Lunel Agglo/Commune de Saturargues

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

6- PADD modifié suite à la Mise en Compatibilité du PLU

Réunion d'examen conjoint juin 2024

Nota : Dans le cadre de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Saturargues (DP-MEC) ; plusieurs incompatibilités ont été relevées vis-à-vis du PADD initial résultant de la révision simplifiée approuvée le 27 octobre 2011.

En effet, le PADD opposable ne comporte aucune orientation spécifique à la notion d'économie circulaire et à la revalorisation des matériaux. En outre, les objectifs poursuivis par la revalorisation de l'intégralité du site de la carrière n'intègrent pas de dispositions en faveur de l'économie circulaire. Enfin, le contenu cartographique du PADD n'est pas compatible avec le projet : d'une part en ce qui concerne la cartographie des continuités écologiques et d'autre part en ce qui concerne la légende de la cartographie de synthèse des orientations.

C'est pourquoi, les adjonctions et les réécritures apportées au PADD apparaissent surlignées en jaune.

Sommaire

1. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT **5**

2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES **7**

2.1. Affirmer l'identité communale en matière d'urbanisme, d'architecture et de paysages **8**

2.1.1. Maîtriser le développement urbain et utiliser l'espace de façon économe 8

2.1.2. Maintenir et valoriser les éléments remarquables du patrimoine bâti et naturel 9

2.2. Conforter l'attractivité et la convivialité du centre-bourg **10**

2.2.1. Poursuivre l'effort d'aménagement qualitatif des espaces publics 10

2.2.2. Réhabiliter les logements anciens 11

2.2.3. Favoriser l'implantation d'activités économiques 11

2.3. Adapter l'offre de logements et les équipements communaux à la nouvelle donne démographique **13**

2.3.1. Développer les logements aidés 13

2.3.2. Répondre aux besoins présents en matière d'équipement scolaire 13

2.4. Accompagner les mutations économiques **14**

2.4.1. Soutenir les activités agricoles 14

2.4.2. Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques 14

2.4.3. Assurer le développement des activités touristiques 15

2.4.4. Promouvoir une extension et une valorisation du site de la carrière. 15

2.5.1. Réduire les risques d'inondation 17

2.5.2. Préserver la qualité des eaux de captages et des eaux usées rejetées dans le milieu récepteur 17

2.5.3. Contribuer à la réalisation d'un réseau de dessertes en matière de circulations douces à l'échelle intercommunale 17

1. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Le diagnostic réalisé dans le cadre du rapport de présentation a permis de mettre en exergue cinq tendances d'évolution de la commune de Saturargues.

- Bénéficiant d'une attractivité importante, Saturagues a vu sa population et les surfaces bâties accroître de façon importante au cours des vingt dernières années. De nouveaux styles architecturaux, de nouvelles trames urbaines contrastent aujourd'hui avec le tissu du noyau ancien. Le risque d'une banalisation des paysages et d'une perte de l'identité architecturale et urbaine de la commune est pressenti.
- Les extensions urbaines et les nouveaux équipements réalisés au cours de la décennie passée affaiblissent l'attractivité originelle du centre-bourg. Celui-ci, fort d'une valeur patrimoniale et identitaire, n'offre pas toutes les fonctionnalités nécessaires à la satisfaction des besoins communaux.
- La croissance démographique s'est principalement opérée sous l'influence d'une population jeune, active, ayant des enfants. De nombreux besoins émergent en matière d'équipements publics ou d'infrastructures communales mais les perspectives démographiques laissent présager de nouveaux besoins.
- La viticulture est la principale activité économique présente sur la commune. D'importantes mutations affectent actuellement ce secteur conduisant à une diminution des surfaces cultivées alors que les paysages produits sont de grande valeur.
- Incluse à part entière dans le bassin de vie Lunellois, Saturargues est confronté à la nécessité de gérer des enjeux de développement, de structuration de l'espace et de gestion des ressources naturelles. L'appréhension de ces enjeux ne peut se faire qu'à l'échelle intercommunale et la structuration à ce niveaux est en cours. Saturargues a son rôle à jouer et doit être fidèle aux engagements affichés au niveau de l'intercommunalité.

