IIc - PADD mis en compatibilité - DPMEC du PLU - Pôle médical

Bien que le projet de pôle médical soit compatible avec le PADD, des éléments y sont introduits pour affirmer cette compatibilité. Le texte intégré est surligné en jaune dans les pages modifiées (pages 8, 9 et 10).

Saint-Christol > **padd**

« Un **village vigneron** à pérenniser »

Le projet urbain et politique de la commune s'attache à valoriser les spécificités urbaines et culturelles du village afin de tendre vers une nouvelle transmission des valeurs et accompagner les changements. Ces changements doivent s'appuyer sur trois priorités : renforcer le lien social, donner à tout projet une dimension qualitative et une approche environnementale. Ils doivent viser à l'excellence dans l'esprit du label décerné par l'Etat au pôle oenotouristique.

DP MEC 1				
Elaboration		18 juin 2012		25 mars 2013
Procédure	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
2a				

I- Préserver et valoriser les zones agricoles et naturelles fondement de l'identité de Saint-Christol

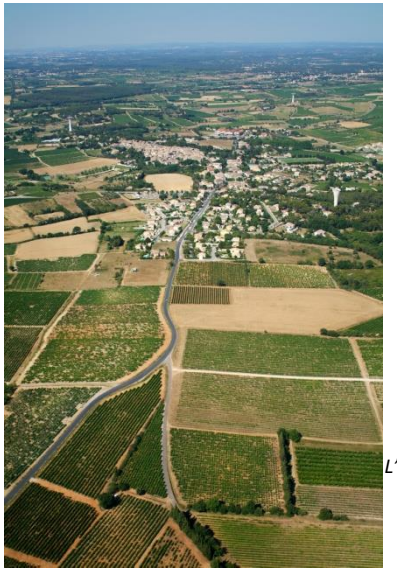
- **Le volet environnemental**

Même si la commune de Saint-Christol n'abrite pas un grand nombre d'espèces remarquables ni de périmètre d'inventaires ou de protection, elle ne présente pas moins un intérêt majeur pour la biodiversité locale. Ses secteurs agricoles alliant milieux ouverts entrecoupés de haies ou de micro ripisylves sont propices à l'alimentation, la nidification et au repos de certaines espèces.
De fait, le développement communal doit intégrer cette donnée en favorisant l'activité agricole locale et en préservant l'ensemble des milieux naturels présents.

Le Bois

Il s'agit :

- De favoriser les nouvelles pratiques agricoles respectueuses de l'environnement.
- De limiter au maximum les intrants chimiques ayant pour conséquence finale un impact néfaste sur la biodiversité locale et un appauvrissement des sols.
- De préserver le potentiel agronomique des terres.
- De s'inscrire dans la mise en œuvre d'une protection des zones agricoles dans le cadre du périmètre intercommunal.
- Protéger et favoriser les haies et les espaces arborés tels et les ripisylves situées le long du réseau hydrographique ou le long des parcelles agricoles
  - La biodiversité liée aux milieux agricoles nécessite la présence de lieux annexes pour le repos et la nidification. En conséquence, il apparait primordial de favoriser la conservation voire le développement de haies bocagères ou coupe-vent méditerranéennes entre les différentes exploitations agricoles, voire au sein de ces dernières. La juxtaposition de ces systèmes agricoles avec des milieux plus ouverts permettra le développement d'une biodiversité patrimoniale.
- De favoriser le développement de chemins spécifiques pour les engins agricoles


L'agricole

- Certains engins agricoles utilisent le réseau viaire principal pour leurs déplacements. Cette pratique a tendance à :
    - Contrarier la circulation automobile en provoquant des zones de ralentissement.
    - Provoquer des nuisances sonores au niveau des habitations se situant le long des principales voies de transport.
    - La réduction du trafic agricole sur les voies de déplacement classiques permettra par conséquent de limiter à la foi les nuisances sonores pour les populations riveraines mais également de fluidifier les déplacements.

- De favoriser l'aménagement et le balisage de chemins de randonnées

- De mettre en valeur la ripisylve en liaison avec l'aménagement des chemins.

Le paysage local fortement marqué par l'activité agricole située à proximité des zones urbaines importantes telles que Montpellier, Nîmes, ou Lunel représente un secteur de prédilection pour des activités de loisirs telles que les randonnées (à pied à vélo ou à cheval). De fait, il paraît intéressant de développer sur la commune un maillage doux au travers des zones agricoles permettant de relier à la fois:

- Le réseau intra communal lié aux déplacements quotidiens,
- Le réseau intercommunal mis en œuvre par la Communauté de Commune du Pays de Lunel.
- La future voie verte à vocation touristique traversant la commune de Saint-Christol selon un axe Est Ouest reprenant le chemin de l'ancienne voie ferrée.

- **Le volet socio-économique**

  - Valoriser la production viticole par une approche qualitative :
    - Il s'agit en premier lieu de tirer profit du rayonnement du pôle oenotouristique afin de renforcer l'image de marque de la production Saint-Christolaine (caves viticoles et ensemble des producteurs locaux). Il s'agira également de requalifier le site de la cave coopérative.
    - Il s'agit de favoriser la création de nouveaux emplois liés directement ou non à l'agriculture.
    - Les deux objectifs précédents pourront être renforcés par la mise en œuvre de productions de qualité faisant notamment appel à de nouvelles pratiques culturales favorisant un plus grand respect de l'environnement.

