2. Notice de présentation de l'épreuve

Commune de l'HÉRAULT
CANDILLARGUES
12, rue Paul VALÉRY
34130 CANDILLARGUES

PLAN LOCAL D'URBANISME

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

2. Notice de présentation de l'opération

Pages 3 à 76

Brigitte Giordano-Pinet
Commissaire enquêtrice

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 1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Additif

Procédure prescrite par DCM le : 05 mars 2018 modifiée le 25 octobre 2024
Examen Conjoint le : 15 janvier 2025
Procédure approuvée par DCM le :
Dépôt du dossier approuvé en Préfecture le :

Brigitte Giordano-Pinet
Commissaire enquêtrice

Table des matières

Table des matières 3

Introduction 5

Contexte réglementaire et procédure 6

1. **DECLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLU** 6
2. **EVALUATION ENVIRONNEMENTALE** 7
3. **LE CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE** 8
4. **L'ENQUETE PUBLIQUE** 9

I. L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET 9
II. MENTION DES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE 13

Le projet et son intérêt général 14

1. **LES ELEMENTS DE CONTEXTE** 14

I. LA COMMUNE DE CANDILLARGUES 14
II. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE 15

2. **LE PROJET : OUVERTURE DE LA ZONE DE SAINT-CORME** 16

I. PRESENTATION DU SITE 16
I. DESSERTE ET ACCESSIBILITE 18
A. Le réseau routier et piétonnier 18
II. L'ENVIRONNEMENT IMMEDIAT 19
A. Constitution du voisinage 19
B. Sur le site 19
1. **LE CARACTERE D'INTERET GENERAL** 20

Les incidences environnementales 21

1. **SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DE LA ZONE D'IMPLANTATION ENVISAGEE** 21
2. **PREVENTION DES RISQUES NATURELS, SANITAIRES ET DES NUISANCES** 26

I. RISQUES NATURELS 26
II. RISQUES SANITAIRES 28
III. RISQUES TECHNOLOGIQUES ET GESTION DES NUISANCES 28
IV. LES RESEAUX 28

3. **IMPACTS DU PROJET SUR LE PATRIMOINE ET LE PAYSAGE** 31

I. LE PATRIMOINE PRESENT 31
A. Patrimoine bâti 31
B. Patrimoine archéologique 31
C. Patrimoine naturel 32
II. LE PAYSAGE 33

4. **IMPACTS DU PROJET SUR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS** 34
5. **IMPACTS SUR LA CONSOMMATION ENERGETIQUE ET LE CLIMAT** 35

La mise en compatibilité du PLU 36

1. **LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE** 36
2. **LA MISE EN COMPATIBILITE DES DIFFERENTES PIECES DU PLU** 37
I. LE PADD 37
II. LES PIECES REGLEMENTAIRES 38
A. Le règlement écrit de la zone AU3 38
B. Le règlement graphique 64
III. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LES OAP 69
A. Le site dans son contexte, analyse multiscalaire 69
B. Synthèse des enjeux 72
C. La programmation et le parti d'aménagement 72

Introduction

Le plan local d'urbanisme (PLU) est le document qui précise les règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal. Il doit régulièrement évoluer pour s'adapter aux besoins de la collectivité et de ses composantes (habitants, activités, etc..) ainsi qu'aux nouvelles obligations législatives ou réglementaires.

Ces évolutions sont encadrées par des procédures définies par le code de l'urbanisme, comprenant en règle générale une enquête publique.

Le présent dossier fait suite au projet d'ouverture à l'urbanisation de l'ancienne zone AU0 de Saint-Corme, redevenue une zone agricole, par la commune afin d'y prévoir un lotissement communal.

La commune doit composer avec un certain nombre de problématiques comme la perte d'attractivité du centre-bourg, alors que la commune subit dans le même temps une pression foncière, liée à la proximité des bassins d'emploi montpelliérain et nîmois.

En 2020, la nouvelle équipe municipale souhaite changer de paradigmes et organiser la transition du territoire candillarguois vers un modèle de développement à la fois ambitieux et durable, qui favorise le vivre ensemble. Pour ce faire elle a engagé une étude paysagère et urbaine préalable sur l'ensemble de la commune, afin de déterminer sa stratégie globale d'intervention à court, moyen et long terme (Eskis Mandataire).

Cette étude, qui irrigue la révision générale du PLU parallèlement engagée, a notamment permis de définir un secteur d'aménagement sur le lieu-dit « Saint-Corme » qui permettrait, conformément au SCoT, d'implanter une soixantaine de logements.

