



Commune de l'HÉRAULT
CANDILLARGUES

12, rue Paul VALÉRY
34 130 CANDILLARGUES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1

Pièce
2 | **Projet d'Aménagement et de
Développement Durable**
modifié

Procédure prescrite par DCM le : **05 mars 2018 modifiée le
25 octobre 2024**

Examen Conjoint le : **15 janvier 2025**

Procédure approuvée par DCM le : **26 novembre 2025**

PREAMBULE

La révision du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans le respect des principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme, définis notamment par les articles L.110, L.121-1 nouveau et L.123-1 nouveau du Code de l'urbanisme.

L'article L.121-1 stipule notamment que le P.L.U doit déterminer les conditions permettant d'assurer un développement durable équilibré, une diversité des fonctions urbaines, une mixité sociale ainsi qu'une utilisation économe de l'espace.

Le contenu des P.L.U est sensiblement différent des Plan d'Occupation des Sols. Il s'y ajoute le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de la commune.

Selon le code de l'urbanisme :

Ce projet doit définir les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et de l'environnement.

La loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU), modifiée par la Loi du 2 juillet 2003 dite « Loi Urbanisme et Habitat » (UH), a réformé en profondeur les documents d'urbanisme.

Au terme des articles L 123-1 et R 123-3 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Ce document constitue la véritable armature du projet communal dans ses dimensions spatiales, humaines, sociales, économiques et culturelles. Il est à la fois le support de la norme et la clef de voûte de sa mise en œuvre.

Ainsi le Projet d'Aménagement et Développement Durable est un engagement pour l'avenir de la commune. Il expose les choix retenus pour son développement à 10 ou 15 ans, dans le respect des objectifs et de principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme, le projet communal en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Il ne constitue pas cependant un document opposable aux tiers, à l'inverse du Règlement et des documents graphiques.

Il s'agit de présenter, à partir d'un diagnostic et d'une analyse initiale de l'environnement et à l'échelle globale du territoire, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement, notamment les objectifs démographiques et urbains ainsi que les mesures favorisant le renouvellement urbain, la préservation, de son patrimoine architectural et environnemental.

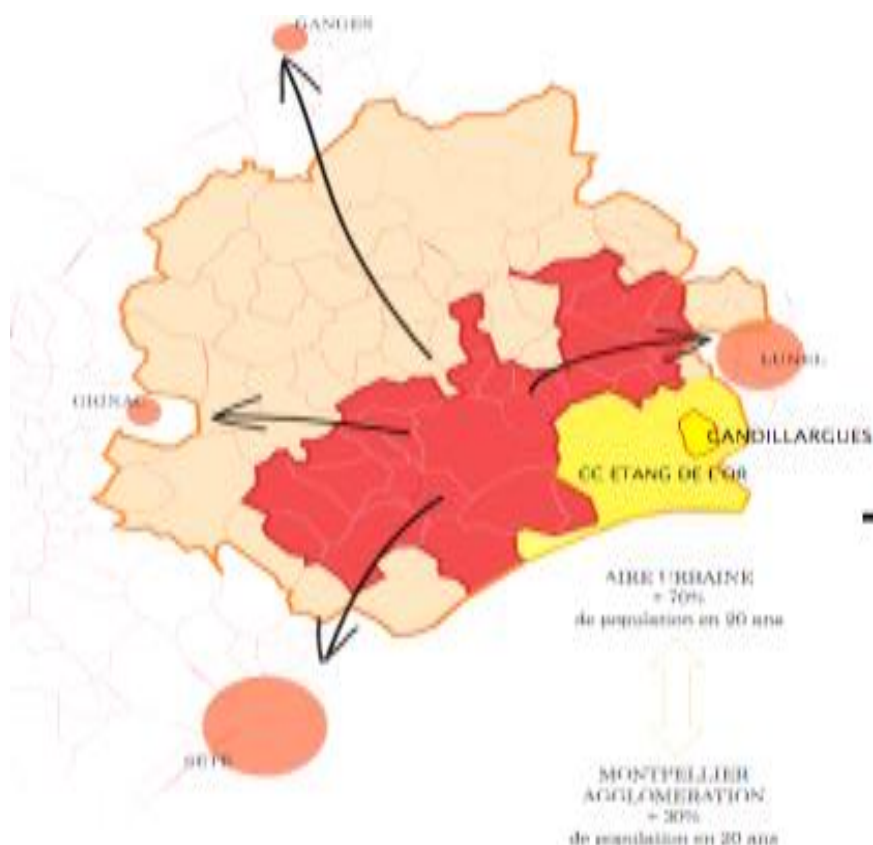
INTRODUCTION

La commune de Candillargues se situe à l'est du département de l'Hérault, dans la région Languedoc Roussillon.