Le pôle

La cave

  - Promouvoir la diversité culturale :
    - Le diagnostic agricole ayant mis en évidence l'existence d'autres pratiques culturales (maraichage, horticulture…) eu égard notamment à la présence du canal du Bas Rhône. Les activités agricoles annexes à la viticulture seront encouragées.

  - Favoriser la complémentarité des revenus agricoles :
    - L'avènement du pôle oenotouristique aura pour corollaire d'accroître la demande en termes d'hébergement sur la commune. De ce fait, il s'agira de favoriser les projets d'accueil touristique au sein des exploitations.
    - Il s'agit également de favoriser les circuits courts de distribution conformément aux objectifs du SCOT. La mise en œuvre de nouvelles perspectives économiques ne peut se faire au détriment de l'activité agricole.

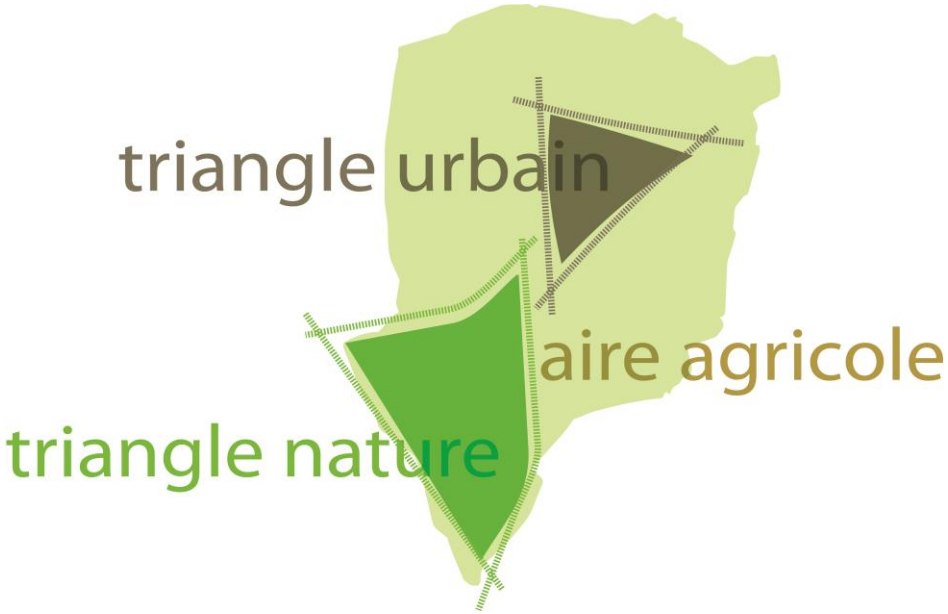
  - Valoriser l'attractivité paysagère de la commune :
    - Le secteur de La Bruyère et ses abords immédiats qui bénéficient tous deux d'une plus-value paysagère forte peut se prête à la mise en œuvre d'une « zone verte » à vocation de loisirs susceptible d'accueillir des équipements à vocation touristique (camping de qualité etc…). Une attention particulière devra être accordée au traitement paysager de la zone et de toutes les installations.

  - Favoriser l'installation des agriculteurs.
    Les initiatives intercommunales en la matière seront prises en compte et privilégiées.

- **Le volet paysager**

  - Préserver les paysages agricoles :
    Dans les zones où les constructions seront admises, leurs réalisations respecteront les contraintes de situation, d'environnement, d'implantation et de matériaux. La question de l'intégration paysagère des bâtiments agricoles passera par un travail sur la qualité des façades, développant des formes et des teintes sobres.
    Les logements ne seront admis que s'ils sont limités au strict besoin de l'exploitation et intégrés au cœur des bâtiments d'exploitation.

  - Eviter le mitage urbain :
    Il s'agit avant tout d'éviter l'étalement urbain en renforçant en priorité les secteurs d'ores et déjà urbanisés : que ce soit dans une dimension urbaine ou naturelle, les interventions sur le milieu agricole doivent être contenues pour pérenniser les surfaces nécessaires aux activités. Le schéma ci-contre expose les principes d'équilibre à mettre en œuvre pour un partage cohérent de l'espace sur le territoire communal entre besoins d'urbanisation, besoin de préservation des espaces agricoles, et besoin de préservation / exploitation des espaces naturels.



- **Le volet urbanistique et architectural**

  - Mettre en œuvre une approche qualitative des bâtiments agricoles au sein du règlement du PLU (volumes, hauteurs, toitures, matériaux…).
    L'objectif consiste à minimiser l'impact des bâtiments agricoles sur le paysage et à favoriser l'intégration des nouvelles constructions.
  - Interdire les parcs photovoltaïques.
    De telles installations pourraient nuire aux paysages
  - Limiter les toitures photovoltaïques aux toitures strictement nécessaires aux bâtiments d'exploitation ou aux logements.
    Il s'agit d'éviter les dérives, et notamment la multiplication de bâtiments agricoles de grandes surfaces, dont l'intérêt relève plus de la production photovoltaïque que de l'activité agricole. La nuisance pour le paysage est alors importante tandis que l'intérêt pour l'agriculture est minime.
  - Mettre en œuvre un traitement qualitatif des clôtures
    Il s'agit de réglementer les clôtures et de les soumettre à déclaration par arrêté municipal, pour contrôler leur aspect.
  - Favoriser les plantations d'arbustes et d'arbres pour contribuer à la bonne intégration dans l'environnement en privilégiant les espèces méditerranéennes.

