation de RN113. Cette observation est également valable pour la RD24.

L'accès au quartier est à préciser :

- Comment sera-t-il géré?
- Comment sera géré l'accès à la voie verte Lunel-Saint-Just?

La desserte en transport en commun du quartier.

- Est-ce qu'un arrêt doit être créé ? L'entrée du quartier est à 165 mètres de l'arrêt chemin de Fesc et 380 mètres de l'intérieur du quartier. Si un arrêt est à créer il devra être réalisé sur la RD24.

### Réponse du M.O :

A l'occasion des réunions PPA, le Conseil Départemental n'a pas fait mention de l'existence d'un périmètre d'étude. Par ailleurs, lors de la réunion de travail avec la DDTM 34 et les services de Lunel Agglo, il a été évoqué le fait qu'aucun périmètre d'étude ne concernait la déviation de la RN113. Le service route du département est à contacter à ce sujet.

Il convient par ailleurs de noter que la question du bruit a été traité par l'OAP.

L'accès au quartier sera géré par une interdiction de tourner à gauche à l'aide d'un aménagement central de chaussée. Il est également envisagé de repousser le panneau d'entrée de ville afin de pouvoir imiter la vitesse. La question d'un éventuel nouvel arrêt de bus sera appréhendé avec les services du département et de Lunel Agglo.

### Avis du C.E : Je prends acte de ces réponses

La question des modes actifs est à préciser, dans le projet d'OAP, il est uniquement indiqué le cheminement piéton.  
Prévoir une continuité d'alignement d'arbre le long de la RD24 en accord avec le département

#### Réponse du M.O :

La question des modes actifs sera précisée dans le projet d'OAP.  
La question d'une continuité d'alignement d'arbres sera également envisagée avec le département

**Avis du C.E :** Je prends note de ces précisions

#### Sur l'OAP Trame Verte et Bleue :

Au niveau des berges du Dardaillon, il conviendra d'intégrer le projet de transformation de la boucle Pescalune en voie verte. L'aménagement de la TVB devra permettre d'intégrer des aménagements dans ce sens (cf projet SYMBO à l'étude)

#### Réponse du M.O :

Le projet de transformation de la boucle pescalune en voie verte sera intégré à l'OAP, les services du SYMBO seront contactés.

**Avis du C.E :** Acté

#### Sur le volet déchets

Sur le rapport de présentation :  
P 233 à 243 et p 267. Les éléments sont à revoir et actualiser avec les dernières données.

#### Sur le règlement

Les différentes collectes des déchets ménagers et assimilés sont organisées par Lunel Agglo. Les conditions et réalisations de ces collectes (par flux) ainsi que les droits et obligations de chacun des divers intervenants sont sous le champ d'application du règlement de collecte adopté le 13 décembre 2011 en conseil de Communauté, puis modifié par délibération le 23 mai 2023, et le 27 mars 2025. Ce règlement s'impose à tout usager du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés particuliers, professionnels, administrations....  
Il semble important que ce règlement soit traduit réglementairement dans le PLU, ou que le règlement renvoie vers une annexe spécifique.

#### Réponse du M.O :

Le rapport de présentation sera actualisé à la lumière des dernières données  
Le règlement sur la collecte des déchets ménagers et assimilés sera traduit réglementairement dans le PLU.

**Avis du C.E :** Acté

## Sur le volet Eaux usées / Eaux potables/ Eaux pluviales

### a) Sur le rapport de présentation

Le rapport de présentation précise que « Le SDAEP du Syndicat de la Palus a été récemment réactualisé début 2019. Ce SDAEP conclut à la nécessité d'accroître la production d'eau potable dans les prochaines années »

Cependant, dans le cadre de l'étude du schéma directeur AEP réalisé en 2021, par Entech, il a été conclu que les ressources en eau issues des forages des Aubettes 1 & 2 alimentant en eau le territoire du SIVOM de la Palus seront suffisantes à horizon 2050. Il n'y a donc aucune urgence à engager des démarches pour pouvoir répondre aux besoins en production en situation future. Modifier le rapport de présentation en conséquence.

### b) La pièce 6 «annexes sanitaires» est à modifier.

Paragraphe I : les compétences eau et assainissement sont exercées par Lunel Agglo sur son territoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et son passage de communauté de communes en communauté d'agglomération. Sur la commune de saint just le SIVOM de la Palus a conservé la gestion du service jusqu'à sa dissolution le 1<sup>er</sup> octobre 2024. Depuis, la communauté d'agglomération exerce pleinement la compétence sur la commune.

Paragraphe II : Mettre à jour les références au SIVOM de la Palus.

La conclusion du paragraphe 5 concernant l'adéquation besoin/ressources ne correspond pas aux conclusions du SDAEP du SIVOM de la Palus réalisé en 2021. Le SDAP conclut à un bilan besoins/ressources positif à l'horizon 2050.

Paragraphe III: Mettre à jour les références au SIVOM de la Palus

Préciser ce que signifie «un nouveau schéma d'assainissement a été établi par SUEZ en 2023 ».

L'image montre un plan de réseau.

Un SDAEU et un zonage d'assainissement ont été réalisés en 2020 sur le SIVOM de la Palus

. Rappeler que dans ce cadre, les installations ont été décrites comme suffisamment dimensionnées à l'horizon 2050, réseau comme STEU.

Concernant l'ANC, il ne s'agit pas des chiffres 2023. Préciser l'année de référence.