Située entre Mauguio et Lunel, elle borde l'étang de l'Or et se trouve dans l'aire urbaine de Montpellier.



Carte de situation régionale



Carte de situation dans l'aire urbaine de Montpellier

Les prévisions de développement, impliquent de préparer et d'organiser une croissance maîtrisée de la commune dans le respect des grands principes d'équilibre énoncés dans les lois Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U) et Urbanisme et Habitat (U.H).

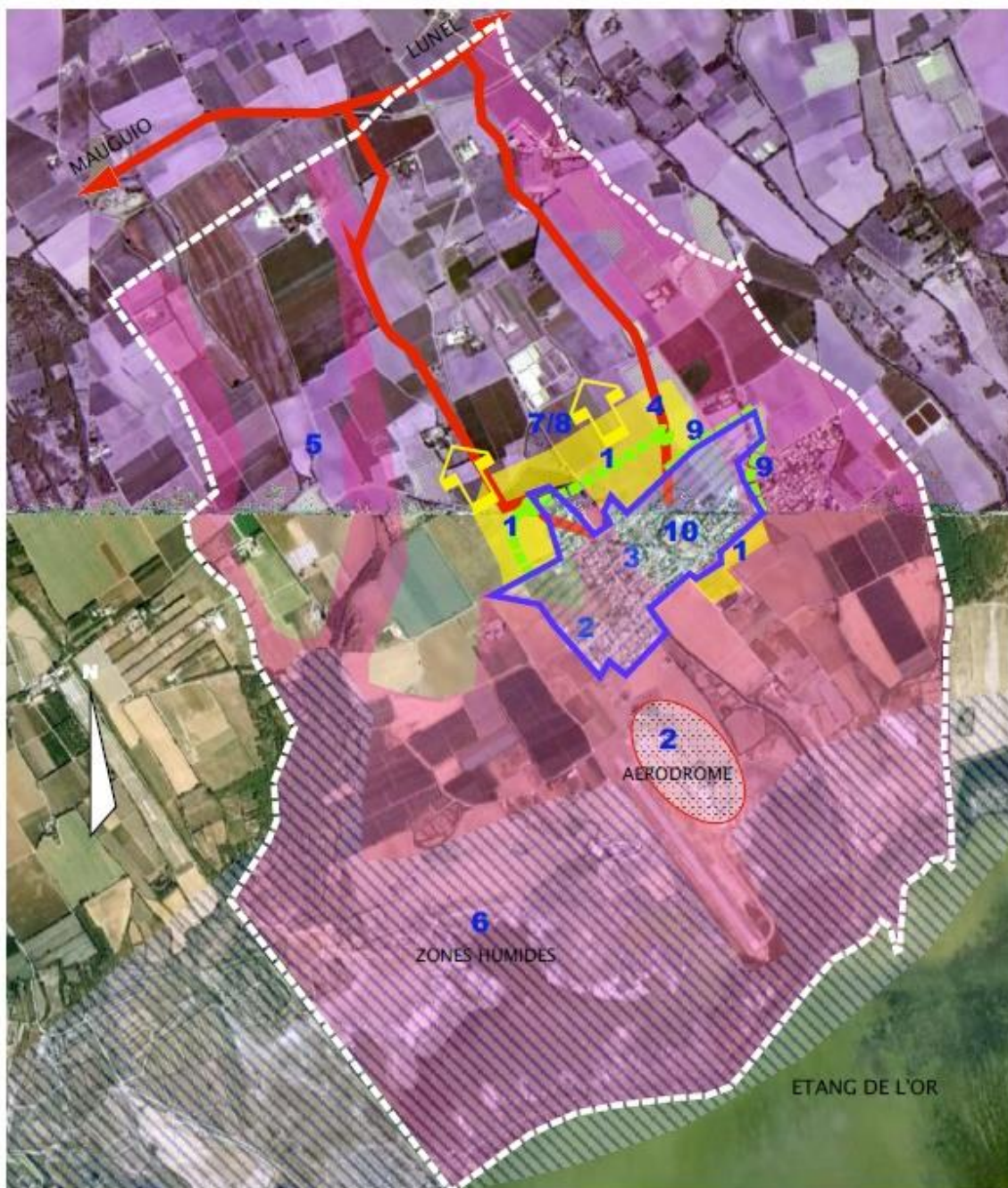
A l'issu du diagnostic et des entretiens avec les élus et les services associés, différentes problématiques sont apparues avec des niveaux d'importance variés. A la suite de ce constat, la commune a arrêté les orientations et les objectifs à poursuivre afin de maintenir les différents équilibres mis en évidence.