Des formes traditionnelles aux bâtiments à haute performance énergétique, l'exemple du pôle…

II- Mieux vivre ensemble dans un village préservé accueillant et intégré dans son environnement

La commune entend s'inscrire au sein des dynamiques et des projets insufflés au niveau du Lunellois tout en conservant sa spécificité. Dans cette perspective, Saint-Christol promeut un projet urbain s'inscrivant pleinement au sein des objectifs du SCOT ainsi qu'à ceux de la Charte Paysagère du Pays de Lunel.

- **Le volet social**

  - Renforcer le « vivre ensemble ».
    Il s'agit de renforcer le lien social dans le village autour de lieux de rencontres et d'échanges : équipements, espaces et services publics.

  - Maintenir la mixité sociale afin de favoriser les parcours résidentiels.
    Pour favoriser la mixité sociale, la commune entend promouvoir la production d'une offre de logements variée, apte à une population diversifiée (jeunes ménages, familles monoparentales personnes âgées). Les extensions urbaines contemporaines du village s'étant opérées ces dernière années sur le modèle dominant de l'habitat individuel de type pavillonnaire, , le PADD prévoit de diversifier les typologies de logements (petits logements, habitat groupé ou en bande, etc.), les types de financement (accession à la propriété, locatif très social, locatif social) de manière à proposer une offre plus variée.

  - S'inscrire dans les objectifs du PLH du Pays de Lunel. Ce PLH précise notamment les besoins locaux en terme de diversité de l'habitat pour permettre de retrouver un équilibre local et donner aux habitants du Pays de Lunel la possibilité de rentrer dans un réel parcours résidentiel en fonction de l'évolution de leurs moyens.

- **Les déplacements**

  - Développer les modes de déplacements doux pour relier le cœur de village aux nouveaux quartiers, à la voie verte et aux chemins de randonnées. Il s'agira en l'espèce de favoriser des dessertes piétonnières en s'efforçant de corriger les déficiences inhérentes au pavillonnaire.
  - Faire une large part aux modes de déplacements doux en corrélation avec le schéma initié par la CCPL.
  - Favoriser le maillage par de voies douces des équipements publics existants et à venir.

- **Le volet socio-économique**

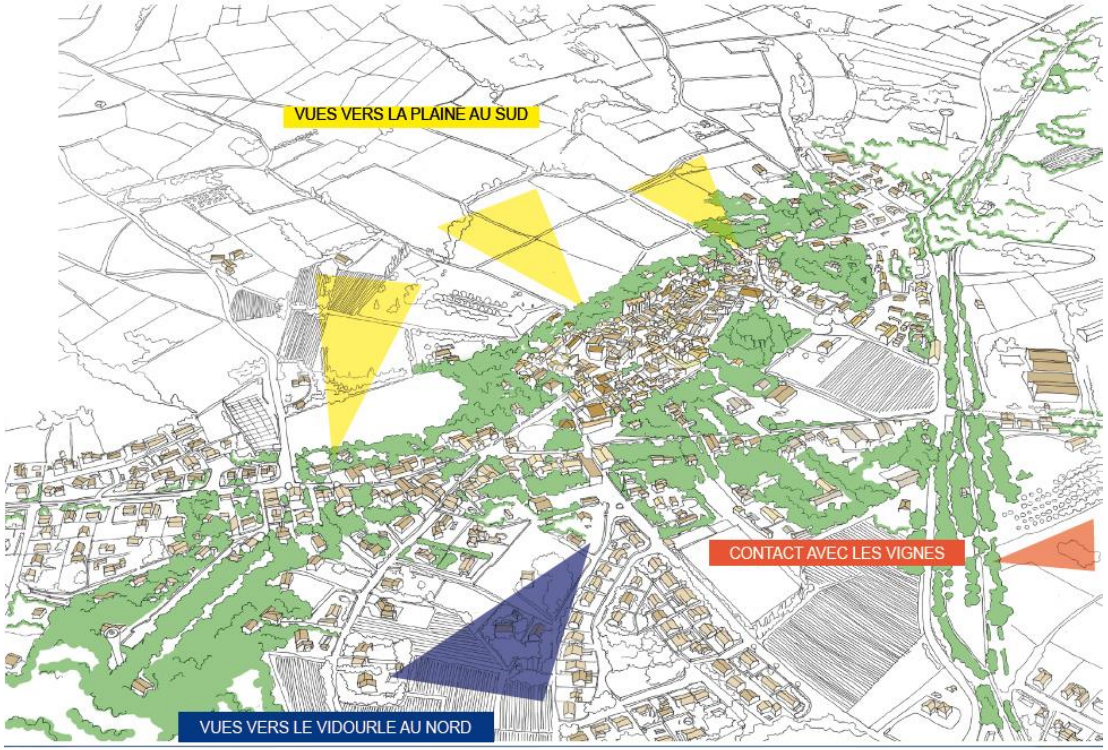
  - Favoriser l'implantation et le développement d'activités de services, commerciales et artisanales répondant aux besoins des habitants ainsi qu'à ceux des acteurs économiques locaux.

