



Commune de l'HÉRAULT  
**CANDILLARGUES**  
12, rue Paul VALÉRY  
34 130 CANDILLARGUES

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## RÉVISION GÉNÉRALE

---

Pièce **PADD**  
**2** *Projet d'aménagement et de  
développement durables*

Procédure prescrite par DCM le : **05 mars 2018**

Débat du PADD en CM le :

Procédure arrêtée par DCM le :

Procédure approuvée par DCM le :

Dépôt du dossier approuvé en Préfecture le :

## AUTEURS

*UADG – URBANISME*



*ISATIS*



*CMO – Paysages*



*OCELLE*



*CDVia*



*Nikolay SIRAKOV*

*Nikolay SIRAKOV*

## LIVRABLES

<b>Id</b>	<b>Date</b>	<b>Rédaction</b>	<b>Vérification</b>	<b>Nature du livrable</b>	<b>État</b>
V1	10/2023	M. Stéphane GAZABRE Mme Édith VALLEY	S. GAZABRE P. CONSTANT	Volet urbanisme et environnement Volet paysager	✓ ✓

# Table des matières

<b>Préambule</b>	<b>4</b>
1. Pourquoi un PADD ?	4
2. Le contenu du PADD	4
<b>Les scénarios d'aménagement et de développement</b>	<b>7</b>
1. <b>Projet de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et maintien des continuités écologiques</b>	<b>8</b>
I. Préserver les espaces agricoles en construisant en tissu urbain et en favorisant les projets de renouvellement urbain	8
II. Protéger les espaces naturels présents dans la commune, réservoirs de biodiversité	8
III. Préserver les continuités écologiques par la valorisation de la trame verte et bleue	9
2. <b>Projet de préservation et de valorisation du paysage et du patrimoine</b>	<b>11</b>
I. Préserver le patrimoine urbain, élément marqueur et identitaire du territoire communal	11
II. Valoriser la qualité paysagère	11
3. <b>Projet d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat</b>	<b>15</b>
I. Conforter le cadre de vie par la requalification du centre-ville	15
II. Permettre la valorisation des espaces de sports et de loisirs	15
III. Insérer les risques et nuisances naturels et technologiques dans la logique de développement du tissu urbain	16
IV. Anticiper le desserrement des ménages et le vieillissement de la population en diversifiant l'offre en logements...	16
V. ... Sans oublier de permettre l'accueil de nouveaux ménages plus jeunes, désireux de rester sur la commune	17
VI. Valoriser davantage les entrées de ville par des traitements paysagers adaptés	17
4. <b>Projet de transport et de déplacements</b>	<b>20</b>
I. Compléter le maillage piéton et cyclable actuel pour reconnecter les différents quartiers de la commune	20
II. Requalifier les rues Paul VALÉRY et de la Mer pour sécuriser la circulation des modes doux	20
III. Inciter l'équilibre de l'offre en stationnement sur l'ensemble du territoire	21
IV. Requalifier les espaces publics	21
5. <b>Projet de développement économique et des loisirs, des communications numériques et de l'équipement commercial</b>	<b>24</b>
I. Pérenniser l'activité agricole présente dans la commune et faciliter son développement	24
II. Maintenir la mixité fonctionnelle du tissu urbain	24
III. Conforter la zone d'activité existante en optimisant son fonctionnement	25
IV. Poursuivre le développement des activités économiques avec la ZA de proximité Saint-Corme	25
V. Améliorer la couverture numérique du territoire et permettre le développement ou l'amélioration des réseaux d'énergies	25
6. <b>Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b>	<b>29</b>

# Préambule

---

## 1. Pourquoi un PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce obligatoire du dossier de PLU, est **la clé de voute du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU)**. Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de la commune.

Ainsi, il doit exposer le projet de ville en intégrant ses contraintes, et répondant aux besoins et enjeux non seulement du territoire communal, mais aussi de celui plus large dans lequel il s'inscrit. Cette ambition pour le devenir de la commune doit trouver écho dans les outils mobilisables par elle.

Expression du projet de la commune pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU.

A ce titre, il guide l'ensemble des dispositions applicables pour l'occupation et l'utilisation des sols définies par le PLU, à savoir :

- Les orientations d'aménagement et de programmation pour certains secteurs particuliers qui sont opposables dans un rapport de compatibilité ;
- La règle d'urbanisme transcrite dans le règlement écrit et graphique (plan de zonage), opposable dans un rapport de conformité.

## 2. Le contenu du PADD

*l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

Le détail des compétences propres du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU et sa place au sein de l'ensemble du document d'urbanisme sont décrits par **l'article L151-5 du code de l'urbanisme** :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article [L. 153-27](#).*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

*Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »*

Le PADD n'est pas opposable directement depuis la Loi Urbanisme et Habitat du 02/07/2003. Ce sont le règlement, ses annexes graphiques et les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui permettront d'encadrer l'urbanisation des nouvelles zones. Toutefois, même privé d'effet juridique direct, le PADD fixe les partis d'aménagement sur le territoire communal pour les années à venir.

Ce document, expose les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble du territoire communal, dans le respect des objectifs du développement durable énoncés aux **articles L101-1 à L101-3 du Code de l'Urbanisme** :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le

développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques

technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

**6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;**

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

**L'article L101-2-1** amène des précisions sur l'objectif 6 bis de l'article L101-2. Il dispose que « L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

- 1° La maîtrise de l'étalement urbain ;
- 2° Le renouvellement urbain ;
- 3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- 4° La qualité urbaine ;
- 5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
- 6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- 7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions

écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

- a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
- b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme. »

# *Les scénarios d'aménagement et de développement*

---

Le projet de développement de la commune de Candillargues réponds aux enjeux définis dans le rapport de présentation pour chaque thématiques traitées.

Il s'agit tout d'abord de maîtriser l'étalement urbain, de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi dans une démarche de développement durable, le projet de PLU vise à maîtriser les extensions urbaines et à limiter la consommation d'espace.

Aussi, pour une meilleure gestion de l'espace et des services (équipements, réseaux...), le PADD prévoit d'assurer ce développement, d'une part, de manière privilégiée dans le village en favorisant le renouvellement urbain, la densification et la mutation du bâti et, d'autre part, en extension urbaine de façon limitée. **Une densité moyenne de 25 logements par hectare** et la réalisation d'opérations d'aménagement programmées permettront de diversifier les formes urbaines et d'organiser au mieux l'espace.

Les dispositions de la loi Littoral viennent également encadrer le développement de Candillargues qui offre un paysage préservé et à préserver.

**L'enjeu principal de la commune est de maintenir et conserver son caractère de village rural tout en permettant l'accueil de nouveaux ménages.**

Ces scénarios se déclinent autour de six axes :

- 1-** PROJET DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET MAINTIEN DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- 2-** PROJET DE PRÉSERVATION ET DE VALORISATION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE
- 3-** PROJET D'AMÉNAGEMENT, D'URBANISME ET D'HABITAT
- 4-** PROJET DE TRANSPORTS ET DE DÉPLACEMENTS
- 5-** PROJET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES
- 6-** FIXER DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

***REMARQUE PREALABLE :*** chaque axe est décliné en objectifs qui se déclinent en orientations si besoin. Des actions sont également mises en place.

# 1. Projet de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et maintien des continuités écologiques

## I. Préserver les espaces agricoles en construisant en tissu urbain et en favorisant les projets de renouvellement urbain

A travers un objectif globalisé de maîtrise de l'étalement urbain et de réduction de l'impact du mitage des terres agricoles présentes sur la commune et afin de préserver l'environnement naturel existant, le développement futur se fera en priorité au sein du tissu urbain existant en exploitant l'ensemble des potentialités foncières recensées (dents creuses, mutation du bâti, divisions parcellaires) et en favorisant les projets de renouvellement urbain.

Face à la création de nouveaux logements sur la commune (notamment dans les lotissements du Grand Plantier et de la Camargue), et à l'impact que cela a induit sur les terres agricoles exploitées, la commune met un point d'honneur à préserver et à pérenniser l'activité agricole encore présente en limitant son potentiel d'extension aux objectifs de maintien de population de la ville.