Dans ce contexte, le présent P.A.D.D expose dans un premier temps les problématiques retenues et, dans un deuxième temps, les réponses envisagées par le conseil municipal.

A – LES PROBLEMATIQUES RETENUES *(voir schéma page suivante)*

Le diagnostic a fait émerger plusieurs problématiques et la commune a retenu les domaines suivants :

- 1. Maîtriser l'évolution démographique et le développement du village.**
- 2. Favoriser le développement économique.**
- 3. Renforcer la centralité et le réinvestissement urbain.**
- 4. Préserver le patrimoine et mettre en valeur les espaces publics.**
- 5. Valoriser l'agriculture et aider à l'évolution vers une agriculture périurbaine.**
- 6. Protéger l'environnement afin de sauvegarder l'identité paysagère notamment aux abords de l'étang de l'Or.**
- 7. Assurer la salubrité du territoire communal par la maîtrise du développement de l'assainissement et de l'adduction d'eau potable.**
- 8. Assurer la sécurité de la population par la prise en compte des risques naturels et tout particulièrement les risques d'inondation.**
- 9. Réguler et améliorer le stationnement, créer des liaisons douces**
- 10. Favoriser le développement durable**



SCHEMA INDICATIF LOCALISANT LES REPONSES COMMUNALES AUX PROBLEMATIQUES RETENUES DU PADD



B – LES REPONSES COMMUNALES ENVISAGEES

1. Maîtriser l'évolution démographique et le développement du village :

- Les nouvelles zones constructibles :

Les nouvelles zones constructibles se développent au Nord de la commune dans la continuité des zones existantes. C'est la conséquence des impératifs de protections grevant la plupart des zones au sud de la commune.

Toutefois pour équilibrer ce développement, une zone constructible mesurée est prévue au sud du vieux village.

En outre, toutes les futures zones constructibles ne sont pas ouvertes immédiatement. La plus grande part est mise en réserve foncière afin de maîtriser dans le temps la progression de la population.

Selon l'évolution de la population dans **les zones U, AU1 et AU3**, la zone AU0 permettra d'ajuster au travers d'une modification ou d'une révision la capacité maximale d'accueil de la population à ne pas dépasser.

Cette limite se situant toujours dans les limites de traitement de la STEP et dans les limites des objectifs du S.C.O.T.

- La Mixité sociale :

La municipalité a prévu **dans les zones Ub, AU1, AU3 et AU0**, des secteurs particuliers (art. L 123-1-5 16°) comportant une proportion de logements de taille minimale, où la diversité de la typologie des parcelles et des logements, sera privilégiée.

Des secteurs devant recevoir des logements aidés seront prévus. Ils seront destinés principalement aux jeunes ménages et l'intervention d'un organisme d'aménagement social n'est pas exclue en complément de toute initiative privée. Ceci permettra d'assurer le maintien et l'installation de populations à revenus modestes et de favoriser la mixité sociale et générationnelle de la population.

De plus dans les zones urbaines le réinvestissement de bâtiments agricoles sur base d'orientations d'aménagements permettra également, outre le recentrage du village, une diversification des typologies de logements.

- Diversité des fonctions :

Permettre le développement des équipements de services pour la vie quotidienne, favoriser le maintien des commerces existants c'est maintenir des lieux de vie et d'échange à l'échelle du centre ancien et maintenir un type de fonctionnement rural.

Les zones sud constructibles accueilleront des infrastructures municipales : équipements publics de loisirs (AU2), terrains de sports (N1).

La zone nord accueillera des équipements complétant le groupe scolaire (AU1 l'Hospitalet).

Les activités seront développées dans des zones spécifiques liées ou non à l'aérodrome (AUe et AUa). Différentes activités sans nuisances seront permises dans certaines zones urbaines et à urbaniser. Une maison de retraite est envisagée ; elle n'est pas encore localisée.

2. Favoriser le développement économique

Quatre actions se dégagent de la volonté municipale :

- Le développement des activités liées à l'aérodrome.

Pour cela elle envisage l'extension d'une zone d'activité sur le site même de l'aérodrome. Cette zone sera destinée à recevoir des activités sportives liées à l'aéronautique (AUa).