  - Maintenir et améliorer l'offre de santé sur la commune dans un contexte de forte désertification médicale. A ce titre, la commune d'Entre-Vignes entend implanter un pôle médical à proximité de la plaine des sports et du pôle œnotouristique. La mise en œuvre de ce pôle médical s'inscrit pleinement dans la politique municipale de renforcement des services pour l'ensemble de la population de la commune nouvelle, constituée par les villages historiques de Vérargues et Saint-Christol, pôle d'équilibre dans le SCOT du Pays de Lunel. Le pôle médical, proche des deux villages historiques, participera à l'émergence d'une centralité à l'échelle d'Entre-Vigne.

  - Favoriser l'implantation de logements à vocation touristique aptes à développer les activités économiques, l'attractivité du village et la complémentarité avec le pôle oenotouristique.
    Il s'agit de mettre en œuvre une véritable synergie entre les activités touristiques et les commerces de proximité. Par ailleurs, l'implantation d'artisans doit être également recherchée dans une logique de complémentarité : accueillir des activités « identitaires », valorisant les ressources du territoire. (site Sud cave)

  - Tirer pleinement profit du pôle oenotouristique afin de dynamiser le commerce et l'artisanat local.

- Favoriser la réhabilitation du bâti existant dans le respect de l'architecture traditionnelle.
  - Intervenir dans le bâti ancien du cœur de village, pour améliorer les conditions de vie et de confort des habitants.
  - Intervenir sur l'aspect extérieur des constructions pour valoriser l'image du village perçu depuis l'espace public (réhabilitation du bâti ancien ou délabré, opérations façades, etc.).
  - Mettre en valeur le bâti rural (maisons vigneronnes, remises) au moyen de préconisations architecturales.



- **Le volet paysager**

  - Préserver la silhouette singulière du village en fixant la limite de constructibilité et les normes de construction (hauteurs, COS)
    - Rechercher une cohérence urbaine des nouveaux espaces
    - Fixer des limites au développement urbain
  - Préserver les cônes de vues depuis le village sur le grand paysage en évitant les masques (bâtiments de trop grande hauteur). Le pôle médical n'impactera pas les cônes de vues identifiés au PADD, grâce notamment aux hauteurs faibles des bâtiments, aux toits plats végétalisés.

  - Maintenir les entités végétales du centre ancien et promouvoir des espèces végétales adaptées au climat

- Mettre en œuvre une approche qualitative des entrées de village
- Il s'agit de requalifier le traitement des voies aux entrées du village pour valoriser la première « image » qui est perçue en arrivant de l'extérieur. Au-delà des enjeux d'image, l'objectif consiste aussi à améliorer le fonctionnement urbain et la sécurité en signifiant clairement aux automobilistes qu'ils entrent au sein d'espaces habités, pour les inciter à modérer naturellement leur vitesse à l'approche de l'agglomération. Les traitements de voirie doivent contribuer à rendre perceptible la transition entre « la route » et « la rue » et assurer la sécurité des piétons.

- Développer des corridors écologiques (biodiversité, réseau vert) en liaison avec les zones agricoles.
  - Assurer le maintien de la biodiversité dans les espaces urbanisés
  - Renforcer un réseau « vert » support de liens urbains

- **Le volet urbanistique**

  - Promouvoir un accroissement mesuré de la capacité d'accueil communale :
    - En anticipant le financement des équipements publics structurants (station d'épuration notamment),
    - En anticipant le financement des réseaux,
    - L'ouverture à l'urbanisation se fera en adéquation avec la possibilité de traitement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales.

  - Finaliser le développement du tissu urbain
    - Structurer les secteurs potentiels de développement urbain dans une perspective d'optimisation de l'espace et d'intégration du tissu urbain
    - Définir des limites à l'urbanisation

  - Harmoniser le tissu urbain entre le centre du village et la périphérie.
    Il s'agit d'éviter que les extensions urbaines ne dénaturent le caractère du village : elles doivent pouvoir s'inscrire dans la continuité du tissu bâti existant du cœur de village par des gabarits adaptés (voies, constructions, hauteurs, alignements, etc.)

  - Adapter les équipements publics aux nouvelles préoccupations socio-économiques et culturelles, aux nouvelles normes et aux impératifs du mieux vivre ensemble. En cohérence avec cet objectif, l'implantation du pôle médical sur le terrain d'assiette de l'actuel skate parc sera accompagnée d'une relocalisation de cet équipement sportif au sein de la plaine des sports, à proximité du site actuel, en préservant ainsi la diversité des équipements sportifs et de loisirs de cette plaine.

- Harmoniser les densités des espaces bâtis en périphérie du cœur de village.

- Valoriser les entrées du village. A ce titre, des aménagements qualitatifs et incitatifs à la réduction de vitesse seront réalisés.

- Combler les dents creuses dans la mesure où cela ne compromet pas le stationnement ni l'aération nécessaire du centre historique
  Avant d'envisager de nouvelles extensions de l'espace bâti, il s'agit de procéder en priorité à des opérations de renouvellement urbain. Celles ci ne devront pas aggraver les problèmes de stationnement dans le cœur de village, particulièrement dense (encadrement règlementaire : article 13).
  Le projet communal prévoit d'accompagner cette mesure par la création d'aires de stationnement en proche périphérie du centre (Orientations d'aménagement, Règlement : article 13 ; taxe pour non réalisation d'aires de stationnement, etc.).