Tenant compte des enjeux et des dynamiques actuels et à venir, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable exprime les orientations d'urbanisme et d'aménagement visant à assurer un développement prospectif et durable de la commune dans le respect du Code de l'Urbanisme et des documents supra communaux.

Il s'articule autour de cinq objectifs :

- Affirmer l'identité communale en matière d'urbanisme, d'architecture et de paysages.
- Conforter l'attractivité et la convivialité du centre-bourg.
- Adapter l'offre de logements et les équipements communaux à la nouvelle donne démographique.
- Accompagner les mutations économiques.
- Contribuer à un développement durable à l'échelle du Pays de Lunel.

2. ORIENTATIONS GENERALES

2.1. Affirmer l'identité communale en matière d'urbanisme, d'architecture et de paysages

2.1.1. Maîtriser le développement urbain et utiliser l'espace de façon économe

Au cours des dix dernières années de nouvelles zones ont été ouvertes à l'urbanisation. Le POS prévoyait cinq nouvelles zones destinées à l'urbanisation : Mouraresses, Vidourle, Les Oliviers et Puid de Gautier.

Ces zones constructibles couvraient une superficie de 9,24 ha soit une augmentation de 42,6% des surfaces urbanisées.

Ces zones ont été presque totalement construites et leur urbanisation a conduit à :

- une forte consommation d'espace (la surface moyenne des terrains pour lesquels ont été attribués des permis de construire au cours des dix dernières années est de 902 m²) ;
- une arrivée importante de populations nouvelles venant modifier la structure socio-démographique et les besoins en équipements de la commune.

Saturargues souhaite, pour son avenir, préserver ses espaces naturels et agricoles, notamment les espaces forestiers et viticoles, et contenir au maximum son urbanisation à l'intérieur des limites actuelles du tissu bâti existant.

La commune, tout comme la Communauté de Communes du Pays de Lunel et ses ambitions affichées dans le SCOT, ne souhaite pas augmenter sensiblement sa population. Ainsi, l'urbanisation future est envisagée selon des opérations de renouvellement urbain favorisant la densification des tissus urbains existants.

2.1.2. Maintenir et valoriser les éléments remarquables du patrimoine bâti et naturel

Saturargues ne possède pas d'éléments du patrimoine naturel et bâti reconnus et protégés. Cependant la municipalité et l'ensemble des habitants de la commune ressentent le besoin de préserver les éléments et le caractère qui forgent l'identité communale.

Dans un contexte d'urbanisation grandissante à l'échelle intercommunale, Saturargues évolue vers une commune périphérique de l'agglomération Lunelloise.

Dans ce contexte, les élus sont conscients des risques de banalisation des paysages qui pèsent sur la commune et souhaitent proposer des actions concrètes en faveur de la préservation des éléments marquants du paysages de Saturargues.

2.2. Conforter l'attractivité et la convivialité du centre-bourg

Le centre-bourg de Saturagues cumule des fonctions administratives et résidentielles. Il rassemble des équipements publics, offre des services aux habitants et constitue un lieu d'échanges et de rassemblement. Cependant, sous l'effet des opérations récentes, la nouvelle morphologie urbaine de la commune tend à amoindrir peu à peu son attractivité au profit de nouveaux secteurs.

Témoin de l'implantation historique des Hommes sur la commune, il est chargé d'une valeur patrimoniale et identitaire reconnue par tous. La richesse des bâtiments présents et la qualité de l'urbanisation amène les élus à l'élaboration d'une véritable politique de dynamisation et de développement à son égard.

La municipalité envisage de conforter et renforcer la mixité des fonctions urbaines du centre-bourg en s'appuyant sur :

- la valorisation et la préservation des espaces publics afin de garantir ses fonctions sociales et la convivialité qui y règne,
- la réhabilitation des logements anciens afin de faciliter leur adaptation aux modes de vie contemporains,
- l'accueil d'activités économiques, génératrices d'attractivité et permettant d'offrir des services de proximité aux habitants.

2.2.1. Poursuivre l'effort d'aménagement qualitatif des espaces publics

Le centre-bourg est agrémenté de nombreux espaces publics qui ont fait l'objet d'aménagement récents.

Ils constituent de véritables espaces de respiration végétalisés au sein du tissu bâti ancien dense et dominé par les éléments minéraux.