## II. Protéger les espaces naturels présents dans la commune, réservoirs de biodiversité

La commune accueille des espaces protégés au titre de la loi Littoral (***l'étang de l'Or et la Petite Camargue***), des zones humides protégées par la Convention Ramsar ainsi que deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 (***Marais de Cros Martin et de Fanguière et Marais de Tartuguière et du Grès***) et une ZNIEFF de type 2 (***Complexe paludo-laguno-dunaire des étangs montpelliérains***) sur son territoire. Deux sites Natura 2000 viennent compléter les espaces à enjeux du territoire communal (***l'étang de Mauguio*** définit au titre de la Directive Oiseaux et au titre de la Directive Habitats-faune-flore).

Ces espaces valorisent la qualité du cadre de vie de la commune et servent de réservoirs de la biodiversité.

L'objectif du PLU sera de les protéger et de les préserver puisqu'ils abritent une grande diversité de structures végétales et faunistiques à sauvegarder. Il devra permettre aussi leur valorisation dans un cadre ludique et touristique sur la base des dispositions de la loi Littoral.



### **III. Préserver les continuités écologiques par la valorisation de la trame verte et bleue**






Le diagnostic a relevé, à travers l'état initial de l'environnement, que plusieurs corridors écologiques étaient présents sur la commune notamment les corridors le long des ruisseaux d'Aigues-Vives du Bérange qui traversent la commune du Nord au Sud ainsi qu'un corridor Est/Ouest sur la partie la plus au nord de la commune (au cœur de la plaine agricole).

L'ensemble des plans et cours d'eau présents sur la commune (marais du Sud et l'ensemble du réseau hydrographique de la ville) participent également à la pérennisation de la biodiversité. Ces espaces devront être valorisés et préservés. L'objectif de la commune sera d'assurer la préservation de ces linéaires, supports de circulation des espèces animales et végétales.



**AXE 1 - Projet de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation des continuités écologiques**

*Protéger les espaces naturels présents dans la commune, réservoirs de biodiversité*

-  Les cours d'eau principaux et leurs ripisylves servant de support à la TVB
-  Les boisements
-  Les alignements d'arbres
-  Les espaces remarquables (sites Natura 2000, ZNIEFF, espaces proches du rivage)
-  Corridor écologique transversale



## 2. Projet de préservation et de valorisation du paysage et du patrimoine

### I. Préserver le patrimoine urbain, élément marqueur et identitaire du territoire communal

La commune possède un patrimoine urbain important (Eglise Saint-Blaise inscrite aux monuments historiques, l'ancien Château du XVIIème siècle, anciennes fortifications, calvaires, ancien lavoir, etc.), qui renforce l'identité architecturale de la ville ainsi que la richesse de son cadre de vie.



Les nouvelles constructions à venir et l'ensemble des futurs projets de développement devront prendre en considération la préservation du patrimoine bâti en respectant son identité architecturale et en s'intégrant parfaitement avec l'environnement urbain existant.

Pour ce faire, seront encouragés :

- des traitements paysagers adaptés autour des futurs projets de constructions ;
- des espaces verts, jardins partagés ou encore des linéaires d'arbres et de haies pour assurer la qualité de vie des futurs riverains ;
- les murs ou toits terrasses végétalisés ;
- la conservation du patrimoine urbain remarquable : remparts, église, château, lavoir, maison des salins ...

A noter également le patrimoine camarguais (culture taurine) du village autour de son centre ancien, depuis les Marais de Candillargues jusqu'aux arènes passant par la route du camp d'aviation et l'avenue de la mer

### II. Valoriser la qualité paysagère

#### A. Valoriser le caractère villageois et ses qualités paysagères

La commune s'organise sous la forme d'un noyau groupé au sein d'une plaine agricole. Le glissement des motifs agraires vers le cœur de village participe à la caractérisation de l'identité villageoise de la commune.

Une transition paysagère doit permettre l'intégration des extensions urbaines existante ou à venir, en particulier en entrée de ville, notamment depuis la route de Lansargues.

À une autre échelle, la préservation des cônes de vue en direction du grand paysage participe à l'objectif de valorisation des qualités paysagères de la commune.

## **B. Placer l'eau et ses dynamiques au cœur du projet d'aménagement**

Candillargues, située en bordure de l'étang de l'Or aux portes du littoral, présente une très faible altimétrie et un socle paysager d'une grande planéité. Aussi, l'organisation du territoire s'ancre grandement sur le réseau hydrographique et ses contraintes.

La commune lors de son développement, veillera au respect du socle géographique et ses dynamiques naturelles, en particulier celle de l'eau. Elle intégrera sa présence et son écoulement comme une composante essentielle du projet de développement durable. L'objectif est de gérer la présence de l'eau de manière qualitative sur chaque projet, en révélant ses qualités paysagères, mais aussi d'en limiter les répercussions à l'échelle du grand paysage, en particulier en s'assurant des conditions du maintien des milieux humides de sansouïres au sud du territoire.

## **C. Affirmer la force identitaire et paysagère des agricultures**

La commune possède une agriculture diversifiée de qualité qui influence positivement les paysages.

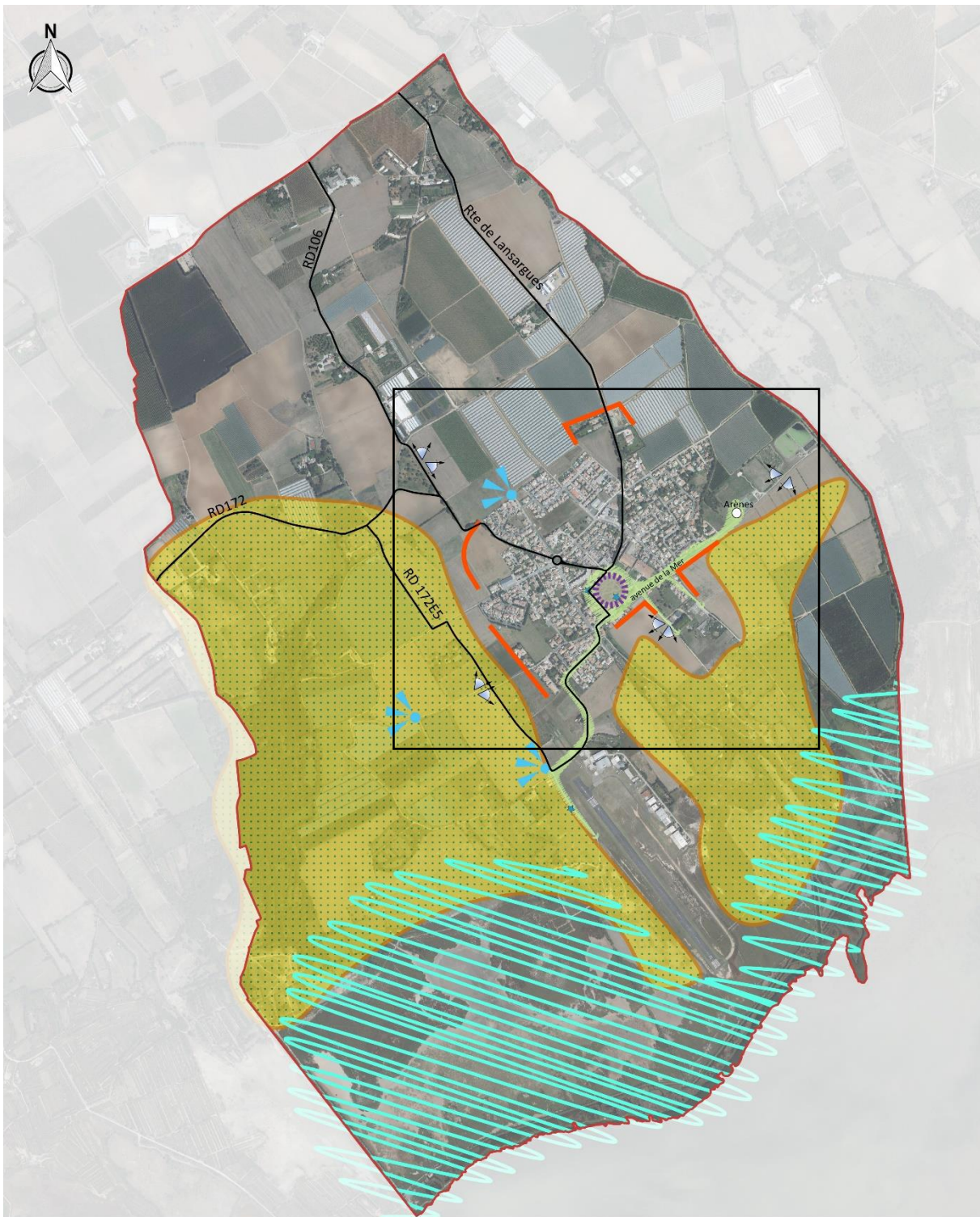
Elle présente une physionomie plane et ouverte très caractéristique. Vergers, pâtures extensives, vignes, serres maraîchères se succèdent le long des routes, jusqu'au contact du village. Dans un objectif de renforcement de l'identité communale, les perspectives visuelles remarquables sur les motifs emblématiques de la plaine agricole, présentes sur l'ensemble du territoire sont à conserver et à valoriser pour accroître l'attrait de la ville...