Dissocier le chapitre 3 Gestion des eaux pluviales du III Assainissement

Intégrer les critères suivants :

En matière de gestion des écoulements pluviaux, la politique de maîtrise des ruissellements sur la commune est actuellement dictée par le Code de l'environnement. Pour les projets qui y sont soumis (notamment au titre de la rubrique 2.1.5.0 du Code de l'Environnement), donc d'une certaine envergure (surface totale interceptée > 1ha), l'augmentation du ruissellement est compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives basées sur une protection décennale.

En revanche pour les projets qui ne sont pas soumis au Code de l'Environnement, l'imperméabilisation n'est pas compensée.

Le PLU et le zonage d'assainissement pluviale inscrivent comme principes les prescriptions à respecter pour tout projet :

- Volume à stocker : 120L/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un volume minimal de 15m<sup>3</sup>
- Débit de vidange : 7L/s/ha imperméabilisé.

Concernant l'aspect qualitatif, il est demandé dans le cadre de chaque projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle de privilégier la mise en place de noues ou d'ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

### c) La pièce PADD est à modifier:

Supprimer les références au SIVOM de la Palus en recontextualisant avec Lunel Agglo.

Dans le chapitre III C – Préserver la ressource en eau III :

Tenir compte de la future Etude de préservation des captages des Aubettes et des conclusions sur la zone de protection quantitative et qualitative de l'aire d'alimentation des captages

des Aubettes. L'objectif de cette étude est de lutter contre les pollutions diffuses d'origine agricoles et non agricoles affectant la ressource.

**d) La pièce 4 Règlement est à modifier :**

Article 10 : Modifier la partie concernant l'assainissement autonome : coquille.

- Rajouter une partie concernant les eaux usées non domestiques

« Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique conformément à la réglementation.»

- Remplacer : «Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées.» par :

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines. De même, le rejet des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires ») et strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120L/m<sup>2</sup> imperméabilisé. avec un volume minimal de 15 m<sup>3</sup> sous forme de noue ou de bassin de rétention ou tout autre dispositif non clos et non couvert. Le débit de vidange sera de 7L/s/ha imperméabilisé.

Pour tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnement ou de voirie représentant de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels.

Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau. S'il n'y a pas raccordement à un réseau pluvial existant, un dossier loi sur l'eau (rubrique 2.1.5.0) est nécessaire dès lors que la superficie de l'opération augmentée du bassin versant intercepté est supérieure à un hectare.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptible de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

. Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

**Réponse du M.O :**

Le rapport de présentation sera actualisé en intégrant l'étude d'ENTECH de 2021. Il en sera de même en ce qui concerne les annexes sanitaires.

L'évolution des compétences sera précisée et actualisée. Les références au SIVOM de la Palus seront supprimée au profit de Lunel Agglo.

La conclusion du paragraphe 5 sera intégralement modifiée à la lumière du SDAEP de 2021

Concernant les données transmises par Suez, seul un nouveau plan de réseaux en date de 2023 a été transmis au bureau d'études, l'erreur sur la mention d'un schéma directeur d'assainissement sera corrigée.

Il sera rappelé que dans le cadre des nouveaux schémas directeurs d'assainissement et d'eau potable, les installations ont été décrites comme suffisamment dimensionnées à l'horizon 2050.

Concernant l'ANC, les chiffres de référence les plus récents seront demandés à Lunel Agglo.

Le chapitre 3 relatif à la gestion des eaux pluviales sera dissocié du III : Assainissement

L'ensemble des critères énoncés dans la note technique de Lunel Agglo seront intégrés.

Les modifications, précisions et actualisations demandées pour le PADD seront effectuées.

Il en est de même en ce qui concerne le règlement écrit.

**Avis du C.E :** L'ensemble des réponses sont actées d'autant que les modifications relatives aux eaux pluviales étaient nécessaires.

Il est à souligner que les réponses aux avis de la DDTM 34 et Lunel Agglo leurs ont été présentées par le maître d'ouvrage et l'urbaniste lors d'une réunion qui s'est déroulée le 04 Août 2025

**LISIBILITE ET COMPREHENSION DU DOCUMENT**

Observation suite à l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault en date du 23 Mai 2025

Deux cartes sont proposées pour l'occupation agricole du sol (pages 80 et 93). Mais la première est trop générale et manque de lisibilité et la seconde est imprécise et semble incomplète en comparaison avec le Registre Parcellaire Graphique (RPG). De nombreuses parcelles cultivées n'apparaissent pas ou sont regroupées de manière générale, ne reflétant pas la situation réelle plus diversifiée. Il aurait été bienvenu d'employer les données du RPG 2023 ainsi que celles des parcelles en agriculture biologique (Cartobio), librement accessibles en ligne. Les données de qualité des sols sont présentées à l'échelle intercommunale (DRAAF) départementale (DDTM). (Toutefois, il aurait été pertinent de présenter une cartographie de la potentialité des sols

à échelle communale.

**Réponse du M.O :**

De nouvelles cartographies utilisant les données du RPG 2023 ainsi que les parcelles en agriculture biologique seront proposées. Toutefois, la commune souhaite préciser qu'elle a procédé à de nombreuses investigations de terrain pour aboutir à cette cartographie agricole

**Avis du C.E : Je prends note de l'engagement de la commune**

Observation suite à l'avis favorable du département de l'Hérault en date du 02 juin 2025

Sur le plan formel, le plan de zonage global de la commune, ainsi que sur le plan de zonage Nord, un trait de délimitation de zone, coupe une zone A. Il conviendrait de la retirer afin de faciliter la lecture du plan.

**Réponse du M.O :**

Les modifications et précisions demandées seront effectuées dans le cadre de l'approbation.