- La création d'une zone d'activité d'artisanale dans le sud du territoire, en accord avec la communauté de communes (AUe). Elle se situera en continuité de l'urbanisation actuelle et à proximité de l'aérodrome en complément des activités de ce dernier (AUa).
- Le maintien de la petite zone d'activité existante le long de la RD 24 (Nh).
- Le maintien des activités traditionnelles liées à l'agro-tourisme : par la possibilité d'extension limitée du bâti nécessaire à l'activité de manades (Nhpr).

3. Renforcer la centralité

Les choix retenus pour le développement de l'urbanisation sont fermement orientés vers une économie de l'espace. Dans le but de maintenir un bon équilibre entre les extensions urbaines et les espaces urbanisés, la priorité est donnée au potentiel de renouvellement urbain.

Candillargues présente la particularité d'avoir au cœur du vieux village des îlots susceptibles de mutations significatives.

Il s'agit d'anciens bâtiments agricoles présentant des masses importantes.

Certains n'ont aucun caractère architectural (Ua2).

Le devenir de ces larges espaces doit faire l'objet d'une attention particulière qui pourrait se traduire sous forme de schémas d'aménagement présentés dans les orientations particulières d'aménagements (pièce V).

Ces schémas s'étendront aux espaces libres à proximité immédiate du centre ancien notamment pour le lotissement « La Roselière ». Ils exigeront une certaine qualité de composition urbaine et architecturale par le jeu des orientations, des volumes, de l'emprise au sol, des espaces publics, etc.

Ce réinvestissement urbain important permettra de recentrer l'urbanisation dans ces zones proches du centre ancien en densifiant de manière importante ces zones Ua2.

4. Préserver le patrimoine et Mettre en valeur les espaces publics

- Le centre ancien

Les actions envisagées se développeront dans le cadre des aménagements prévus pour renforcer la centralité.

- Les entrées de ville

Une requalification des voies pénétrantes dans le village est envisagée, sous la forme d'élargissement avec intégration des déplacements doux et plantations d'arbres adaptés.

Des ronds-points prendront place aux nœuds stratégiques de liaison entre les anciennes pénétrantes requalifiées et les futures voies interquartiers.

- Les liaisons interquartiers

Des bouclages de voiries seront prévus dans les orientations d'aménagement des nouvelles zones à urbaniser afin de faciliter et sécuriser l'accès aux équipements publics, prévoyant également des élargissements de voirie, des espaces publics végétalisés, des voies de déplacements doux.

5. Valoriser l'agriculture et aider à l'évolution vers une agriculture périurbaine

Candillargues souhaite préserver une activité agricole sans cesse en mutation qui assure une grande partie du développement économique renouvelable ainsi que la mission de préservation du paysage, composant le cadre de vie.

La commune a sur son territoire des espaces agricoles auxquels il faut permettre une évolution raisonnée, en favorisant l'agriculture périurbaine par une valorisation des productions locales et par la diversification de l'activité agricole : éco ou agri tourisme.

Plusieurs mas agricoles auxquels il faut permettre une évolution raisonnée. Pour cela la commune va engager un certain nombre de démarches et d'actions.

La commune souhaite préserver les exploitations agricoles en leur donnant des possibilités de développement. Pour cela :

- Le zonage agricole sera redéfini dans le cadre du règlement du P.L.U, afin de ne pas pénaliser la constructibilité dans les exploitations existantes, constructibilité liée à l'activité, dans le respect de la loi littoral.
- Il sera donné la possibilité aux exploitations agricoles et viticoles de développer des activités complémentaires liées au tourisme agricole (gîtes ruraux, chambre d'hôtes, restauration, etc.).
- Les mas font partie du patrimoine bâti agricole, permettre leur évolution en termes de destination c'est préserver ce patrimoine. Pour cela, la commune envisage dans le cadre du règlement de permettre un changement de destination.

6. Protéger l'environnement afin de sauvegarder l'identité paysagère et rurale.

La protection de l'environnement est un des enjeux majeurs du territoire autant pour la protection du milieu et de sa biodiversité que par l'identité paysagère et l'attractivité que ces zones humides, naturelles peut engendrer sur l'homme. Cette protection s'exprime au P.L.U par une réglementation stricte ;

- La plaine agricole :

La plaine agricole sera classée majoritairement en zone A et Apr favorisant l'agriculture dans le respect de la loi littoral, limitant le mitage et préservant les activités agricoles traditionnelles ou en mutation.

- Les Z.N.I.E.F.F – Z.I.C.O – Natura 2000 :

Candillargues dispose d'un très remarquable patrimoine naturel lié aux zones humides des bords de l'étang de l'Or. L'étang représente un atout majeur par sa remarquable biodiversité, sa survie reste une préoccupation majeure, de nombreuses mesures de protection couvrent le sud du territoire communal.