Toute opération nouvelle recherchera le maintien de la trame agraire et des perméabilités visuelles.








Si le maintien des activités agricoles est primordial, il est important de limiter l'impact paysager de futures constructions agricoles à proximité du tissu urbain qui pourraient nuire à la qualité paysagère de la commune.

Un autre enjeu sera de limiter son impact sur l'eau potable et les milieux aquatiques.



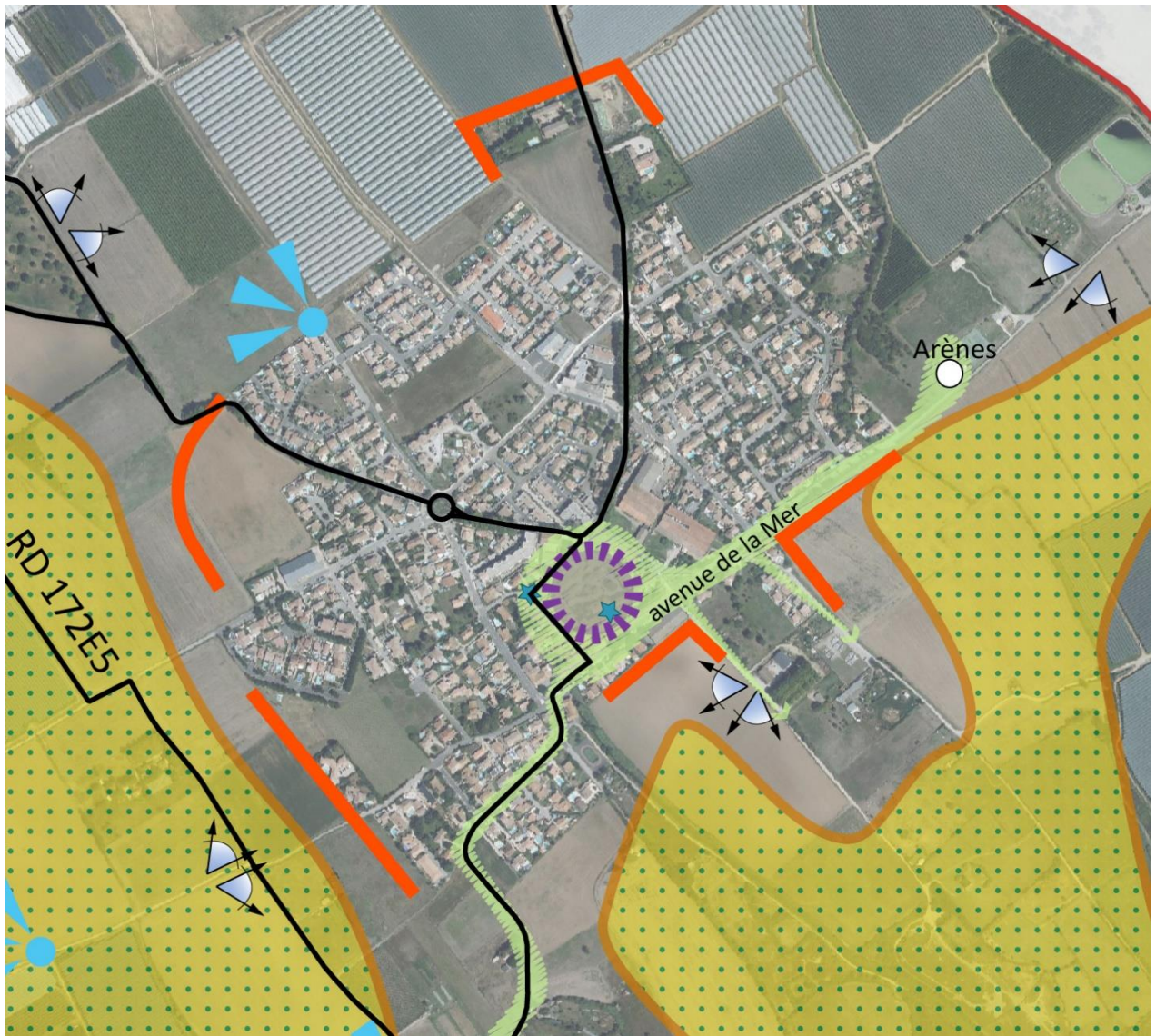


**Axe 2 - Projet de préservation et de valorisation du paysage et du patrimoine**

-  Préserver le patrimoine urbain (centre historique avec ses remparts, son église, son château, les calvaires)
-  Maintenir la qualité paysagère des entrées de ville ainsi que le front bâti au Sud
-  Valoriser les points de vue depuis les 4 points cardinaux
-  Valoriser les points de vue remarquables vers le grand paysage
-  Protéger les espaces agricoles ouverts des landes et estives et préserver les éléments végétaux isolés
-  Préserver les patrimoines bâtis et écologiques des marais
-  Protéger et préserver le patrimoine camarguais (culture taurine) de la commune







### 3. Projet d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat

#### I. Conforter le cadre de vie par la requalification du centre-ville

La commune est marquée par la présence de nombreux commerces de proximité (épicerie, café-tabac), de services (la Poste, la mairie) et d'équipements autour de l'Esplanade de l'Hortus, du groupe scolaire (école La Saladelle) avec l'espace Simone VEIL.

Elle se distingue par un caractère rural du tissu urbain aux extrémités, avec une densité peu élevée avec plusieurs ouvertures en direction des plaines agricoles. On note également la présence d'un centre historique très dense et un nouveau centre à l'esprit urbain (bâtiment en R+2, petits collectifs...). Deux projets de renouvellement, en association avec les propriétaires, du quartier des Granges et du Grand Plantier sont prévus dans la commune en intégrant, respectivement des futurs logements pour le premier et des logements et du service de santé pour le second. Ils viendront s'ajouter aux équipements publics existants pour promouvoir l'attractivité communale et maintenir la qualité du cadre de vie.

Le confortement de cet aménagement passera donc par le renforcement des équipements existants et par l'insertion progressive de nouveaux qui accroissent la qualité du cadre de vie et augmentent l'offre en matière de services, d'équipements, de loisirs ou encore de culture. Cela passera aussi par les connexions entre l'ensemble de ces équipements qui se traduisent par la requalification de l'espace public afin d'assurer une meilleure accessibilité et lisibilité de l'offre proposée.

#### II. Permettre la valorisation des espaces de sports et de loisirs

Plusieurs équipements de sports et de loisirs ont été recensés sur la commune. Ils sont tous situés au Sud du village en lisière des étangs (rue du Chêne – salle polyvalente, terrain de sport, aire de jeux ; Chemin de la Condamine – terrains de pétanque et locaux communaux ; avenue de la Mer – arènes Saint-Blaise, terrains de tennis, de football, skate parc et jardins partagés).