Leur intérêt et leur valeur leur ont d'ailleurs permis de bénéficier de récents aménagements les rendant particulièrement attrayants, chaleureux et leur permettant de s'intégrer idéalement avec leur environnement architectural. Le jardin public du terrain de sport et l'arboretum sont des exemples probants de cette volonté communale.

L'esplanade de l'Europe constitue le principal élément de ce réseau d'espaces verts intégrés à la trame urbaine. Cet espace revêt également une fonction de charnière pour l'ensemble des quartiers de la commune. L'implantation, toute proche, de la nouvelle salle polyvalente communale est venue renforcer ce rôle. A ce titre, de nouveaux enjeux de centralité y émergent et accentuent l'attention qui doit être portée à sa configuration fonctionnelle et esthétique.
Ainsi, s'il apparaît clairement que le maintien et la poursuite des efforts en matière de valorisation des espaces publics doivent être confirmés, il est également essentiel qu'un projet urbain prospectif soit élaboré pour l'esplanade de l'Europe. Ce dernier lui permettra de s'adapter aux ambitions de centralité urbaine dans le centre-bourg et de devenir un véritable lieu d'échanges et de connexion.

2.2.2. Réhabiliter les logements anciens

L'augmentation a minima des zones d'urbanisation futures et la valorisation du centre-bourg ancien de Saturargues ne peuvent pas se passer d'une politique volontariste en faveur de la réhabilitation des logements anciens.

Leur configuration parfois éloignée des attentes des populations souhaitant s'installer en milieu rural et leur état, parfois dissuasif, les rendent moins attractifs que des logements neufs.

Dans le but de permettre aux propriétaires de ce type de logement de bénéficier d'aides publiques pour leur réhabilitation, la Communauté de Communes du Pays de Lunel proposera une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

2.2.3. Favoriser l'implantation d'activités économiques

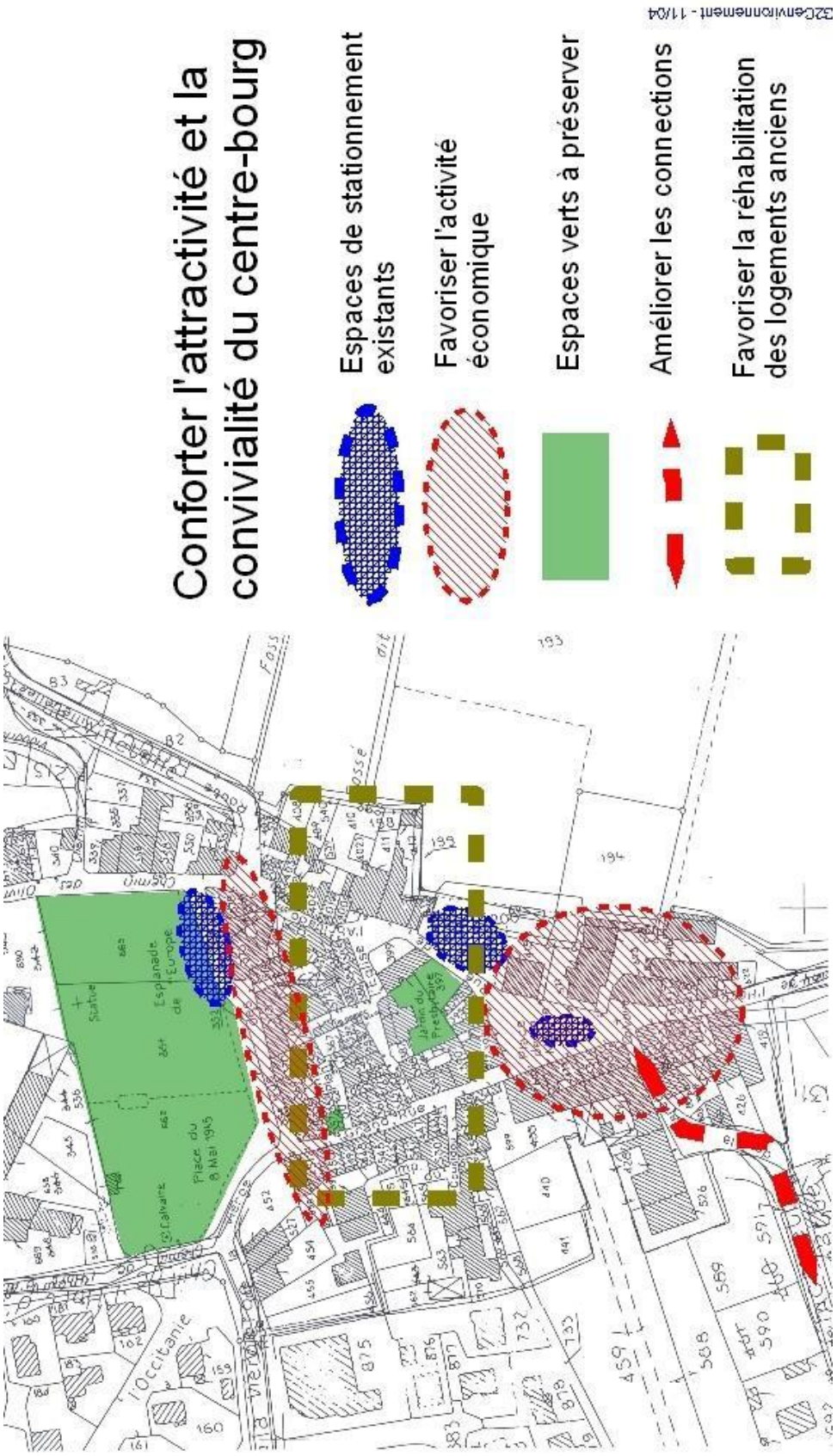
L'arrivée de nouvelles populations a permis de constituer une véritable zone de chalandise à l'échelle de la commune. L'ouverture du point multi-services témoigne de l'existence d'un potentiel commercial de proximité à Saturargues.