**Avis du C.E : Acté**

Observation suite à l'avis favorable du département de l'Hérault en date du 02 Juin 2025

En page 271 du rapport de présentation, il est fait mention du SCOT du gard rhodanien, Or, il s'agit du SCOT Pays de Lunel

**Réponse du M.O :**

Les modifications et précisions demandées seront effectuées dans le cadre de l'approbation.

**Avis du C.E : Acté**

## **CONSTRUCTIBILITE EN ZONE AGRICOLE**

Observation suite à l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault en date du 23 Mai 2025

Je note favorablement l'évolution du classement des parcelles cultivées au Sud-est de la commune, en zone agricole plutôt qu'en zone naturelle, ce qui correspond davantage à la réalité de l'utilisation du sol dans ce secteur.

Le règlement permet le maintien et le développement des exploitations agricoles sur la majorité des terres agricoles communales, en autorisant la constructibilité des bâtiments agricoles et liés à l'activité agricole, ainsi que le logement de l'exploitant quand il est nécessaire.

Cependant, bien que minoritaires, les terres agricoles strictement inconstructibles (y compris pour les extensions) représentent tout de même une part non négligeable de l'espace agricole de la commune (environ 40%) Cette configuration s'explique par la forte présence de marais et de zones humides à conserver ainsi que les recommandations issues du Plan de prévention des Risques d'Inondations (PPRI) et j'espère que les exploitations actuelles et futures pourront trouver les conditions nécessaires à leur bon fonctionnement malgré ce frein.

### Réponse du M.O

L'objectif est également de concentrer les zones agricoles sur des secteurs les moins impactant possibles pour le paysage.

**Avis du C.E :** Je prends acte de cette réponse d'autant que la volonté de la commune dans son PLU est préserver l'activité agricole. Cependant, comme indiqué par la chambre d'agriculture dans son avis elle est limitée dans son action par le fait que de nombreux terrains classés en zone agricole sont situés en zone rouge au PPRI

## CONSOMMATION D'ESPACE

Observation suite à l'avis favorable de la chambre d'agriculture de l'Hérault en date du 23 mai 2025

La commune prévoit une consommation d'espace de 2,45 ha sur la période du nouveau PLU, ce qui représente une réduction de 65 % de la consommation d'espaces agricoles et naturels en comparaison avec la période 2011-2021. Je salue cet engagement vertueux pour la préservation des terres.

L'OAP GINESTE qui encadre la création des nouveaux logements prévoit une frange urbaine à planter en limite du périmètre d'aménagement en cohérence avec la Charte riverains départementale. Cette frange, qui marque l'interface avec la zone agricole, doit être dans l'idéal cadastralement indépendante des habitations et de la zone cultivée pour respecter la distance à observer entre les cultures et les tiers

### Réponse du M.O :

La commune entend la remarque sur la frange urbaine mais d'une part, elle a été confrontée au parcellaire et d'autre part avec la propriété foncière.

**Avis du C.E :** Acté

Enfin, je souhaite attirer votre attention sur le fait que les documents d'urbanisme n'ont pas vocation à orienter les pratiques culturelles. De ce fait, les préconisations en matière de pratiques culturelles de l'OAP TVB doivent rester des recommandations, en concertation avec la profession agricole sur la commune.

### Réponse du M.O :

L'OAP ira plus dans le sens de la recommandation

**Avis du C.E :** Acté

Observation suite à l'avis favorable du Département de l'Hérault en date du 02 Juin 2025

Dans la partie consommation d'espace, il est inscrit en page 140 du RP que la surface consommée hors enveloppe urbaine sur la période 2011-2021 est de 7HA.

Or, en page 161 du même document il est mentionné « une consommation d'espace importante entre 2011 et 2021 (17,5 ha). Des précisions sont à apporter sur la méthode de calcul de ces chiffres

Enquête publique E25000057/34  
Saint Just élaboration du PLU

### Réponse du M.O

Les modifications et précisions demandées seront effectuées dans le cadre de l'approbation.

**Avis du C.E : Acté**

## L'HABITAT ET LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Observation suite à l'avis favorable du Département de l'Hérault en date du 02 juin 2025

Le projet favorise la mixité sociale au sein des nouvelles extensions urbaines. Toutefois, la question de la mixité aurait pu être plus précise dans le règlement écrit, des servitudes de mixité sociale ou des emplacements réservés auraient pu être prévus.

### Réponse du M.O

Faisant suite à la remarque de l'Etat et de Lunel Agglo, le règlement sera plus précis en ce qui concerne la mixité sociale.

**Avis du C.E : Je prends acte de l'engagement de la commune**

## MOBILITE DOUCE

Le diagnostic territorial pourrait utilement être complété par une liste d'itinéraires de randonnées et de site de pratique sportive dans la partie sur le tourisme. En effet, sur le territoire communal se trouvent :

- Le PR la boucle Pescalune
- Une boucle cyclotourisme

### Réponse du M.O :

Le diagnostic sera complété par une liste d'itinéraires de randonnées et de site de pratique sportive dans la partie sur le tourisme (PR, boucle pescalune, boucle cyclotouristique).

**Avis du C.E : Acté**

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Observation suite à l'avis favorable de la CDPENAF en date du 30 Août 2025

Toutefois, la hauteur des constructions est prévue à 8,5 m pour l'habitat et à 15m pour les autres constructions :

Cette hauteur de 15 m est démesurée et totalement injustifiée d'un point de vue des constructions autorisées en zone A y compris d'éventuels hangars



**Réponse du M.O :**

Cette hauteur sera portée à 12 mètres.