Le projet sera de favoriser le renforcement et la valorisation de ces espaces pour en faire de véritables outils de cohésion sociale à l'échelle locale qui participent à l'organisation du tissu environnant naturel.

- Pour cela, leur mise en valeur nécessite un traitement paysager adapté pour accentuer leur lisibilité et leur intégration dans l'environnement existant.
- Les connexions entre l'ensemble de ces établissements et les espaces de loisirs seront valorisées en améliorant l'accessibilité et la sécurité des axes piétons au centre-ville.

### **III. Insérer les risques et nuisances naturels et technologiques dans la logique de développement du tissu urbain**

Une proportion importante de risques technologiques et naturels impactent l'ensemble du territoire communal :

- Zones inondées constatées dans le tissu urbain le long de l'avenue Georges Brassens, du quartier des Plantiers et du Béranget ;
- Le risque incendie et feu de forêt localisé aux extrémités Est et Ouest de la commune, au niveau des bois le long du ruisseau de l'Arrière et au Nord de la station d'épuration ;
- Le risque de retrait-gonflement des argiles (fort sur la partie située au-dessus de l'aérodrome) ;
- Le risque de transport de matières dangereuses à l'extrémité Nord par le passage d'une canalisation de gaz ;
- Les nuisances aéronautiques liées au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome ainsi que la RD24 classée en catégorie 3 pour les nuisances sonores.

Il sera donc nécessaire de prendre en considération l'ensemble de ces risques et nuisances dans la logique de développement du tissu urbain pour pallier les contraintes qu'ils impliquent et minimiser les incidences sur les futures constructions.

La prise en compte de ces risques sera traduite dans les pièces réglementaires du document à travers des prescriptions adaptées visant à assurer la sécurité des personnes et des biens, avec notamment le projet de digues en cours<sup>1</sup> par rapport au Bérange.

### **IV. Anticiper le desserrement des ménages et le vieillissement de la population en diversifiant l'offre en logements...**

La ville constate un basculement progressif de sa population vers des tranches d'âges plus élevées (hausse de 1,4 point des personnes âgées de 60 à 74 ans et une stabilisation de la tranche d'âge des plus de 75 ans). Ce vieillissement se compense par une hausse des moins de 45 ans pour le moment.

En parallèle, un desserrement progressif des ménages se produit (passant de 3,01 personnes par ménage en 1999 à 2,54 en 2019) forçant à accroître la productivité et à proposer une offre diversifiée en logements pour compenser le besoin en logements. Cela impliquera la création et réadaptation des logements vers des tailles plus petites pour compenser ce double phénomène croissant.

---

<sup>1</sup> On parle ici de l'étude hydraulique du bassin de l'Or et celle menée par l'Agglomération du Pays de l'Or dans le cadre de la création de deux ouvrages de protection rapprochée du centre-ville vis-à-vis des inondations (finalisation des études fin 2024 pour un début des travaux fin 2025).



## **V.... Sans oublier de permettre l'accueil de nouveaux ménages plus jeunes, désireux de rester sur la commune**

De par sa situation privilégiée, aux portes de Montpellier, Candillargues voit le prix de l'immobilier augmenter depuis plusieurs années. Afin de permettre à des ménages plus modestes et aux jeunes de rester sur la commune, la municipalité a décidé de proposer différentes formes urbaines pour y répondre. Notamment sur le projet de lotissement communal sur le quartier de Saint-Corme<sup>2</sup> et dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

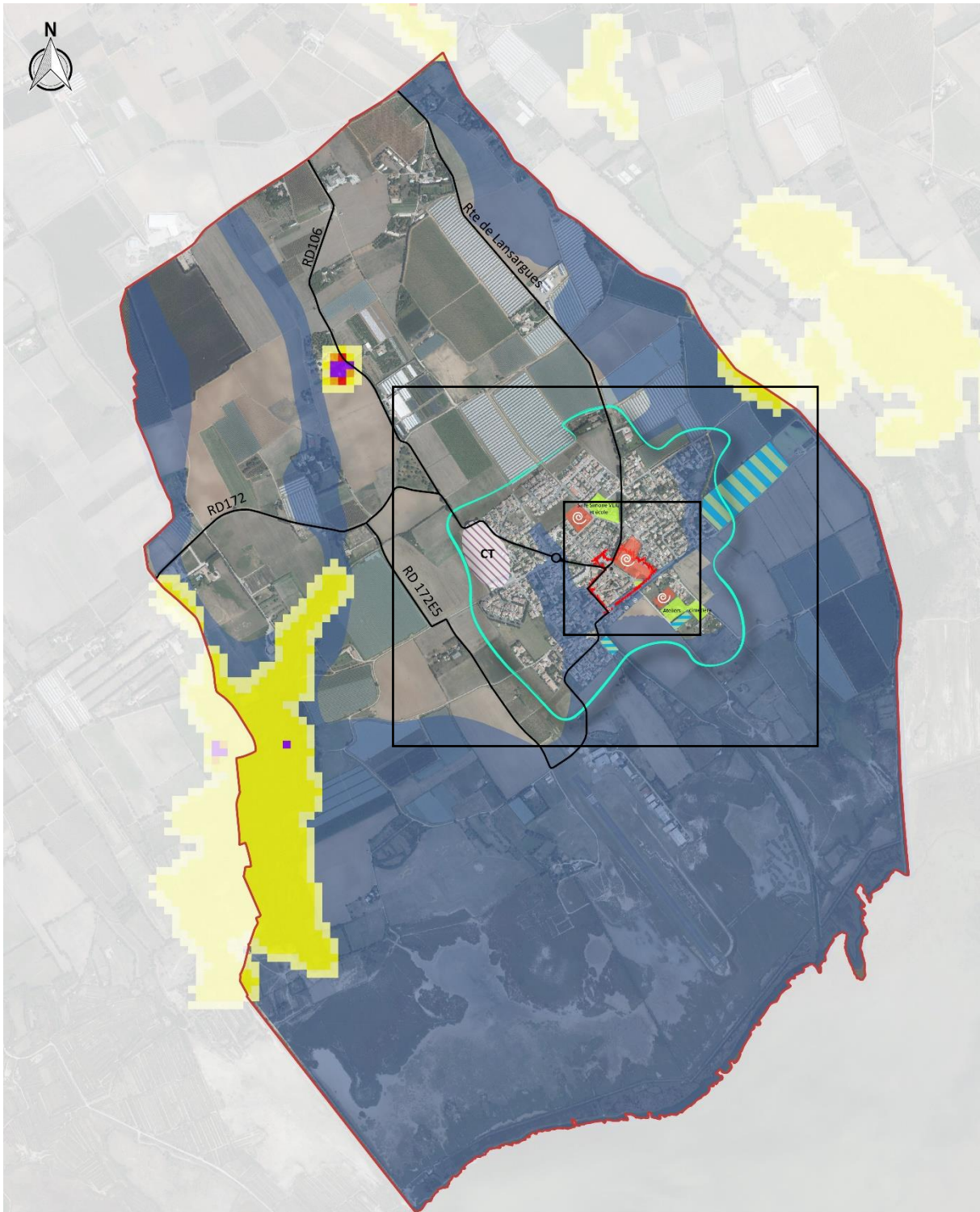
## **VI. Valoriser davantage les entrées de ville par des traitements paysagers adaptés**

Les entrées de ville marquent la première perception de la commune. En marquant le commencement ou la fin de l'urbanisation, elles doivent être traitées dans l'optique de créer un événement (travail sur le visuel et la signalétique) afin que les automobilistes aient la sensation d'entrer dans le tissu urbain et canalisent leur vitesse.

Les entrées de ville depuis la RD172 et la rue de la Providence seront redéfinies avec les projets des quartiers de Saint-Corme et du Plan de l'Ormeau qui recomposeront les limites communale au travers du traitement paysager et des perspectives depuis et sur ces nouveaux quartiers.