Préserver les Espaces Naturels Sensibles du territoire, la biodiversité par la connaissance du patrimoine naturel, par la préservation des ressources naturelles, par la prévention des pollutions et nuisances.

Ces mesures s'inscrivent dans la logique des 8 orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée Corse pour 2015.

L'urbanisation du village sera écartée des zones à préserver couvertes par des zonages protecteurs (de type N et Apr).

Des coupures d'urbanisation (principalement localisées sur les zones Ner et NL) sont établies au niveau des ripisylves du Bérage, de l'Arrière, de l'Aigue Vive et sur les rivages de l'étang, pour faire office de corridor écologique.

7. Assurer la salubrité du territoire communal

- Principales mesures pour l'approvisionnement et la qualité de l'eau :

L'urbanisation dans les zones de protection est très limitée.

L'occupation et l'emprise aux sols des constructions sont réglementées afin de limiter les risques et les pollutions.

- Principales mesures concernant les eaux usées :

La station d'épuration a été mise aux normes, elle porte sa capacité à 2500 eqh. Elle est conforme aux normes de rejets et le niveau de pollution du cours d'eau (le Bérage) et de l'étang de l'Or devrait s'améliorer.

- Principales mesures concernant les eaux pluviales :

Deux axes sont mis en place pour répondre à cette problématique :

1 – Travaux de génie civil :

Il est prévu la mise en place de plusieurs bassins de rétention des eaux de ruissellement en amont du village et dans les lotissements récents (emplacements réservés B1 et B2).

2 – Une action sur la réglementation des futures zones d'extension :

Le règlement des futures zones d'extension imposera une emprise au sol et des matériaux, permettant de minimiser les imperméabilisations des sols.

- Les mesures concernant les déchets :

La communauté d'agglomération Pays de l'Or, en charge de la collecte et du traitement des ordures ménagères, envisage de développer le tri sélectif et la valorisation des déchets.

8. Assurer la sécurité de la population par la prise en compte des risques naturels et tout particulièrement les risques d'inondation.

La conséquence des risques naturels sur les biens et les personnes impose l'acceptation de toutes les contraintes liées à ces phénomènes et leur parfaite connaissance en termes de positionnement.

La commune consciente des intérêts mis en jeu a décidé de s'imposer quatre principes fondamentaux :

- Préserver les zones d'expansion des cours d'eau et créer des bassins de rétentions en amont de l'agglomération ;
- Préserver les axes d'écoulement des crues par l'entretien des fossés ;
- Interdire toutes constructions dans le respect des règles fondamentales du P.P.R.I.
- Diminuer l'imperméabilisation des sols notamment en contrôlant plus précisément la réalisation des nouveaux projets de lotissement, en incitant les personnes à limiter la minéralisation de leur parcelle, en limitant réglementairement l'emprise des bâtiments au profit d'une meilleure adaptation des hauteurs, en zones agricoles en réglementant l'implantation des tunnels froids.

9. Réguler et améliorer le stationnement, créer des liaisons douces

Lors de la création de nouvelles voies, leur gabarit sera adapté à la mise en place, le long de celles-ci, de liaisons douces et de places de stationnements. Des profils types sont présentés dans les orientations particulières d'aménagement (pièce V).

En complément, un emplacement réservé destiné au stationnement des véhicules est mis en place à proximité de l'avenue de la Mer (emplacement réservé P2).

Des pistes cyclables seront notamment mises en place (ou créées) pour les liaisons inter-quartier, indépendamment de la voirie automobile.

10. Favoriser le développement durable

Il s'agit :

- D'inciter à économiser l'espace pour les constructions et opérations d'aménagements nouvelles ;
- Densifier le centre ancien en promouvant des opérations d'ensembles sur des secteurs peu dense ;
- De limiter l'impact du bâti notamment en termes d'imperméabilisation des sols par la réglementation de l'emprise au sol ;
- D'adapter les documents d'urbanisme pour permettre l'intégration dans les constructions des énergies renouvelables et des matériaux innovants en matière d'économie d'énergie ;
- D'inciter les performances énergétiques du bâti, la récupération d'eau de pluie des bâtiments... ;
- D'intégrer les équipements de production d'énergies renouvelables en concertation avec l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale, sans nuisances et hors zone à haute valeur
- environnementale (ex : sur bâtiments d'activité) ;
- De promouvoir les activités liées au recyclage et à la valorisation des déchets.