Pour ce faire, la commune a choisi de s'appuyer sur la procédure de déclaration de projet prévue aux articles L300-6 et L153-1 et suivants du Code de l'urbanisme permettant la mise en compatibilité de ce document pour **permettre ce projet de lotissement communal dont la majorité sera à vocation sociale. Ce projet permettra à la commune de répondre aux différentes demandes des candillarguoises et candillarguois de vouloir s'installer sur la commune. Le caractère urgent des demandes ne permet pas d'attendre l'approbation du PLU en cours de révision (début de la phase 2 – PADD) et dont l'approbation sera prévue d'ici 2025. Cette offre de nouveaux terrains constructibles s'inscrit dans les objectifs du PLH (en cours et à venir) et du SCoT de la CA du Pays de l'Or.**

Contexte réglementaire et procédure

Les procédures de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sont régies par les dispositions des articles L153-54 et suivants, L300-6 et R153-13 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est prévue par les articles R121-16 et R121-14 du Code de l'Urbanisme.

1. Déclaration de projet et Mise en compatibilité du PLU

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par les articles L300-6 et L153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

En application de l'article L300-6 du code de l'urbanisme, la commune de Candillargues peut, après enquête publique, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement, y compris lorsque cette opération est portée par une entité privée : *« L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'État, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. [...] »*

L'article L153-54 du même code précise que lorsque l'opération projetée n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme, la déclaration de projet ne peut intervenir que si l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan.

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 de Saint-Corme qui n'a pas été ouverte dans les neufs ans suivant sa création et qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou directement par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. **Il s'agit d'une projet de lotissement communal sur une emprise de 2,8 ha au lieu des 4,15 ha initialement prévu au PLU en vigueur.**

Le secteur se situe en continuité de la zone urbaine et des lotissements avoisinants. Le cœur du centre-bourg se trouve à 6 minutes à pied.

La procédure, sous le couvert des services de l'État, consistera à :

- **Actualiser le PADD ;**
- **Rédiger le règlement de la zone de Saint-Corme en la nommant AU3 ;**
- **Mettre à jour le règlement graphique ;**
- **Rédiger une OAP de la zone correspondant aux nouvelles affectations.**

2. Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale vise à intégrer le plus en amont possible les préoccupations environnementales dans les plans, programmes et projets au profit d'une démarche de développement durable du territoire.

Elle analyse l'état initial de l'environnement et les effets (positifs ou négatifs) des actions envisagées sur l'environnement et préconise les mesures d'accompagnement pour éviter, réduire, voire compenser les effets négatifs du projet sur l'environnement et la santé publique.
Elle peut être réalisée soit *a priori* pour préparer une prise de décision, soit pour vérifier en continu la mise en œuvre de différentes actions au cours de leur réalisation, soit pour apprécier *a posteriori* l'impact d'une intervention terminée.

Élaborée par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité, elle constitue un outil d'aide à la décision sur les choix à opérer.

L'article L104-3 du code de l'urbanisme prévoit que *« sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L.104-1 et L.104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration ».*

Et l'article L.104-2 précise lui-même que *« Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L.104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :*

1°/ Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ; [...] »

Or, l'article R.104-8 souligne que *« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

1°) De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2°) De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ; [...] »

Dans ce cadre, le dossier de déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, est soumis pour avis à l'autorité environnementale, selon la procédure dite « *au cas par cas* ».

La consultation donnera lieu à une décision.

Cette décision sera jointe en annexe du dossier.

3. Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Au stade de l'enquête publique, le présent dossier présente les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité des pièces écrites et des pièces graphiques du PLU de la commune de Candillargues.

Il comprend les pièces suivantes :

- La présente notice de présentation qui intègre notamment une présentation du projet soumis à enquête (présentation générale et caractéristiques du projet sur la commune), une démonstration de son intérêt général ainsi qu'une analyse de l'évolution du document d'urbanisme et sa justification,
- L'avis de l'autorité environnementale,
- Le procès-verbal de la séance d'examen conjoint par les personnes publiques associées,
- Les actes administratifs et délibérations pris dans le cadre de la présente procédure.

4. L'enquête publique

I. L'enquête publique dans la procédure de déclaration de projet

La présente procédure est conduite, sous réserve de ce qui sera indiqué ci-après s'agissant de l'enquête publique, par Monsieur le Maire de la commune de Candillargues en application des dispositions de l'article L153-54 du code de l'urbanisme.

Cet article prévoit en effet que *« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

1°) L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence;

2°) Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

La présente procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Candillargues est conduite par le Maire de la commune, **Anthony MELIN.**

Hôtel de ville
12, rue Paul VALÉRY
34 130 CANDILLARGUES

Contact Technique : Muriel SANCHEZ (secrétaire de Mairie) et Élodie LEFOUR (urbanisme)

A. *Préalables à l'enquête publique*

Le dossier préalable à la déclaration de projet et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme a été élaboré par le Bureau d'études UADG-Urbanisme situé au 73, allée KLÉBER 34000 MONTPELLIER.