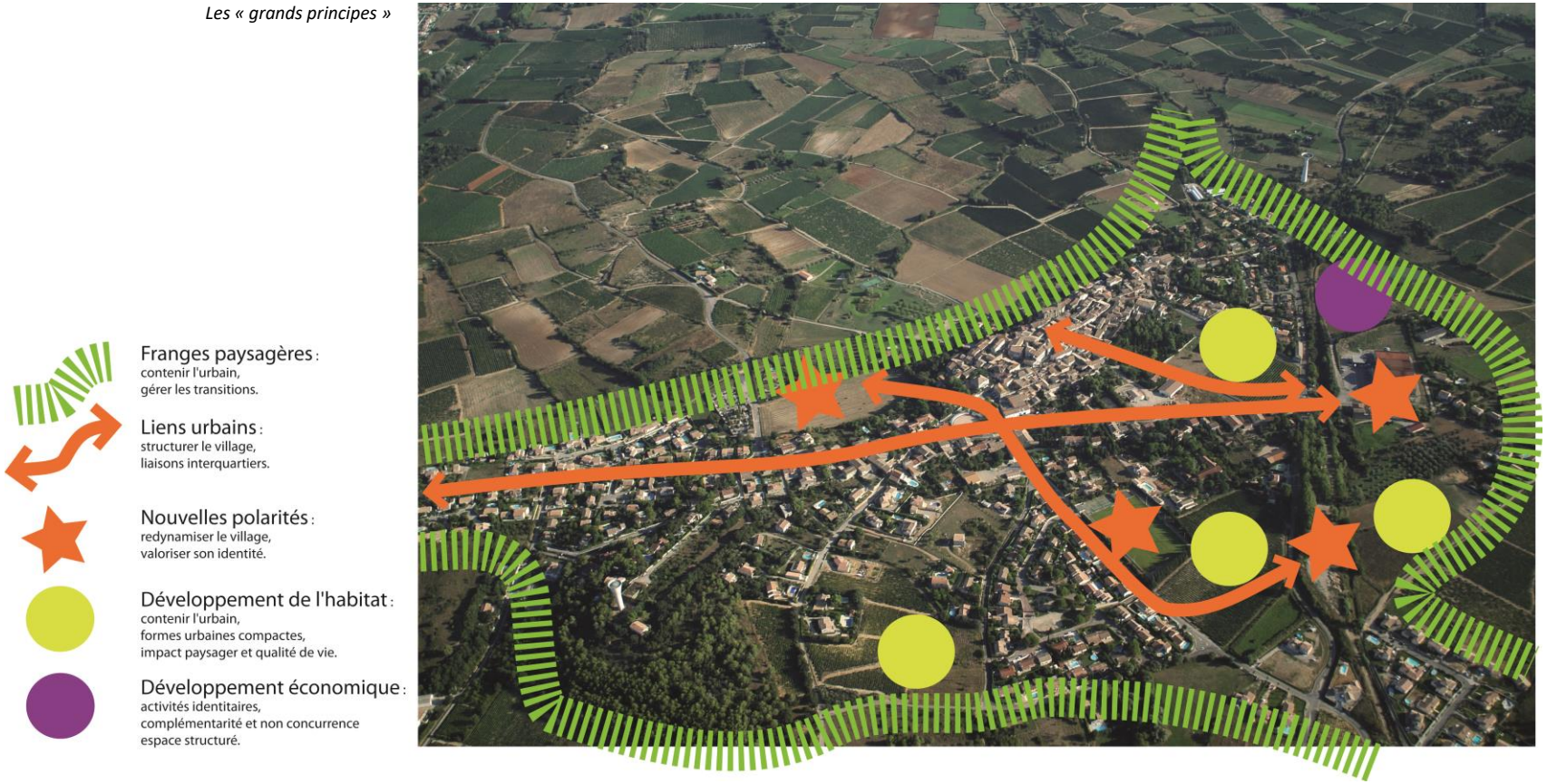
- Réorganiser le stationnement (résidentiel notamment)
  Le projet communal programme la réalisation d'aires de stationnements publics mutualisées. La mutualisation du stationnement doit contribuer à économiser le foncier dévolu à l'usage de la voiture.

- Organiser l'aménagement des grandes parcelles non construites à ce jour afin qu'elles s'intègrent au mieux au tissu urbain (voirie, densité, stationnement).
  - Le projet communal organise l'urbanisation de ces grandes parcelles au moyen d'orientations d'aménagements (annexées au présent PADD).

- Organiser du lien urbain
  - Relier les équipements publics entre eux
  - Développer des espaces publics en continuité de l'urbanisation existante.
  - Organiser les liaisons interquartiers (déplacements doux)

- La sensibilité de la nappe phréatique vis-à-vis des pollutions d'origines urbaines impose à la commune de maîtriser ses rejets d'assainissement. La rénovation et l'adaptation prévue de la station d'épuration nécessaire pour absorber l'augmentation des rejets liés à l'augmentation de la population attendue ira de pair avec l'interdiction du développement de l'assainissement autonome dans les nouvelles zones urbaines pouvant être raccordées aisément au réseau d'assainissement existant. La remise à niveau du réseau d'assainissement sera également initiée pour limiter l'apport d'eau non issue de l'assainissement (eaux claires). L'ensemble de ces actions s'inscrit pleinement au sein des objectifs du SDAGE entré en vigueur le 17 décembre 2010.