Le vieillissement progressif de la population communale va accroître les besoins en matière de services et de commerces de proximité accessibles par tous les modes de déplacements y compris pédestre.

Ainsi la commune souhaite favoriser l'implantation d'activités économiques commerciales et de services à l'intérieur de la commune.

Le centre-bourg, tout comme les abords de l'esplanade de l'Europe, présente toutes les qualités pour l'accueil de telles activités.

Services à la personne, professions libérales et commerces de proximité pourront alors s'installer dans ces secteurs.


Conforter l'attractivité et la convivialité du centre-bourg
Espaces de stationnement existants
Favoriser l'activité économique
Espaces verts à préserver
Améliorer les connections
Favoriser la réhabilitation des logements anciens
32Genvironnement - 11/04
Occitanie
Place du 8 Mai 1945
Esplanade de l'Europe
Statue
Calvaire
Jardin du Presbytère
Fossé
Chemin des Oliviers
Rue Pierre Curie
Rue du Mas Neuf
Rue Pierre Curie
Rue du Mas Neuf
Rue du Mas Neuf
Rue du Mas Neuf

2.3. Adapter l'offre de logements et les équipements communaux à la nouvelle donne démographique

Les évolutions démographiques récentes qu'a connu la commune ont entraîné la construction de nouveaux logements aux caractéristiques identiques et une homogénéisation du parc de logements.

Par ailleurs elles ont profondément modifié les caractéristiques sociales de la commune et fait émerger de nouveaux besoins.

2.3.1. Développer les logements aidés

Avec dix logements sociaux, Saturargues présente un parc de logement peu diversifié, essentiellement composé de logements individuels, vastes et occupés par leurs propriétaires.

La rareté du foncier, les tensions croissantes existantes sur le marché immobilier et l'augmentation croissante du prix du foncier, conduisent la municipalité à s'engager fermement en faveur de la création de logements sociaux.

La création d'un nouveau quartier d'habitat dans le secteur de Lous Fans - Lous Cantagrils s'appuiera sur l'expérience réussie du Puid de Gautier. Les formes de logements semi-collectifs et intégrées à la trame urbaine existante seront privilégiées.

2.3.2. Répondre aux besoins présents en matière d'équipement scolaire

L'accueil de nouvelles populations jeunes a augmenté de façon importante le nombre d'enfants scolarisés. Les conditions d'accueil des enfants deviennent de plus en plus délicates.