---

<sup>2</sup> Procédure en cours



**Axe 3 - Projet d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat**

**Conforter le cadre de vie par la requalification du centre-ville**

- ⊕ Réinvestir le bâti vacant
- ⊖ Réinvestir le bâti vacant non maîtrisé
- ⊙ Réinvestir le tissu urbain
- ⊕ Renforcer les équipements existants
- ⊕ Requalifier le centre-ville

**Permettre la valorisation des espaces de sports et de loisirs**

**Prendre en compte les risques et nuisances**

- ⊕ Emprise du risque inondation (PPRi)
- ⊕ Aléa incendie
- ⊕ Prendre en compte l'ensembles des autres risques (PAPI, RGA, sismique...)

**Anticiper le desserrement des ménages sans oublier l'accueil de nouveaux**

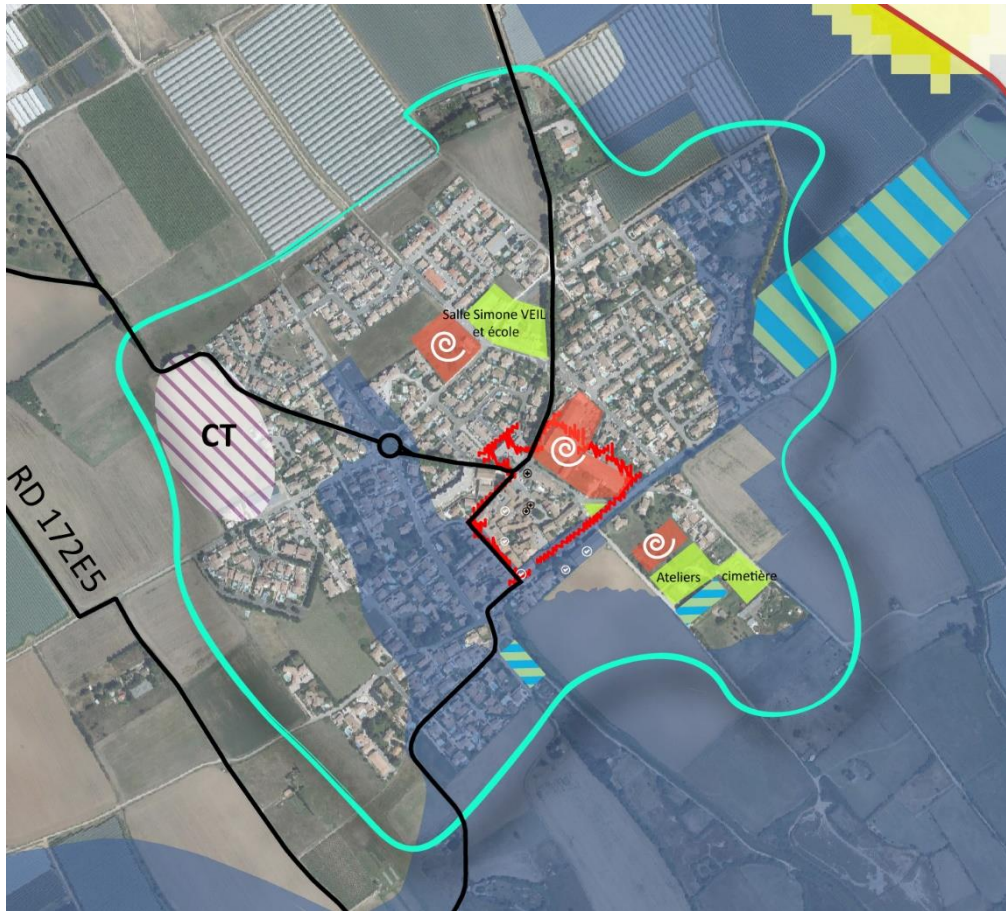
- ⊕ Maîtriser les espaces d'extension et leurs interfaces avec les espaces agricole de court à moyen terme

**Valoriser les entrées de ville par le traitement paysager**

- ⊕ Définir des limites claires de la zone urbaine







## 4. Projet de transport et de déplacements

### I. Compléter le maillage piéton et cyclable actuel pour reconnecter les différents quartiers de la commune

De nombreux chemins piétons jalonnent la ville ainsi que les espaces de nature mais présentent encore de nombreuses discontinuités. On les retrouve majoritairement le long des principaux axes de circulation. Très peu de cheminements piétons bénéficient de trottoirs de bonne qualité.

Ces cheminements participent pourtant à la valorisation du cadre de vie et facilitent les déplacements piétons destinés à la promenade ou aux loisirs (notamment en direction des sentiers des salins ou des équipements sportifs et de loisirs). De même, à travers un objectif de préservation de l'environnement, ils permettent l'adoption d'un mode de déplacement alternatif à la voiture.

La préservation et la valorisation des liaisons piétonnes constituent un axe important qui est affiché également à l'échelle supra communale. De la même manière, elles devront être développées dans le cadre de futurs projets d'aménagement, en cohérence et en complémentarité avec la trame de liaisons douces existantes et du réseau viaire.

La réalisation d'un maillage continu piéton et cyclable sur l'ensemble du territoire communal pourra permettre à terme de reconnecter les différents quartiers de la ville, d'adopter avec une approche systématique un mode alternatif à la voiture, mais également d'améliorer la qualité du cadre de vie et l'image de la ville.

Il s'agira également de s'appuyer sur les projets de développement de voies vertes en direction de Mauguio (existante) et en direction de Mudaison et de Lansargues.

### II. Requalifier les rues Paul VALÉRY et de la Mer pour sécuriser la circulation des modes doux

La rue Paul Valéry, prolongement de la route de Lansargues, représente un des axes majeurs de la commune puisque qu'elle relie le centre-ville à la route départementale n°24 en direction de Mauguio et Montpellier. Elle se caractérise par un double alignement de platanes, des trottoirs étroits, inconfortables et insécuritaires qui ne favorisent pas les connexions douces entre les différentes entités urbaines et qui dévalorise la qualité du cadre de vie. L'esplanade de l'Hortus est préférée pour aller du centre-ville aux équipements scolaires.

L'avenue de la Mer est liée à la présence de l'eau, au travers du canal du Béranget. Elle est caractérisée par du stationnement sauvage, sans aucune zone piétonne matérialisée induisant un problème de sécurité. Actuellement à sec, la remise en eau du canal permettrait de laisser une place plus large au cheminement piéton en tant qu'axe paysager structurants en direction des équipements sportifs et de loisirs.

La commune souhaite donc requalifier la rue Paul Valéry et l'avenue de la Mer en renforçant simultanément sa sécurité et son accessibilité piétonne, en réfléchissant à l'intégration d'un aménagement cyclable sous réserve de sa faisabilité technique ainsi qu'en la réaménageant par des traitements paysagers tout au long de la voirie.

### **III. Inciter l'équilibre de l'offre en stationnement sur l'ensemble du territoire**

La commune est assez fournie en places de stationnement. Il y a donc un équilibre à maintenir au niveau des places de stationnement et les futures opérations d'aménagement devront intégrer un nombre de places suffisant au regard de la fréquentation attendue de ces zones ou du nombre de logements prévus.

De manière générale, il sera nécessaire de prévoir des stationnements suffisants mais pas en surnombre, pour éviter le stationnement gênant en centre-ville et le gaspillage du foncier disponible.

Des réserves pourront être identifiées pour redonner la place aux piétons et créer des espaces de stationnements à proximité du centre historique.