Les « grands principes »



- Les nouvelles zones prévues à l'urbanisation se trouvent toutes en périphérie ou au sein de quartiers présentant des contraintes hydrauliques liées au ruissellement urbain. Ces contraintes seront donc intégrées à l'aménagement global des zones en limitant l'imperméabilisation des sols, en favorisant la rugosité de ces derniers et en mettant en place des ouvrages de rétention afin de rendre les futurs aménagement des plus « transparents » pour la circulation des eaux. Ces pratiques permettront de :

  - Limiter les rejets dans le milieu naturels des eaux de ruissellements entrainant les polluants lourds par lessivage des routes.
  - Limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement pour éviter d'avoir à surdimensionner ce dernier.

- Mettre en œuvre une approche intégrée du risque inondation faisant appels à diverses actions complémentaires :
  - Strict respect du PPRI et son report au sein du zonage du PLU,
  - Assurer une prévention contre le débordement des cours d'eau par la mise en œuvre d'une stratégie de recul de l'urbanisation à proximité des zones exposée ainsi que par la mise en œuvre d'une stratégie de compensation de l'urbanisation basée sur les préconisations du zonage d'assainissement pluvial.
  - Mettre en œuvre des prescriptions ciblées au sein du règlement du PLU en fonction de l'aléa considéré (vides sanitaires, réglementation des clôtures, préconisation de matériaux…).

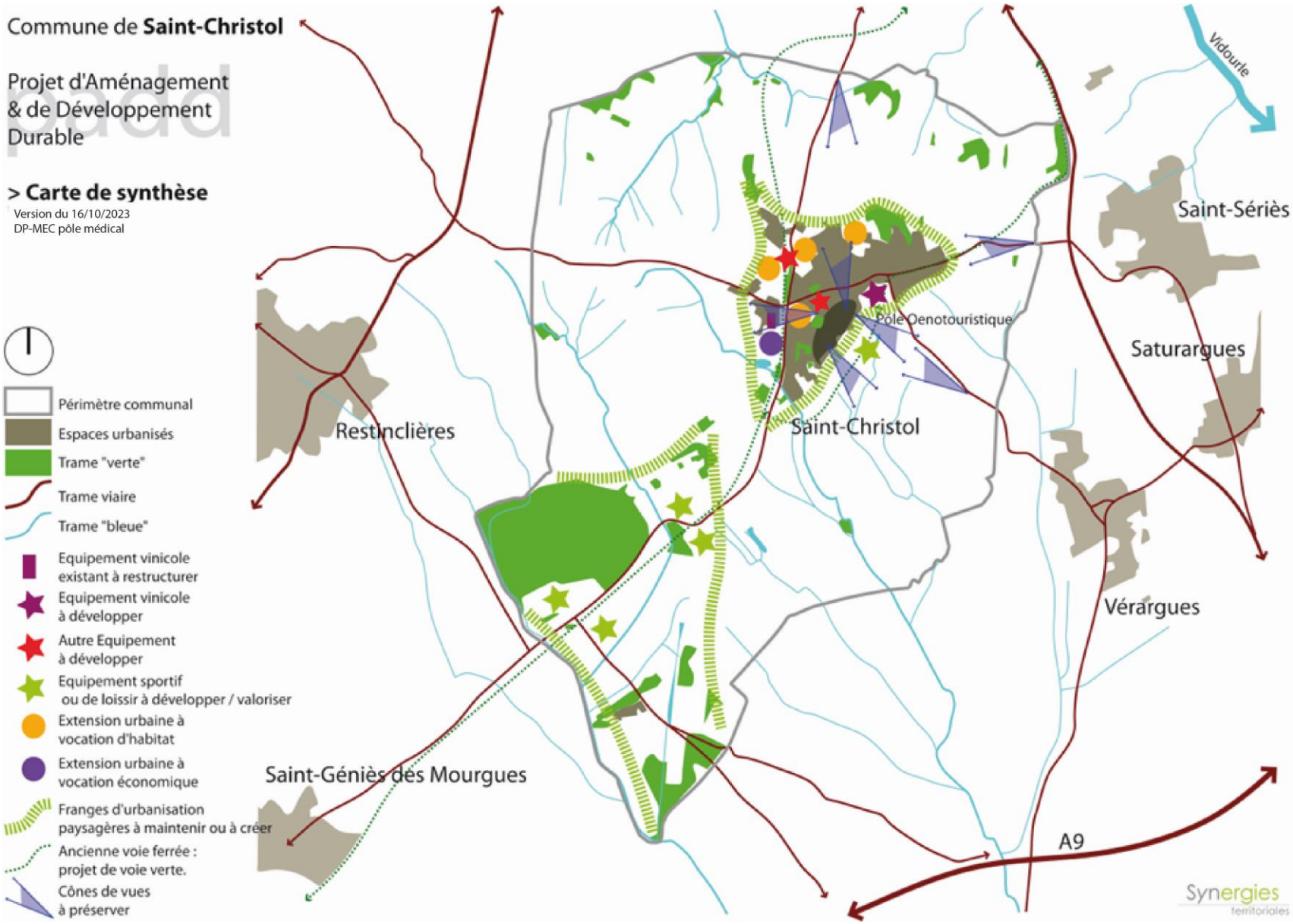
- Assurer la protection des zones actuellement habitées en favorisant la mise en œuvre d'interfaces entre les zones urbanisées et les zones naturelles.
  Lesdites interfaces pourront être valorisées par la création d'espaces publics ou être matérialisées sous la forme d'espaces boisés classés.