La construction d'un nouvel équipement scolaire est programmée à proximité de l'école existante au niveau du centre-bourg.

2.4. Accompagner les mutations économiques

2.4.1. Soutenir les activités agricoles

Les évolutions techniques permanentes que connaissent les activités agricoles amènent les exploitants à investir dans du matériel d'exploitation toujours plus performant mais aussi plus imposant.

La mécanisation croissante de l'agriculture, les évolutions réglementaires sanitaires ou encore l'arrivée de nouveaux habitants aux modes de vie urbains et aspirant à une vie champêtre et paisible ne se révèlent pas toujours compatibles avec le maintien des sièges d'exploitations au centre des bourgs.

Les exploitants agricoles sont alors amenés à délocaliser les bâtiments dans lesquels ils stockent leur matériel à l'extérieur des secteurs bâtis.

La commune souhaite réglementer la constructibilité dans les espaces agricoles de manière à :

- assurer le maintien et le développement des activités agricoles (diversification des exploitations vers l'agritourisme…)
- préserver les paysages agricoles qui font la qualité du territoire communal

2.4.2. Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques

La croissance démographique de Saturargues a fait émerger de nouveaux besoins en matière de services de proximité, et l'ouverture du nouvel échangeur entraîne de nouvelles demandes d'installation de la part d'entreprises souhaitant s'implanter dans la commune.

Pour la commune, la diversification du tissu économique local et l'amélioration du cadre de vie des populations passent par l'accueil de nouvelles activités permettant de conforter l'attractivité communale.

Le POS prévoyait le classement de deux secteurs (à l'Ouest et au Sud de la commune) en zone d'accueil de nouvelles activités. Le projet de développement de la commune conserve cet objectif et prévoit la définition de deux zones destinées aux activités économiques :

- une zone à l'Ouest (secteur "Las Gremenousas"). Cette zone accueillera de façon prioritaire des constructions à usage d'activités tertiaires (commerces, bureaux, artisanat…), de services, ainsi que des bâtiments et équipements publics,

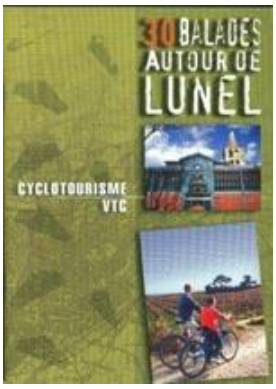
- une zone au Sud ("Las Muraillasse » et « Lou Mas de Gauthier"), destinée à accueillir des activités économiques au sens large (industrie, artisanat, hébergement hôtelier, bureaux, activités liées à l'exploitation de l'autoroute…)

2.4.3. Assurer le développement des activités touristiques

L'aspiration et la revendication croissantes de la société française pour les loisirs et le divertissement conduit à un développement notoire de nouveaux équipements ludiques et touristiques à travers de nombreuses régions.

Avec 2,5 millions de touristes annuels l'Hérault est un département incontestablement touristique.

Le Pays de Lunel, entre mer, Camargue et piémonts cévenols, entre Montpellier et Nîmes développe une stratégie touristique s'appuyant sur :



- la tradition taurine (culture camarguaise et fêtes),
- la qualité des paysages,
- le Muscat,
- le patrimoine bâti de la ville de Lunel,
- la proximité des plages.

Cette stratégie vise autant les touristes éloignés que les visiteurs-excursionnistes d'un jour provenant des bassins urbains proches.

Saturargues jouit d'une accessibilité privilégiée qui lui permet d'envisager la création d'un équipement touristique d'envergure pouvant jouer le rôle de véritable site d'appel générateur d'attractivité touristique pour l'ensemble du bassin Lunellois. L'échéance de l'exploitation de la carrière des Garrigues constitue une opportunité pour la réalisation d'un tel projet.

Cette vocation touristique s'appuie également sur la mise en place d'un réseau de sentiers de randonnées et d'aire de repos à l'échelle intercommunale.

2.4.4. Promouvoir une extension et une valorisation du site de la carrière.

Les élus poursuivent comme objectif d'étendre la carrière des Garrigues de l'autre côté de l'autoroute. Il s'agit d'un choix raisonné visant notamment à assurer l'approvisionnement en matériaux de futurs équipements structurants. Les déplacements seront ainsi rationnalisés et le dynamisme économique de la commune sera renforcé.