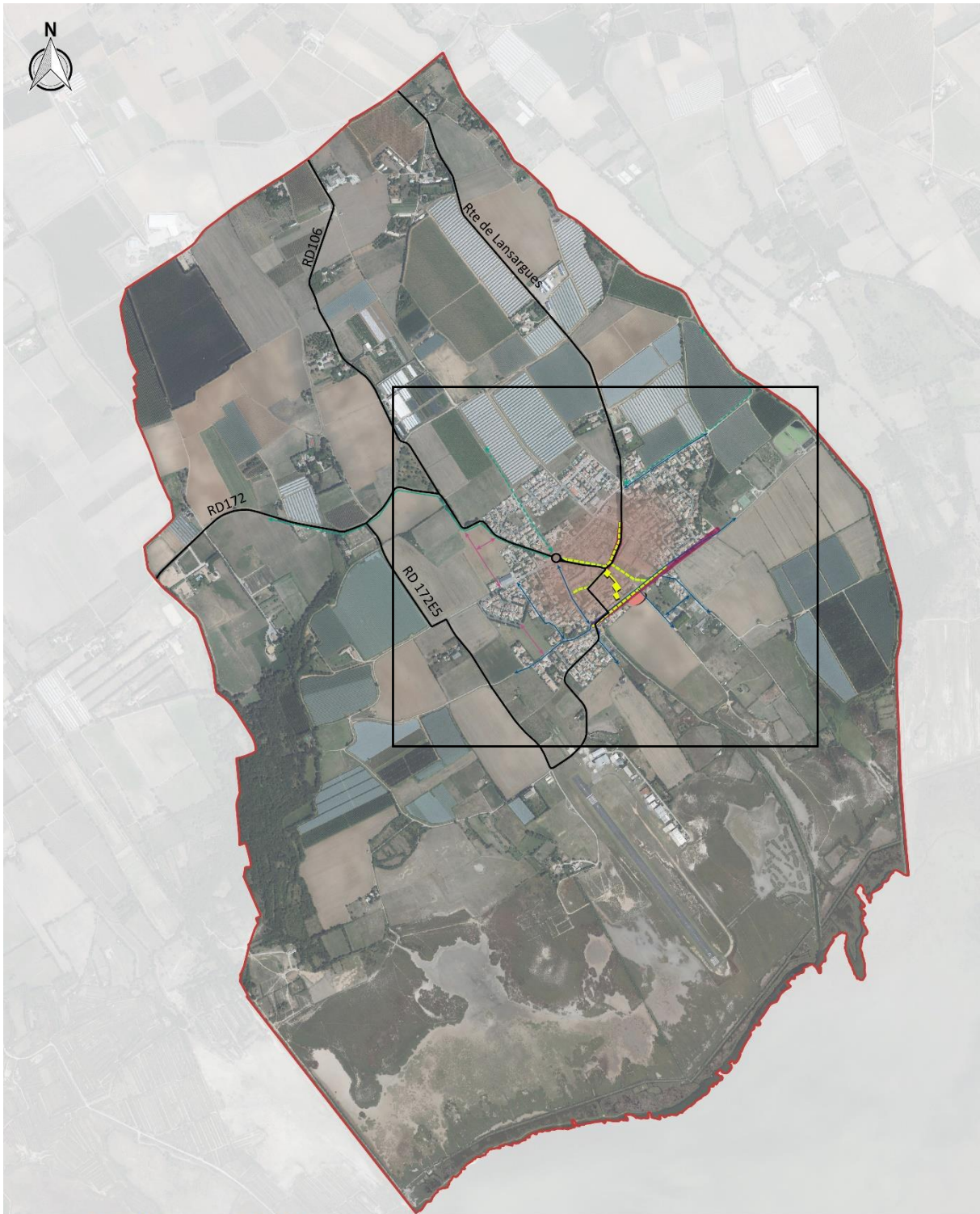
### **IV. Requalifier les espaces publics**

La commune bénéficie de places publiques qu'elle souhaite requalifier à l'image de la dernière opération de l'Esplanade de l'Hortus pour son aspect fonctionnel (espace où le piéton est prioritaire). Il s'agit des places de l'ancienne mairie, du Château et de l'Eglise.





La requalification de ces places permettra de :





- Rendre attractif le centre ancien et mettre en valeur le patrimoine existant (Eglise, Mairie) ;
- Favoriser l'appropriation des espaces publics par les habitants et améliorer le confort d'usage ;
- Améliorer le confort des espaces publics par l'aménagement de bancs ;
- Mener une réflexion sur le stationnement de véhicules.





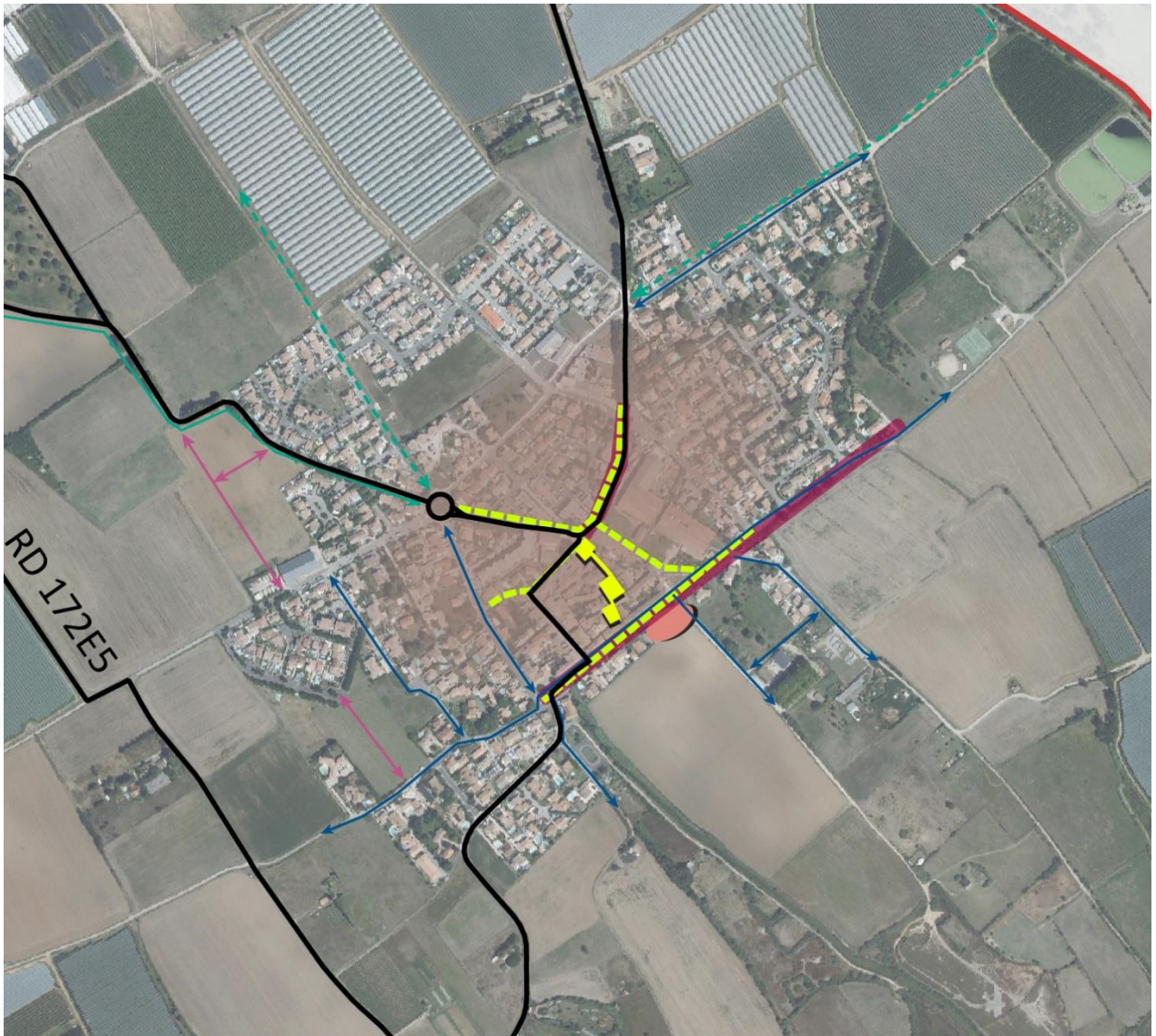
**Axe 4 - Projet de transport et de déplacements**

-  Compléter le maillage piéton et cyclable au sein du tissu urbain et interquartier
-  S'appuyer sur la voie verte existante (direction Mauguio) et à venir (Direction Mudaison et Lansargues)
-  Réfléchir aux liaisons à venir sur les secteurs de développement
-  Repenser certaines rues en «rue partagée» à sens unique

-  Sécuriser en requalifiant les rues Paul Véry et avenue de la Mer
-  Maintenir l'offre en stationnement sur la commune et,
-  Créer des espaces de stationnement
-  Requalifier les espaces publics autour des modes doux







## **5. Projet de développement économique et des loisirs, des communications numériques et de l'équipement commercial**

### **I. Pérenniser l'activité agricole présente dans la commune et faciliter son développement**

Dix-neuf sièges d'exploitations ont été recensés sur la commune. Sur les 19 exploitations, seules 8 ont fait part de leurs attentes. Le diagnostic agricole a dévoilé une activité fortement présente sur la commune et principalement entre la RD24 et la lisière Nord de la zone urbaine. Deux agriculteurs disposent encore de bâtiments au sein du centre-ville (quartier des Granges).