**Avis du C.E :** Acté

**3.2 Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale**

Au regard des références suivantes : N° de saisine 2025-014471, N° MRAe 2025AO48 la MRAe a informé la commune de Saint Just par lettre date du 04 Juin 2025, qu'elle n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 03 Juin 2025 (article R 104-25 du Code de l'urbanisme)

Cette information est à porter à la connaissance du public lors de l'enquête publique. Elle figure sur le site internet de la MRAe

**3.3 Participation du public**

La participation du public a été relativement faible au total 6 observations dont 1 sur le registre papier et 5 par voie électronique.

Celles-ci portent

- Essentiellement sur des demandes de reclassement de parcelles en zones constructibles
- Sur des modifications ou précisions de dispositions du règlement en zone AUD et UD
- Sur le projet de l'OAP Gineste et plus particulièrement sur le bassin de rétention et son exutoire ou l'accès et la sécurisation de la RD24.

**Thème 1: RECLASSEMENT DE ZONE****Observation de Monsieur Marc JANVIER en date du 27 Août 2025**

Cette observation porte sur la parcelle cadastrée AB 34, classée dans le projet de PLU en zone A (agricole) sans qu'aucune justification technique, environnementale ou d'urbanisme ne le motive de manière claire. Il souhaite attirer l'attention sur le fait que cette parcelle entourée de parcelles construites ou classées en zone urbaine, située dans un secteur déjà desservi par la voirie et les réseaux et exempte de contraintes naturelle ou réglementaire connue (zone inondable, agricole protégée etc). Il lui semble que cette situation est incohérente avec les principes d'urbanisme équilibré et pose un préjudice foncier manifeste. Elle contrevient également à la logique de continuité urbaine et d'optimisation de l'usage du foncier, tel que préconisé par les directives nationales et le SCOT. Aussi, Il demande le reclassement de cette parcelle en zone constructible afin de la faire bénéficier du même traitement que les parcelles voisines. Par courriel en date du 29 Aout 2025, il vient compléter sa demande en précisant que ce classement en zone urbaine ne concerne qu'une partie de la parcelle AB 34 soit une superficie de 4 062 M<sup>2</sup> et que ce reclassement aurait un impact très limité sur les zones agricoles de la commune tout en renforçant la cohérence de la zone constructible du lieu-dit le Fesc. Le 07 septembre 2025, j'ai reçu par courriel une copie de la lettre qu'il a adressé à la commune suite à la réponse de celle-ci en date du 03 septembre 2025. Elle porte sur le

même sujet et reprend globalement la même demande et les mêmes motivations.

#### Réponse du M.O :

La parcelle considérée est en dehors de l'enveloppe urbaine déterminée en concertation avec les services de l'Etat. C'est pourquoi, son ouverture à l'urbanisation aurait constitué une consommation d'espace supplémentaire pour une parcelle isolée sans cohérence d'ensemble. C'est justement dans un souci de cohérence d'ensemble que le secteur Gineste a fait l'objet d'un aménagement global sous forme d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation). Cette OAP respecte tant les principes du PLH (Programme Local de l'Habitat) en proposant des logements abordables et adaptés aux jeunes ménages que l'intégration optimale du nouveau quartier dans son environnement en finalisant les limites urbaines de Saint-Just conformément aux « lisières urbaines à formaliser » présentes dans le DOO du SCOT du Pays de Lunel. Ce faisant, l'aménagement du secteur Gineste respecte l'intérêt général. Il est par ailleurs issu de la volonté du Conseil Municipal. A contrario, l'ouverture à l'urbanisation d'une seule parcelle pour un seul intérêt particulier ne peut être appréhendé comme de l'intérêt général. C'est pourquoi, la finalisation de l'urbanisation du secteur du Fesc sera appréhendée dans une prochaine évolution du PLU au sein d'une approche globale et concertée avec plusieurs propriétaires et dans le respect des principes du SCOT et du PLH notamment en ce qui concerne les typologies de logements.

**Avis du C.E :** Je prends acte de cette réponse qui correspond à la volonté de la commune de n'ouvrir, dans le cadre de l'élaboration du PLU, qu'un seul secteur à l'urbanisation afin de concilier la ruralité et l'urbanité et ainsi conserver son caractère de village. Cette vision de l'aménagement du territoire n'a pas été remise en cause par les différentes Personnes Publiques Associées qui ont participées à l'élaboration du PLU lors de réunions ou à l'occasion de leurs avis donnés après que le PLU a été arrêté. Cependant, la commune laisse entrevoir lors d'une prochaine révision du PLU la possibilité de prendre en compte la demande de Monsieur JANVIER dans le cadre d'un aménagement d'ensemble du secteur du Fesc

#### **Observation de Madame Nathaly BENOIT en date du 31 Aout 2025 pour le compte de Messieurs Gilbert, Dominique et Luc BENOIT**

Ce courriel a été modifié le jour même pour apporter des précisions mais sans en changer la nature Ils demandent s'il est possible de reconsidérer le classement de la parcelle cadastrée AD 196 actuellement classée en zone A (agricole) dans le projet de PLU du fait que cette parcelle est entourée de part et d'autres de constructions avec en bord de terrain la route et les réseaux disponibles. Cette demande est également formulée dans la perspective de solliciter l'extension de la zone artisanale à ses parcelles cadastrées semble t il AD 197 et AK 28 à 32. Par la suite, il précise qu'aucun de nous n'étant agriculteur ces terres ne seront jamais exploitées comme tel

#### Réponse du M.O :

La commune tient à rappeler que la parcelle considérée est en zone agricole avec des possibilités de constructions extrêmement limitées encadrées par le code de l'urbanisme. Il convient également de noter que le pétitionnaire a par le passé réalisé des habitations illégales dans ce secteur. C'est pourquoi, conformément à l'ensemble des réglementations nationales, la demande de Madame Benoit ne peut recevoir d'accueil favorable.