Il est prévu que la **réhabilitation de l'extension de la carrière s'effectue au fur et à mesure de l'exploitation des matériaux.**

De ce fait, l'intégralité du site de la carrière des Garrigues comprenant son emprise actuelle et l'extension projetée sera intégralement revalorisée.

Cette revalorisation devra permettre de favoriser les initiatives en faveur du réemploi et du recyclage des déchets de l'industrie et du BTP ainsi que des énergies renouvelables. Elle devra dans ce cadre être destinée à un projet économique global autour de l'économie circulaire en lien avec les activités du granulat et des matériaux de construction.

Cette revalorisation sera effectuée selon les perspectives suivantes :

- Assurer le développement touristique ainsi que de renforcer les continuités écologiques (déjà réalisé) ;
- Développer les activités économiques autour du granulat et des matériaux de construction en lien avec l'économie circulaire et le développement durable.

En effet, la création du tunnel a permis de mettre en œuvre de nouvelles continuités écologiques qu'il convient désormais de préserver.

Préserver les continuités écologiques :

2.5. Contribuer à un développement durable à l'échelle du Pays de Lunel

2.5.1. Réduire les risques d'inondation

Les inondations et coulées de boues qui ont eu lieu à la fin de l'été 2002 sur Saturargues et les communes voisines a permis de rappeler à chacun la vulnérabilité face à la maîtrise de l'eau.

Le SCOT du Pays de Lunel rappelle que ce risque est accru par la combinaison de trois phénomènes : le régime méditerranéen des pluies torrentielles, l'augmentation des surfaces imperméabilisées et le mauvais état des réseaux d'eaux pluviales. Il incite alors les communes a appréhender ces problématiques à l'échelle intercommunale.

Afin de réduire les risques d'inondation des secteurs urbains par le ruissellement des eaux pluviales, un schéma d'assainissement pluvial et un zonage pluvial ont été élaborés sur la commune de Saturargues et finalisés en avril 2007. Ces documents prévoient notamment l'agrandissement du bassin de rétention existant. Le PLU doit anticiper et permettre la réalisation de cet aménagement en réservant une emprise foncière suffisante.

2.5.2. Préserver la qualité des eaux de captages et des eaux usées rejetées dans le milieu récepteur

Enjeu majeur du territoire communal, la gestion qualitative de l'eau doit permettre d'assurer la préservation de la ressource en eau en garantissant une alimentation en eau potable de qualité aux populations mais également de veiller à la qualité des rejets dans le milieu récepteur.

La proximité de la nappe et le substrat karstique dans lequel elle évolue, la rende particulièrement vulnérable aux pollutions de surface.

Le SCOT du Pays de Lunel propose de gérer la problématique de l'eau à l'échelle intercommunale.

Deux nouveaux réservoirs ont été créés sur la commune et cette dernière envisage également la création d'une nouvelle station d'épuration avec la commune de Saint-Sériès (sur laquelle est situé le site d'implantation). La mise en service de la nouvelle station d'épuration est programmée avant fin 2010 (*Source : Courrier DDAF du 28/07/2009 – Accord sur dossier de déclaration Collecte et traitement des eaux usées – SIVU Assainissement Saint-Séries – Saturargues*).

2.5.3. Contribuer à la réalisation d'un réseau de dessertes en matière de circulations douces à l'échelle intercommunale

La logique de déplacements est un élément d'aménagement et de développement déterminant pour l'ensemble du projet urbain. Un maillage cohérent permet de redessiner les secteurs bâtis et est garant d'une harmonie urbaine et d'une bonne articulation entre les quartiers.

Saturagues présente un réseau de cheminements piétonniers important, des arrêts de bus sûrs et fonctionnels ainsi que des espaces de stationnement de taille suffisante et intégrés aux tissus urbain.