- La présence de deux voiries départementales traversant le village dans un sens Nord Sud et Est Ouest est génératrice de nuisances sonores. Ces nuisances devront être intégrées de façon prioritaire lors de la réflexion pour l'aménagement des futures zones urbaines à vocation d'habitation localisées le long de ces deux axes.
  Une attention particulière sera portée sur la requalification de la voirie pour fluidifier le trafic et modifier l'aspect de cette route afin de lui donner un caractère plus urbain limitant de fait la vitesse, augmentant la sécurisation de cet axe.

- Préserver la spécificité de l'ancienne gare et valoriser son environnement. Il s'agit de créer un espace à vocation ludique préservant l'identité du site.

- Promouvoir les constructions durables intégrant :
  - Les implantations et les formes du bâti en fonction de la configuration des sites pour adapter les futurs aménagements aux contraintes climatiques méditerranéennes (orientations des vents, soleil, pluies).
  - La qualité environnementale des bâtiments favorisant une bonne isolation dans une logique d'économie d'énergie
  - L'exploitation des ressources naturelles et des énergies renouvelables de façon intégrée en incluant les contraintes paysagères de la commune.

En conclusion, **le développement urbain de la commune de Saint Christol se base sur des principes environnementaux forts qui tendent à limiter l'étalement de la commune.** Cette volonté politique de la commune permet en même temps de redynamiser le centre ville en liant les quartiers anciens et existants, de limiter les dépenses liés aux VRD, de lutter contre l'artificialisation du territoire et l'imperméabilisation des sols tout en proposant des formes urbaines limitant les consommations énergétiques.


Commune de Saint-Christol
Projet d'Aménagement & de Développement Durable
padd
> Carte de synthèse
Version du 16/10/2023
DP-MEC pôle médical
Périmètre communal
Espaces urbanisés
Trame "verte"
Trame viaire
Trame "bleue"
Equipement vinicole existant à restructurer
Equipement vinicole à développer
Autre Equipement à développer
Equipement sportif ou de loissir à développer / valoriser
Extension urbaine à vocation d'habitat
Extension urbaine à vocation économique
Franges d'urbanisation paysagères à maintenir ou à créer
Ancienne voie ferrée : projet de voie verte.
Cônes de vues à préserver
Vidourle
Saint-Sériès
Pôle Oenotouristique
Saturargues
Restinclières
Saint-Christol
Vérargues
Saint-Géniès des Mourgues
A9
Synergies territoriales

- **Le volet architectural**

  - Préserver le caractère culturel et historique du village et le mettre en valeur
    Il s'agit de protéger, maintenir, et restaurer les éléments de patrimoine architectural du cœur de village (règlement : article 11 notamment),
    Il s'agit aussi d'organiser le village autour des éléments identitaires de la commune en élargissant son centre (espace actuellement occupé par les arènes).

  - Sauvegarder et valoriser les caractéristiques du bâti agricole du village (ferronneries, portails, poulies, encadrement des ouvertures en pierre, toitures etc.)