**Avis du C.E :** Je prends acte de cette réponse. En effet, le reclassement de l'unité foncière des cts BENOIT en zone constructible que ce soit en zone urbaine ou artisanale ne peut être validé dans la mesure où ce secteur est classé en zone agricole (A) et que certaines de leurs parcelles sont en bordure de la zone naturelle (N). Par ailleurs, les parcelles cadastrées AK 30, 31,32 sont pour partie ou en totalité classées en zone rouge au Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

**Observation des conjoints OLIVER représentés par maître Elodie SANCHEZ en date du 12 septembre 2025**

Demandes que la parcelle cadastrée AB 40, classée dans le cadre du projet du PLU en zone non constructible (AP) soit reconsidérée en vue de son passage en zone constructible dans la mesure où ce classement en zone non constructible ne semble pas répondre aux objectifs de développement harmonieux et de densification du territoire définis dans le cadre du PLU révisé, ainsi qu'aux besoins croissants en matière de logement et d'infrastructures dans notre commune.

Ils motivent leur demande pour les raisons suivantes:

Proximité avec les zones déjà urbanisées. La parcelle en question se trouve à proximité immédiate de zones déjà urbanisées ou de projet d'aménagement futurs. Le passage de cette parcelle en zone constructible permettrait une continuité de l'urbanisation et une densification cohérente du tissu urbain existant, conformément aux objectifs de développement durable et de gestion raisonnée du territoire.

Besoins en matière de logements. La commune connaît une demande croissante en matière de logements, notamment pour les jeunes ménages, les familles et en matière de logement d'accès aux personnes à revenus modérés. En passant cette parcelle en zone constructible, la commune disposerait d'une réserve foncière complémentaire qui pourrait répondre aux besoins actuels et futurs en matière de logement, contribuant ainsi à la croissance démographique maîtrisée de la commune

Accessibilité desserte. La parcelle est bien desservie par les infrastructures de transport (routes transport en commun etc) ce qui facilite son intégration dans le tissu urbain existant. La mise en valeur de ce terrain comme zone non constructible permettrait d'optimiser l'utilisation des infrastructures existantes, tout en évitant l'étalement urbain sur des espaces plus éloignés.

Préservation de la qualité de vie et respect de l'environnement. L'aménagement de cette parcelle peut se faire de manière respectueuse de l'environnement en privilégiant une construction durable et une intégration paysagère adéquate. Préservant les espaces naturels avoisinant.

Potentiel économique et dynamique locale. Le développement de cette zone en secteur constructible favoriserait également le dynamisme économique local, en permettant la création d'emplois dans le secteur de la construction et en attirant de nouveaux habitants et entreprises. Cela contribuerait à renforcer l'attractivité de la commune.

**Réponse du M.O :**

La parcelle considérée se situe dans le périmètre d'étude de la déviation de la RN113. De plus, elle n'est pas dans une << lisière urbaine à usage d'habitat » définie par le DOO du SCOT du Pays de Lunel. C'est pourquoi, la commune ne peut accéder à demande du requérant.

**Avis du C.E :** Je prends acte de cette réponse d'autant que si elle se trouve, pour une partie infime à proximité de l'OAP GINESTE il n'en demeure pas moins qu'elle jouxte des parcelles classées en zone agricole protégée (AP) et naturelle (N).

## Thème 2 : REGLEMENT

Observation de Madame Delphine GAY, architecte DPLG en date du 08 Septembre 2025 doublé par courriel en date du 09 Septembre 2025 de Monsieur Philippe ROUME Directeur de programmes chez ANGELOTTI AMENAGEMENT

Texte initial PLU zone AUD :

### 4.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à trois mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Toutefois, la construction d'un bâtiment annexe non habitable joignant la limite parcellaire est admise :

- Sous réserve que l'ensemble bâti (bâti + annexe) ne dépasse pas 10 mètres de profondeur à compter de la limite séparative.
- Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin et de gabarit similaire.
- A l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations à l'exception des limites extérieures du terrain dans le cadre d'une opération d'ensemble.

### Demande de modification PLU zone AUD (**Les modifications apparaissent en rouge**)

#### 4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à trois mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Toutefois, la construction en limite parcellaire est admise (**les conditions ne sont pas cumulatives**)

- Sous réserve que l'ensemble bâti ne dépasse pas 10 mètres **de longueur d'implantation sur la limite**.
- Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin et de gabarit **sensiblement identique**.
- A l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations à l'exception des limites extérieurs du terrain dans le cadre d'une opération d'ensemble.

### Réponse du M.O :

Zone AUD: Les modifications demandées seront effectuées.

**Avis du C.E :** Acté. L'éventuelle reformulation de l'article est laissée à l'appréciation de l'urbaniste

### Rappel pour mémoire PLU zone AUD :

#### 4.2- hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres et deux niveaux. Pour une construction annexe (telle que garage, remise), la hauteur maximum est fixée à 4 mètres. En ce qui concerne les logements sociaux, cette hauteur ne peut excéder 12 mètres.