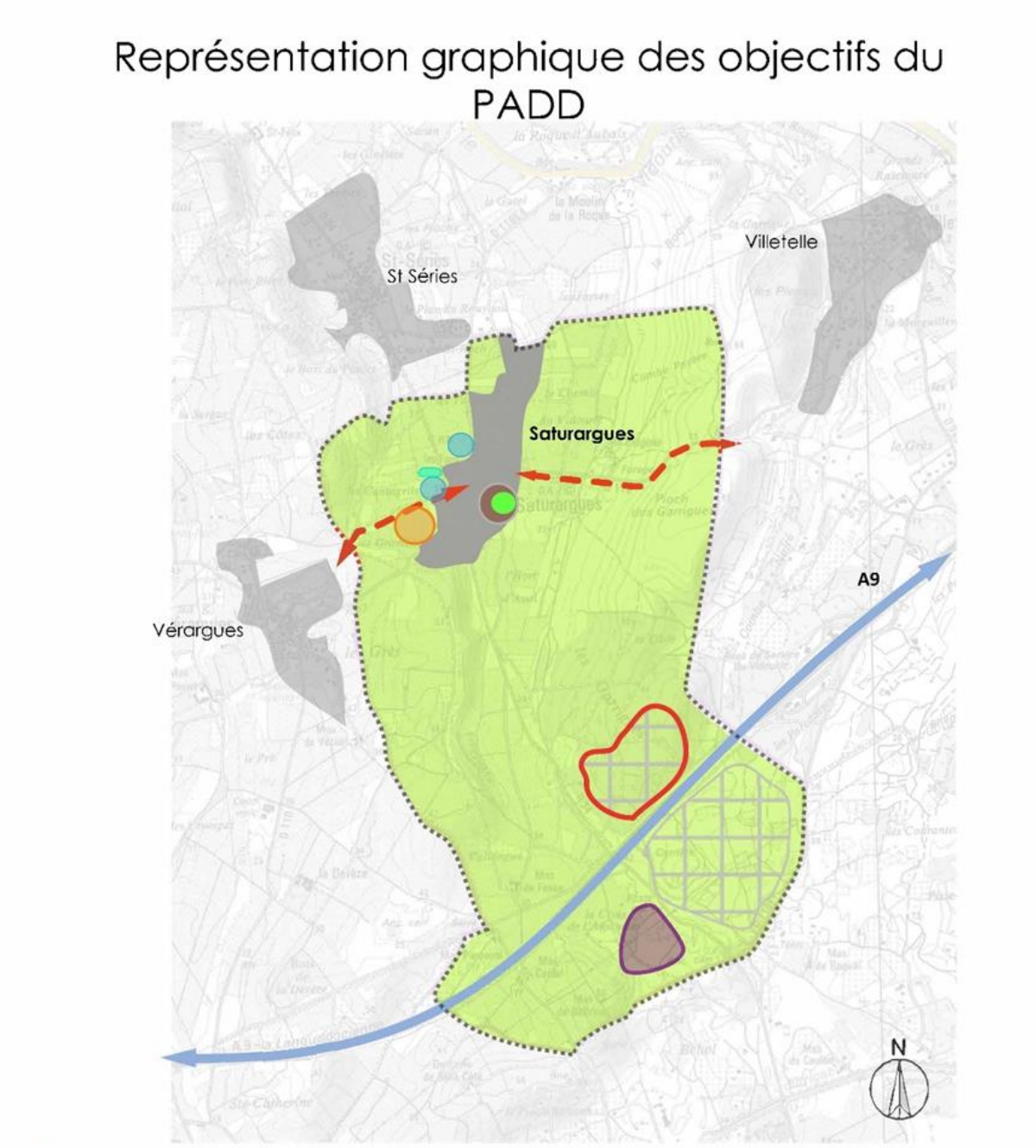
Le renforcement d'un réseau de circulation efficace, faisant une place aux modes de déplacements dits « doux » (piétons et vélos), passe par :

- la mise en sécurité des itinéraires,

- la continuité des réseaux,
- la création d'espaces de stationnement à proximité des principaux sites d'attractivité, équipements et lieux d'échanges.

Ainsi la réalisation de nouveaux équipements - tel que le nouvel équipement scolaire projeté au niveau du centre-bourg - mais également tout nouvel aménagement d'espace public devra être l'occasion de prévoir les installations permettant de favoriser l'utilisation des différents modes de déplacements.