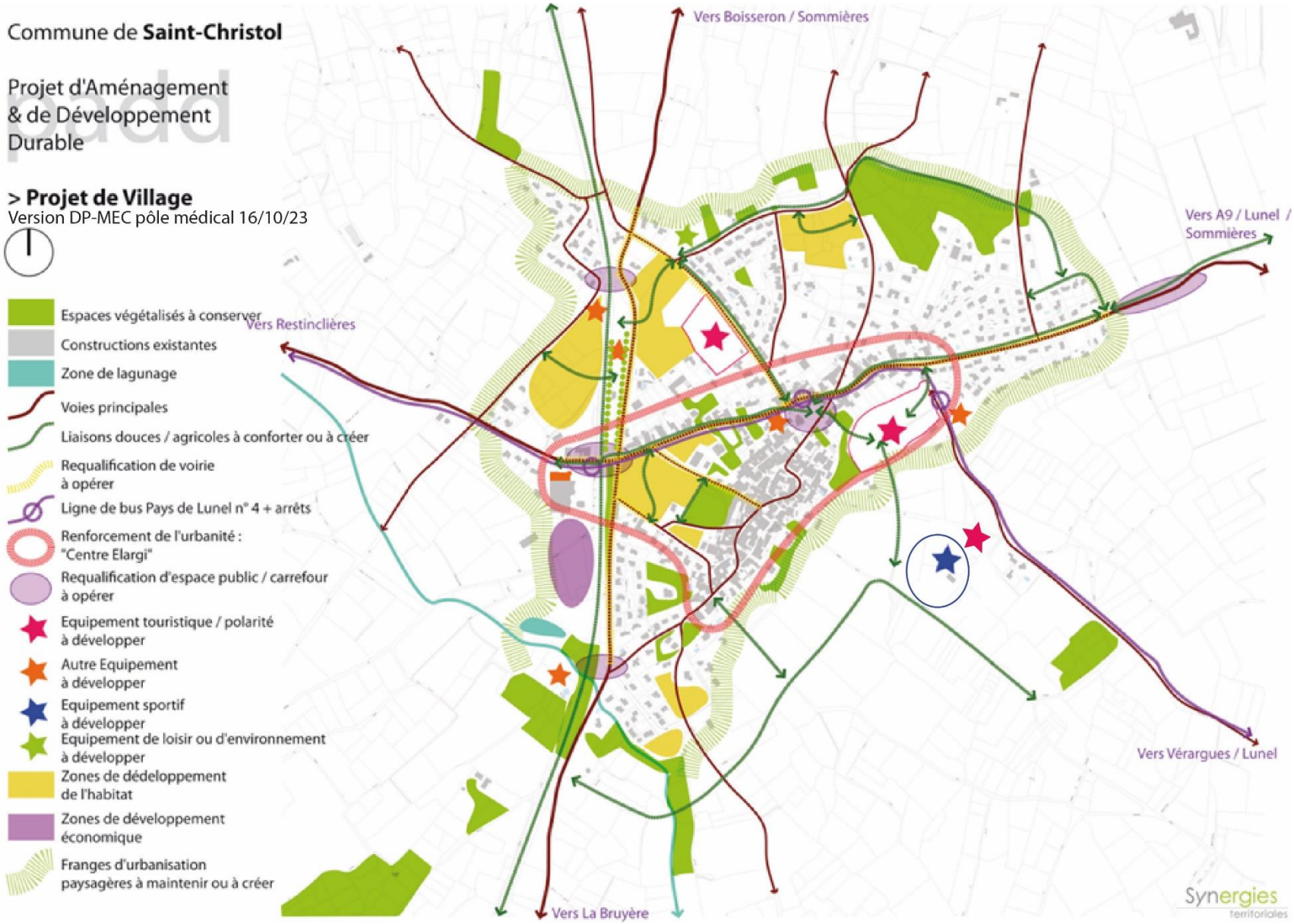
  - Préserver le petit patrimoine bâti (puits, mazets, calvaires, moulins, murets…).

  - Encadrer l'intégration architecturale des nouveaux modes de production d'énergie
    Il s'agit de promouvoir les énergies renouvelables dans le respect du caractère du bâti ancien traditionnel (encadrement règlementaire)

  - Promouvoir une approche qualitative et harmonisée des clôtures.
    Il s'agit de réglementer les clôtures et de les soumettre à déclaration par arrêté municipal, pour contrôler leur aspect.

  - Promouvoir des typologies d'habitat utilisant moins d'espace et intégrant des préoccupations écologiques (ensoleillement, vents, etc.).
    Il s'agit de promouvoir des formes urbaines plus resserrées : habitat individuel groupé ou en bande, habitat collectif.
    Pour favoriser une bonne implantation du bâti, le PADD est précisé par des orientations d'aménagement.
  - Promouvoir de nouvelles typologies d'habitat en périphérie du centre historique
    - Concilier les besoins de densités avec les demandes de qualité et d'espace
    - Adapter la composition des logements avec les évolutions sociologiques locales (accompagner la décohabitation)
  - Maintenir/développer une harmonie architecturale sur la commune
    - La définition de « gabarits » urbains : ne pas produire de rupture en termes de dimensions (trame)
    - L'esthétique architecturale : concilier architecture contemporaine et respect du patrimoine villageois
    - Encourager les innovations « durables » : maîtriser la place de la voiture, et promouvoir les énergies renouvelables et les matériaux de construction saints.

- Permettre lorsque cela est possible la végétalisation des bâtiments (toitures, jardins, etc.)
  Il s'agit d'une part de gérer les contraintes hydrauliques : les espaces végétalisés, par leur pouvoir de rétention, permettent de retarder les rejets des eaux de pluie dans leur milieu récepteur, elles contribuent également au confort hygrothermique des bâtiments. D'autre part, la végétation et les plantations contribuent également à amoindrir le lessivage des sols. D'une manière plus générale, le renforcement de la végétation permet aussi le maintien de la biodiversité et des continuités écologiques.


Commune de **Saint-Christol**
Projet d'Aménagement & de Développement Durable
padd
> **Projet de Village**
Version DP-MEC pôle médical 16/10/23
Espaces végétalisés à conserver
Constructions existantes
Zone de lagunage
Voies principales
Liaisons douces / agricoles à conforter ou à créer
Requalification de voirie à opérer
Ligne de bus Pays de Lunel n° 4 + arrêts
Renforcement de l'urbanité : "Centre Elargi"
Requalification d'espace public / carrefour à opérer
Equipement touristique / polarité à développer
Autre Equipement à développer
Equipement sportif à développer
Equipement de loisir ou d'environnement à développer
Zones de dédeloppement de l'habitat
Zones de développement économique
Franges d'urbanisation paysagères à maintenir ou à créer
Vers Boisseron / Sommières
Vers A9 / Lunel / Sommières
Vers Restinclières
Vers Vérargues / Lunel
Vers La Bruyère
Synergies territoriales