**Note**

Les habitations situées sur les lots libres, qu'il s'agisse de logements classiques ou de logements intermédiaires, pourront être implantés en limites séparatives latérales sur une longueur de 10 mètres de chaque côté, avec une hauteur maximale au faîtage fixée à 8,50 mètres. en R+1. Les logements sociaux seront en R+2, hauteur maximum 12 m

**Réponse du M.O :**

Zone AUD: Les modifications demandées seront effectuées.

**Avis du C.E :** Acté. L'éventuelle reformulation de l'article est laissée à l'appréciation de l'urbaniste

**Texte initial PLU zone UD****4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à trois mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Toutefois, la construction d'un bâtiment annexe non habitable joignant la limite parcellaire est admise :

- Sous réserve que l'ensemble bâti (bâti + annexe) ne dépasse pas 10 mètres de profondeur à compter de la limite séparative.
- Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin et de gabarit similaire.
- A l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations à l'exception des limites extérieures du terrain dans le cadre d'une opération d'ensemble.

**Demande de modification PLU zone UD (les modifications apparaissent en rouge)**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à trois mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, la construction d'un bâtiment annexe non habitable joignant la limite parcellaire est admise (les conditions ne sont pas cumulatives):

- Sous réserve que l'ensemble bâti (bâti + annexe) ne dépasse pas 10 m cumulé sur l'ensemble du périmètre de la parcelle.
- Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin et de gabarit similaire sans dépasser 10 m cumulé sur l'ensemble du périmètre de la parcelle
- A l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations à l'exception des limites extérieures du terrain dans le cadre d'une opération d'ensemble.

**Réponse du M.O :**

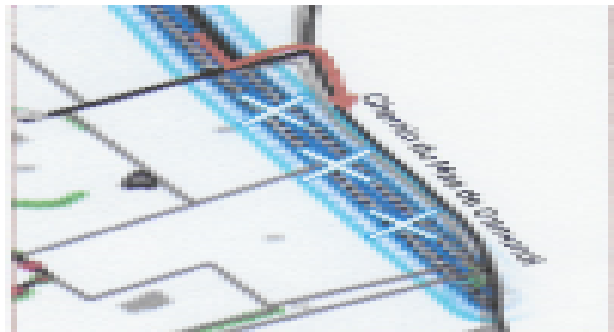
Zone UD: Les modifications demandées seront effectuées.

**Avis du C.E :** Acté. L'éventuelle reformulation de l'article est laissée à l'appréciation de l'urbaniste

### Thème 3: Erreur de tracé du ruisseau Dardaillon sur plan

**Observation de Madame Jacqueline LEMARE pour le compte de Catherine, Philippe, Thierry LEMARE en date du 10 septembre 2025**

Zone Nord: Le tracé du "fossé" ou "ruisseau de la porte" ou "Dardaillon" ne correspond pas à la réalité du terrain sur une distance de 200 m environ. Il tourne à angle droit vers le carrefour entre le chemin des Alicantes (chemin qui mène à la caserne des pompiers de Lunel) et le chemin du mas de Gamundi, puis se jette ainsi dans le fossé le long du chemin du mas de Gamundi. Sur la carte, il continue tout droit à travers champs sur 200 m. Hors ce tracé n'existe plus. Il est remplacé par des champs depuis plusieurs dizaines d'années. Il faudrait a minima mettre à jour la carte. (voir plan joint)



#### Réponse du M.O :

En ce qui concerne la modification du cadastre, le bureau d'études a utilisé la dernière version disponible et n'est pas habilité à le modifier. C'est pourquoi, l'information sera transmise aux services du cadastre par Monsieur le Maire.

**Avis du C.E :** Je prends acte de cette réponse. En effet, seul le cadastre est habilité à effectuer des corrections des plans cadastraux.

### Thème 4: Eaux pluviales et rétention liées à l'OAP GINESTE

**Observation de Madame Jacqueline LEMARE pour le compte de Catherine, Philippe, Thierry LEMARE en date du 10 septembre 2025**

Nous nous posons des questions sur le fait que les eaux pluviales soient dérivées vers le fossé d'un chemin (chemin du mas de Gamundi) qui n'est pas dimensionné pour cela, surtout que l'artificialisation des terres a augmenté à Saint Just depuis 50 ans. Nous avons aussi constaté qu'il y a un bassin de rétention des eaux de pluie dans l'OAP de la Gineste. Ce bassin est prévu enclavé dans les terres au milieu d'habitations, dont la notre. S'il y a une forte inondation, le trop plein se déversera sur les habitations alentour peut on imaginer une disposition qui inonde uniquement des terres agricoles?

**Réponse du M.O :**

Les études hydrauliques ont été effectuées par un bureau d'études choisi par les aménageurs en respectant strictement les doctrines de l'Etat.

**Avis du C.E :** Je prends note de cette réponse qui aurait pu être plus explicite

**Observation de la SCI NECOLADY représentée par MONSIEUR Patrick BERRELI et Madame Astrid GENSTE**

Une partie des 2,3 ha du lotissement de la Gineste va entraîner l'imperméabilisation d'une grande surface aujourd'hui terrain agricole Sachant que contrairement à l'entrée de St Just côté Lansargues qui est régulièrement inondée (jusqu'à la place) notre côté (direction Lunel) est aujourd'hui hors d'eau et non inondable en cas de fortes pluies. Quel système permettra l'évacuation des eaux de ruissellement en cas de fortes pluies ?

**Réponse du M.O :**

Les études hydrauliques ont été effectuées par un bureau d'études choisi par les aménageurs en respectant strictement les doctrines de l'Etat.