Carte des objectifs :



Conforter l'attractivité et la convivialité du centre-bourg

Accompagner les mutations économiques

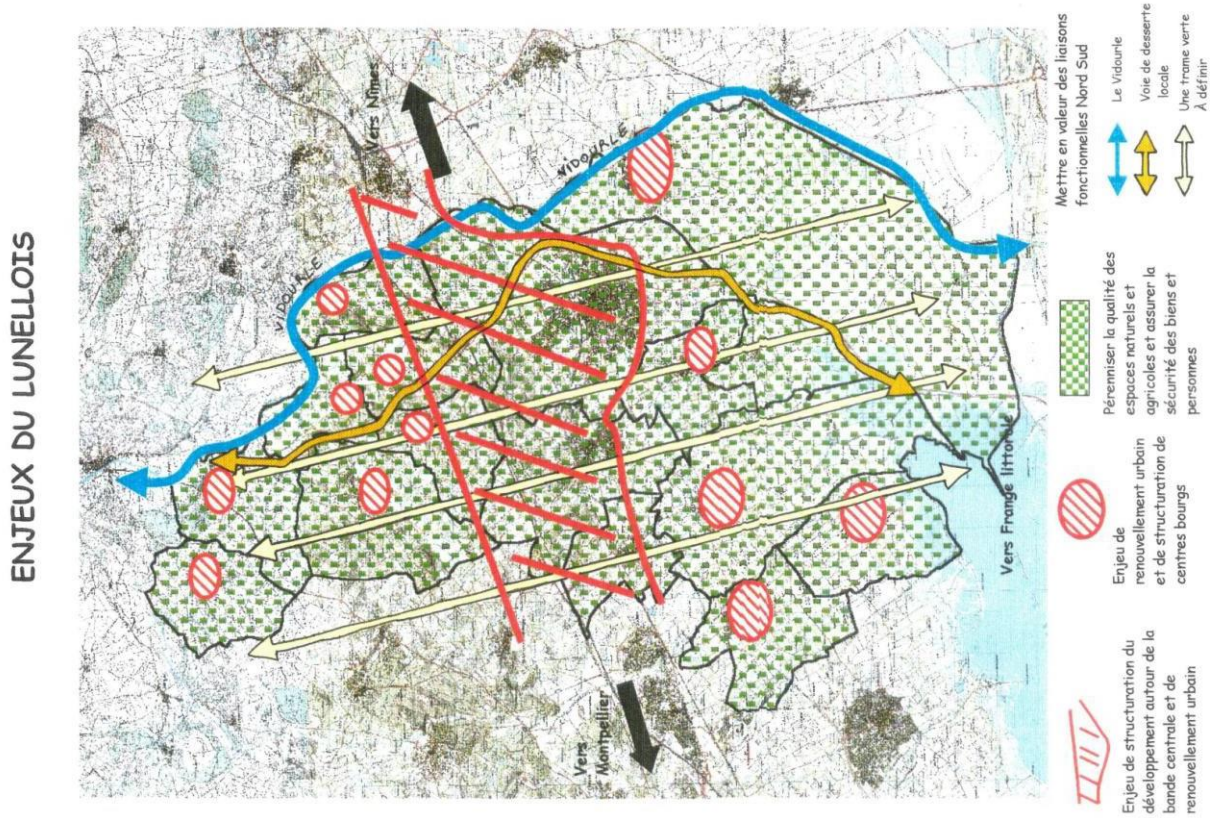
- Développer les activités tertiaires (commerce, bureaux, artisanat...)
- Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques à proximité de l'échangeur autoroutier
- Permettre le développement des activités ludiques et des activités liées à l'économie circulaire autour du granulat et des matériaux de construction dans la carrière située au Sud de l'A9 et faciliter la réhabilitation
- Mettre en oeuvre une extension et une valorisation du site de la carrière

Adapter l'offre de logements et d'équipements à la nouvelledonne démographique

- Développer les logements aidés
- Répondre aux besoins en équipements scolaires

Prendre en compte les engagements intercommunaux

- Prévoir des aménagements de gestion de l'eau
- Liaisons cyclabes d'intérêt intercommunal

Préserver les espaces naturels et agricoles

Carte des contraintes à l'urbanisation