**Le besoin principal des agriculteurs est unanime, à savoir continuer leur activité sur la commune et dans les meilleures conditions possibles tout en leur permettant de se développer.**

Le projet vise donc à pérenniser les exploitations présentes sur le territoire communal en préservant au maximum les terrains à enjeu, et en permettant la réalisation de projets de développement et de diversification (développement de la filière courte, vente en directe, agritourisme...).

Cela se traduit donc par une consommation d'espace agricole limitée, rationnelle et mesurée et par la réduction de l'étalement urbain en exploitant le potentiel de densification de la commune, tout en positionnant les activités à l'extérieur du tissu urbain pour limiter les nuisances.

### **II. Maintenir la mixité fonctionnelle du tissu urbain**

La centralité communale est caractérisée par la présence de nombreux commerces de proximité, notamment autour de l'esplanade de l'Hortus, rues Paul Valéry, des Manades et Pasteur, qui permettent de préserver un dynamisme local par la mixité fonctionnelle de la trame urbaine.

Le projet sera de pérenniser l'activité commerciale présente sur le territoire pour ne pas créer une entité urbaine monofonctionnelle et donc purement résidentielle. Pour cela, Il s'agit de valoriser l'accessibilité des commerces avec l'habitat, et de prioriser l'implantation des nouvelles activités commerciales au sein du tissu urbain existant (quartier des Granges).

Cette mixité fonctionnelle est très importante pour préserver le dynamisme local dans son ensemble. En effet, la concentration d'activités commerciales dans un secteur et le lien qu'elles tissent avec les équipements, services et espaces de loisirs attirent davantage la population, et augmentent la concentration d'emplois sur le territoire communal.



### **III. Conforter la zone d'activité existante en optimisant son fonctionnement**

La volonté municipale est de conforter la zone d'activité en lien avec l'aérodrome dans le domaine du tourisme et des affaires.

- Le but est de la maintenir sans en augmenter pour autant les flux aériens en encadrant au mieux l'activité existante ;
- La zone actuelle, d'une superficie suffisante, ne sera pas agrandie mais réduite.

### **IV. Poursuivre le développement des activités économiques avec la ZA de proximité Saint-Corme**

Sur le plan économique, la commune entend :

- Permettre aux artisans qui le souhaitent de rester sur la commune de Candillargues et en accueillir de nouveaux ;
- Permettre aux artisans locaux de développer leur activité dans un endroit propice et ainsi libérer les habitations actuellement occupées par ces activités ;
- Développer l'offre d'emplois.

Ainsi, à travers son PLU, la commune souhaite favoriser la réalisation de la zone d'activité de proximité de Saint-Corme<sup>3</sup> via la définition d'un zonage et d'un règlement adaptés.

Conformément au SCoT, la zone d'activité de proximité sera une zone de taille limitée, maillant le territoire et permettant d'accueillir des activités économiques. Les activités / filières dominantes seront :

- L'artisanat de la construction.
- L'artisanat de services hors locaux commerciaux.
- Plus largement les activités de services nécessitant des ateliers ou capacités de stockage de taille modeste.

Une attention particulière sera portée sur la qualité architecturale et l'intégration paysagère de la zone d'activité. Elle sera hors du champ d'application de la servitude aéronautique de l'aérodrome comme c'était le cas pour la localisation du 1<sup>er</sup> site d'implantation.

### **V. Améliorer la couverture numérique du territoire et permettre le développement ou l'amélioration des réseaux d'énergies**

La couverture du réseau numérique de la commune de Candillargues est dans l'ensemble très bon avec une connexion éligible à 1 Giga par secondes. La commune appartient à la zone Hérault Numérique depuis cette année 2023.

---

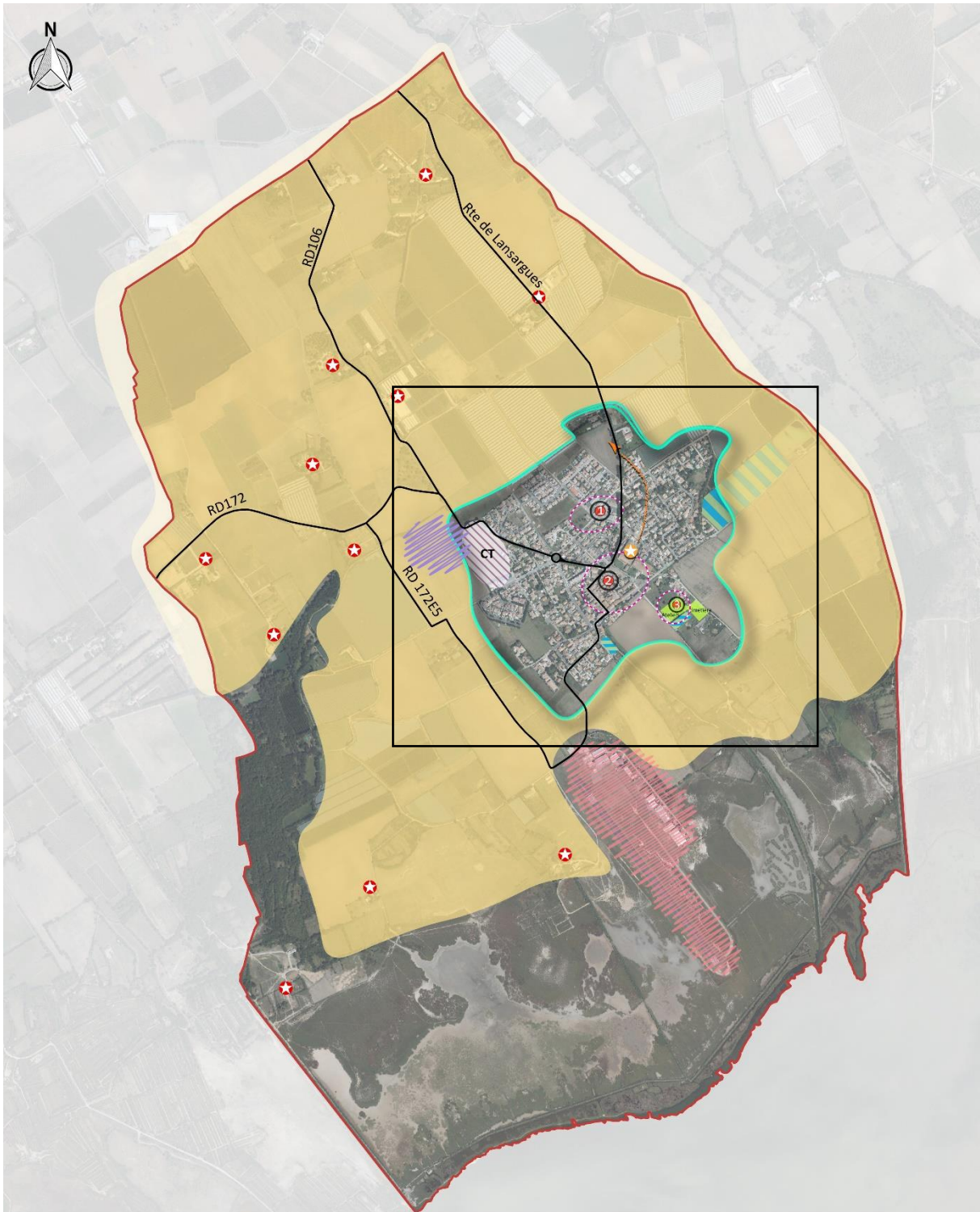
<sup>3</sup> ZA correspondant à la zone de la Providence mais dont la localisation et la superficie sont revues.