**Avis du C.E :** Je prends note de cette réponse qui aurait pu être plus explicite

**Thème 5: Extension des réseaux d'eau potable et d'assainissement des eaux usées lié au projet de l'OAP GINESTE****Observation de la SCI NECOLADY Monsieur Patrick BERRELI Madame Astrid GENSTE**

Dans le cadre du projet de l'OAP lotissement de la Gineste (promoteur Angelotti) et de l'extension des réseaux à la sortie de Saint Just dans quelle mesure pouvons nous bénéficier via la Mairie ou l'Agglo (concessionnaire des réseaux) d'un raccordement aux eaux usées eau potable et fibre sachant que la propriété de Mr LEMARE (parcelle AC 21- AC22) a été démarché pour bénéficier de ces raccordements

**Réponse du M.O :**

Tout ce qui concerne l'extension des réseaux de l'OAP Gineste est suivi par les promoteurs et Monsieur le Maire dans le cadre du permis d'aménager.

**Avis du C.E :** Acté

**Thème 6: Sécurisation de la RD 24 au niveau du projet de l'OAP****Observation de la SCI NECOLADY représentée par Monsieur Patrick BERRELI Madame Astrid GENSTE**

80 Logements en accès direct sur la D24 qui est déjà très accidentogène (vitesse excessive à la sortie de saint Just) vont augmenter la circulation. Nous sommes déjà intervenus (ainsi que nos voisins MME DELALME, MME BONNET, MR DA SILVA, M BAKHTI) auprès de la mairie et du département pour sécuriser

l'accès à nos propriétés respectives. Qu'est il prévu pour la sécurisation : ralentisseurs sur la chaussée, des feux (comme dans ST Just centre) un radar pédagogique avec vitesse affichée + feu clignotant ....?

#### Réponse du M.O :

La commune étudie ce problème avec l'agence départementale du service route du Lunel-Viel. Le permis d'aménager devra se conformer aux avis de cette agence.

**Avis du C.E :** Acté. A ce sujet, certaines pistes ont été avancées dans le cadre de la réponse à l'avis de Lunel Agglo

### 3.4 Observations du commissaire enquêteur

#### 1) RAPPORT DE PRESENTATION :

Page 48 en ce qui concerne la natalité c'est l'année 2014 et non 1014 comme indiqué ;  
Page 80 une partie de la légende de la carte mode d'occupation des sols est occultée ;  
Page 235 le bac bleu est destiné aux journaux et non journées.

#### Réponse du M.O :

Les rectifications nécessaires seront effectuées.

**Avis du C.E :** Acté

#### 2) SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE :

Il manque l'explication relative à la servitude de transport électrique I4

#### Réponse du M.O :

L'explication sur la servitude I4 sera versée au dossier de PLU.

**Avis du C.E :** Acté

#### 3) OAP GINESTE :

Il semblerait que l'implantation de la canalisation BRL soit erronée en pages 7 et 8 (voir plan joint)



#### Réponse du M.O :

Une vérification sera effectuée par le cabinet Ex&Terra auteur de l'OAP.



**Avis du C.E : Acté**

#### **4) REGLEMENT ECRIT.**

##### **a) Dispositions générales**

Page 4 : il est indiqué que les zones urbaines sont au nombre de 2 alors qu'il y en a 3 (UA,UD,UE) et 2 sous secteurs UEa et UEq

Page 5 Il n'y a pas d'explication sur la zone UEa

##### **Réponse du M.O :**

Il y a effectivement 4 zones urbaines : Ua, Ud, Ue et Ueq. Et un sous-secteur UEa de par la hauteur des constructions plus élevée (bâtiments de l'ancienne cave coopérative).

**Avis du C.E : Je prends note de cette réponse**

##### **b) Zone UD**

Article 4 .4 : Il serait souhaitable de reformuler cette disposition en précisant que les 10m en limite séparative sont sur l'ensemble des limites séparatives de la parcelle.

##### **Réponse du M.O :**

Cette modification sera effectuée.

**Avis du C.E : Acté**

##### **c) Zone UEq**

Article 1 : Le PLU interdit les éoliennes sur le territoire de la commune. Il serait préférable de le préciser de façon explicite à l'article 1

##### **.Réponse du M.O :**

L'article 1 sera modifié en conséquence.

**Avis du C.E : Acté**

##### **d) Zone AUD**

Article 1 : Le PLU interdit les éoliennes sur le territoire de la commune. Il serait préférable de le préciser de façon explicite à l'article 1

Article 5.2 : Il est indiqué au 1<sup>er</sup> paragraphe que les chiens assis sont interdits et au 4<sup>ème</sup> paragraphe qu'ils sont autorisés sous certaines conditions à préciser.

##### **Réponse du M.O :**

L'article 1 sera modifié en conséquence.

La disposition : « Les lucarnes et les chiens assis sont interdits » sera retirée du règlement.

**Avis du C.E : Acté**

##### **e) Zone A**

Article 1 : Dans le cas de la zone agricole n'y a-t-il pas lieu d'interdire les fermes auberges

**Réponse du M.O :**

L'article 1 sera modifié en conséquence.

**Avis du C.E :** Acté

**f) Règlement graphique**

Sur les plans 4.1 à 4.6 il est mentionné en légende pour la zone AUD « zone à urbaniser à long terme » peut être il faudrait reformuler ce terme en indiquant « zone à urbanisation future » dès lors qu'il y a l'OAP GINESTE et que le projet est bien avancé.

**Réponse du M.O**

La reformulation sera effectuée.