Le règlement du PLU permettra de réglementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, et notamment concernant la fibre optique.

Dans le cadre de la transition énergétique, les orientations affichées par la commune sont les suivantes :

- Développer des formes urbaines économes en énergie sur les secteurs de développement urbain ;
- Promouvoir l'utilisation d'énergies renouvelables dans les futurs projets urbains, intégrer la notion du bioclimatisme ;
- Promouvoir l'installation de panneaux photovoltaïque notamment en toiture sur les bâtiments d'activités, les habitations, les hangars et serres agricoles.

En matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'orientation est de limiter l'utilisation de la voiture individuelle pour les déplacements de proximité, en promouvant les déplacements piétons et cyclables. La commune dispose également d'une offre de transport collectif permettant de limiter l'utilisation de la voiture individuelle ainsi qu'une aire de covoiturage au niveau de la salle Simone VEIL.



**Axe 5 - Projet de développement économique et des loisirs, des communications numériques et de l'équipement commercial**

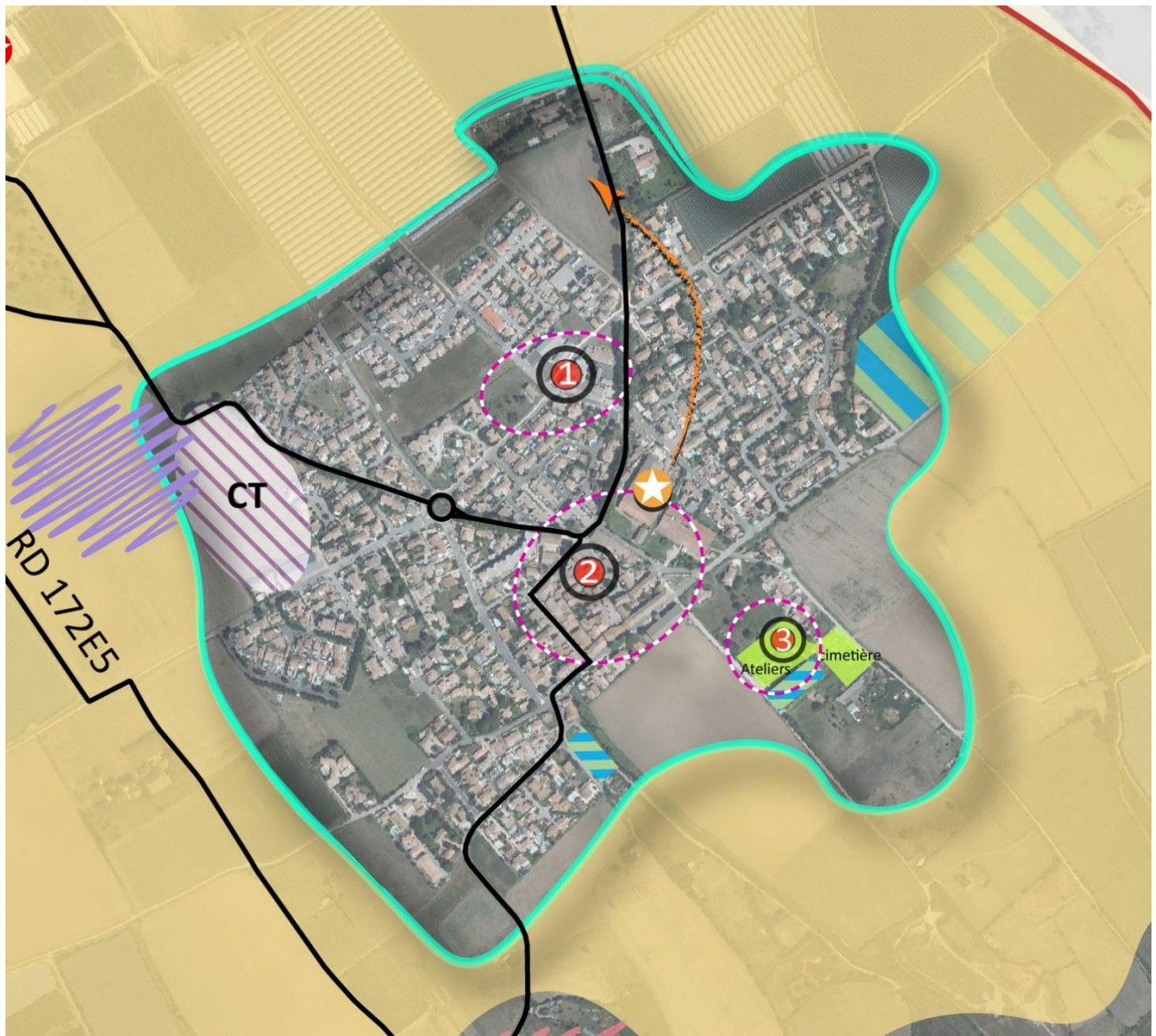
- Pérenniser et faciliter l'activité agricole
- ★ Siège d'exploitation
- ★ Siège d'exploitation à déplacer du centre-bourg
- Conforter la zone d'activité existante de l'aérodrome
- Poursuivre le développement des activités économiques (ZA de proximité de la Providence)

Maintenir la mixité fonctionnelle du tissu urbain en s'appuyant sur les quartiers existants :

- Pôles de loisirs et sportif
- Secteurs d'extension de court à moyen terme
- Pôle scolaire
- Pôle administratif
- Pôle technique
- Définir les limites claires de l'urbanisation







## 6. Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Dans un objectif de maîtrise de l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace, le développement de l'urbanisation doit se faire en limitant le grignotage des terres agricoles et naturelles, pour leur préservation et la pérennisation de l'activité agricole.

Pour cela, la priorité est donnée au comblement et au renouvellement du tissu urbain existant. Ainsi, un compte foncier exhaustif des opportunités offertes par le tissu urbain a été réalisé. Pour pallier le desserrement des ménages et atteindre **un objectif de maintien de la population d'ici 2033, la commune devrait construire un total de 120 logements conformément aux préconisations du SCoT du Pays de l'Or :**

- **Le potentiel estimé au sein de l'enveloppe urbaine sera la moitié (une soixantaine de logements) ... :**

la commune souhaite densifier en priorité le tissu urbain existant et favoriser les projets de renouvellement urbain pour combler le besoin en logements de la commune face au desserrement des ménages progressif qui se profile et à l'objectif de maintien de la population qu'elle s'est fixée. **Au sein de l'enveloppe urbaine, sont recensés une trentaine de logements en réinvestissement, 5 en renouvellement, 2 en densification et une vingtaine au sein de la dent creuse du Grand Plantier.**

- **... et, le reste des besoins se fera sur le secteur de Saint-Corme, de 2,7 ha environ pour une soixantaine de logements :**

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est prévue avec notamment la prise en compte du traitement des franges urbaines et du paysage.

Il est également prévu un minima de 20% de logements sociaux sur les différents secteurs pour répondre aux objectifs du SCoT et du PLH en vigueur. Le PLH étant en révision, les élus ont décidé d'anticiper les objectifs, du futur PLH, en matière de production de logements sociaux : **ce seront 25% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession aidée qui seront demandés.**

Enfin, **dans le cadre du développement économique, le SCoT du Pays de l'Or prévoit du foncier en extension sur la commune, à hauteur de 4,5 ha, pour la zone d'activités de la Providence.** De par la problématique de la servitude aéronautique, les élus ont décidé de relocaliser et diminuer la zone plus au Nord, hors emprise de la servitude, au niveau de Saint-Corme. **La nouvelle zone d'activités de Saint-Corme sera de 2,5 ha environ.** Cette zone est définie comme une zone de proximité et à vocation artisanale.

**Ainsi la consommation d'espaces engendrée par le PLU se limite aux espaces agricoles en continuité directe ou au sein de la zone urbaine soit 5 ha environ (habitat + économie) contre 15,2ha<sup>4</sup> de consommation passée (2010-2021). Cela représente une réduction de près de 70%.**

---

<sup>4</sup> Donnée issue du PAC de la DDTM