**Avis du C.E :** Acté

Le tracé de la conduite de Gaz n'est pas matérialisé sur le plan 4.1

**Réponse du M.O :**

Le tracé de la conduite de gaz figure sur le plan 5.1 (servitudes d'utilité publique).

**Avis du C.E :** Je prends note de cette réponse

Ganges, le 06 Octobre 2025

Guy BRUNEL  
Commissaire enquêteur

**2<sup>ème</sup> partie CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS**

## **I OJET DE L'ENQUETE**

### **Nature et caractéristique du projet d'élaboration du PLU**

La commune de Saint Just est située au Sud-Est du Département de l'Hérault et limitrophe avec la ville de Lunel. Saint Just fait partie de la communauté d'agglomération de Lunel Agglo et est comprise dans le périmètre du SCOT du Pays de Lunel.

C'est entre 1975 et 2013, que la commune a connu sa plus forte croissance démographique liée à une urbanisation de type résidentiel en continuité du centre ancien. Ces extensions, se sont faites sous forme de lotissements, de façon homogène afin d'éviter un mitage des terres agricoles. Ceci a permis de maintenir une surface agricole supérieure à la surface artificialisée et en corollaire de conserver sur la commune une activité agricole conséquente malgré une diminution des exploitations agricoles. Le relief de la commune est assez plat ce qui induit qu'une partie non négligeable des terres agricoles sont classées en zone inondable.

En ce qui concerne l'activité économique la commune dispose de l'ensemble des commerces nécessaires à une bonne qualité de vie.

Depuis Novembre 2018, c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique à l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

En prescrivant l'élaboration du PLU en Novembre 2016, la commune a souhaité pouvoir déterminer, en matière d'urbanisme, l'aménagement de son territoire et les règles qui s'y appliquent. L'objectif que s'est fixée la commune, dans le cadre de l'élaboration de son document d'urbanisme, est de concilier l'urbanité et la ruralité afin de préserver son agriculture et conserver à Saint Just son caractère de village. Cela sans pour autant négliger l'urbanisation de son territoire mais de façon modérée. Une seule extension urbaine est prévue le reste des logements étant réalisés par une densification et un réinvestissement du tissu ancien.

## **II AVIS SUR LE PROJET D'ELABORATION DU P.L.U**

### **a) Publicité et information du public**

Je considère que :

- La publicité accordée à cette enquête (annonces légales, affichages réglementaires, site de la commune) a permis au plus large public de s'informer sur le projet d'élaboration du P.L.U.
- Le public a eu la possibilité de s'exprimer tant sur le registre papier que par voie électronique.

En conclusion, cette enquête a été conduite dans le respect des dispositions législatives et réglementaires. Aucune difficulté majeure n'a été rencontrée au cours de l'enquête

### **b) Observations du public et des P.P.A**

Lors de l'enquête publique la participation du public a été relativement faible. Seulement six personnes ont fait des observations qui portent essentiellement sur :

Enquête publique E25000057/34

Saint Just élaboration du PLU

- La demande de reclassement en zone urbaine de parcelles classées au PLU en zones agricoles
- Des questions relatives à l'imperméabilisation, la rétention, et la sécurisation de l'accès de l'OAP GINESTE
- Des demandes de corrections de dispositions règlementaires en zones U et AUD

Les réponses à ses observations figurent au chapitre 3.3

Cependant, cette faible participation du public a été compensée par une contribution importante des PPA, notamment de la DDTM de l'Hérault et Lunel Agglo ce qui a permis par les réponses que la commune a apportée à ses avis d'améliorer favorablement le projet de PLU

En conclusion, à part les observations des PPA, le peu d'intérêt qu'a porté le public à cette enquête résulte de la concertation qui a été faite par la commune en amont de l'enquête publique, la consultation des agriculteurs et le faible enjeu que représente ce projet de part une consommation d'espace relativement faible. Une seule ouverture à l'urbanisation en lien avec l'OAP GINESTE.

### **c) Conclusions du commissaire enquêteur**

Après avoir examiné l'ensemble des objectifs ayant prévalu à l'élaboration du P.L.U, les réponses du maître d'ouvrage, aux observations du public et aux avis des PPA.

Je considère que le projet d'élaboration du P.L.U de la commune de Saint Just va permettre de :

- Par les dispositions règlementaires édictées de pouvoir maîtriser le développement urbain et son aspect architectural.
- Limiter l'artificialisation des sols en raison d'une seule extension de l'urbanisation (2,3ha) dans le cadre de l'OAP GINESTE. Le reste de l'urbanisation est prévu en densification et réinvestissement du tissu urbain.
- Pouvoir, dans le cadre de l'OAP GINESTE, la densification et le réinvestissement du tissu urbain, diversifier la typologie des logements et assurer ainsi une mixité sociale et générationnelle qui réponde à la demande des ménages et aux orientations fixées par le SCOT et le PLH du Pays de Lunel.
- Renforcer la préservation et la valorisation du patrimoine naturel et paysager de par les orientations définies dans l'OAP de la Trame Verte et Bleue.
- Répondre aux objectifs des mobilités douces.
- Favoriser le recours aux énergies renouvelables, plus particulièrement dans l'agriculture, par la possibilité de poser des panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments agricoles ou pratiquer l'agrivoltaïsme ;

**EN CONSEQUENCE**, je donne **UN AVIS FAVORABLE** au projet d'**ELABORATION du PLU** de la commune de Saint Just.

A Ganges, le 06 Octobre 2025

Guy BRUNEL  
Commissaire enquêteur

**3<sup>ème</sup> partie ANNEXES**