Une fois le projet et le dossier élaborés, le conseil municipal a décidé de lancer la procédure visée à l'article L300-6 du code de l'urbanisme par délibération en date du 7 juillet 2022.

Conformément à l'article R153-15 du code de l'urbanisme : « Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.
L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.
La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme ».

Ensuite, le dossier a été soumis à l'autorité environnementale, ainsi qu'il a été indiqué précédemment.

Le projet de mise en compatibilité du PLU a également été soumis à examen conjoint des personnes publiques associées.

Chacun de ces avis sera joint au présent dossier.

B. L'Enquête publique

Cette enquête publique unique sera conduite par Monsieur le Maire.

1. L'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Monsieur le Maire saisit le Président du Tribunal Administratif et lui adresse une demande d'ouverture d'enquête en lui précisant ses caractéristiques principales (objet et période).

Le Président du Tribunal Administratif désigne ensuite un Commissaire enquêteur ou une Commission d'enquête.

Un arrêté est alors pris pour informer le public des modalités de l'enquête publique.

Ainsi, sont notamment portés à la connaissance du public :

- L'objet de l'enquête (c'est-à-dire la nature du projet soumis à l'appréciation du public),
- Sa localisation,
- La date d'ouverture de l'enquête et sa durée,
- Le siège de l'enquête (où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée),
- Les lieux ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet,
- Les lieux, jours et heures où le Commissaire enquêteur ou les membres de la Commission d'enquête se tiendront à la disposition du public pour recevoir ses observations, ainsi que les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête,
- Les noms et qualités du Commissaire enquêteur ou des membres de la Commission d'enquête.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, un avis rédigé en termes simples et clairs, portant à la connaissance du public les indications contenues dans la décision portant ouverture de l'enquête est publié. Les quinze jours précédant l'enquête et pendant toute la durée de

cette dernière, cet avis est publié par voie d'affichage et, éventuellement par tout autre procédé, dans la mairie de la commune concernée.

Dans ces mêmes conditions de délai et de durée, sauf impossibilité, un affichage de cet avis, sur les lieux ou au voisinage des aménagements, doit intervenir.

2. LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le Commissaire-enquêteur ou la Commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de prendre une connaissance complète du projet et de présenter ses appréciations, suggestions et contre-propositions.

Il peut recevoir tous documents, visiter les lieux concernés, entendre toutes les personnes qu'il juge opportun et convoquer le Maître d'Ouvrage, ainsi que les autorités administratives intéressées.
Il peut également organiser, sous sa présidence, des réunions d'information et d'échange avec le public.

Il peut également demander au responsable du projet de produire tout document qu'il juge utile à la bonne information du public.

Les documents ainsi obtenus ou le refus motivé du responsable du projet sont versés au dossier tenu au siège de l'enquête. Lorsque de tels documents sont ajoutés en cours d'enquête, un bordereau joint au dossier d'enquête mentionne la nature des pièces et la date à laquelle celles-ci ont été ajoutées au dossier d'enquête.

A la demande du Commissaire enquêteur ou du Président de la Commission d'enquête et lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, le Président du tribunal administratif peut désigner un expert chargé d'assister le Commissaire enquêteur ou la Commission d'enquête.

Pendant l'enquête publique, le Commissaire-enquêteur recueille les observations du public, qui peuvent soit lui parvenir directement lors de leurs permanences, soit être consignées dans le registre d'enquête, soit lui être envoyées par courrier ou déposées de manière dématérialisée.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, demander une copie de l'entier dossier mis à l'enquête publique.

3. CLOTURE ET REDACTION DU RAPPORT D'ENQUETE

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du Commissaire enquêteur ou du Président de la Commission d'enquête et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire enquêteur ou le Président de la Commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Ce dernier dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Après le déroulement de l'enquête, le Commissaire enquêteur ou la Commission d'enquête examine les observations consignées et rédige un rapport et des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération.

L'ensemble du dossier sera transmis au Préfet dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou la Commission d'enquête resteront à la disposition du public durant un an à compter de la clôture de l'enquête.

4. ÉVENEMENTS EN COURS D'ENQUETE OU A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique peut notamment faire l'objet :

- En cours d'enquête, d'une suspension pour une durée maximale de six mois non renouvelable, si la personne responsable du projet estime nécessaire d'apporter à celui-ci des modifications substantielles. Pendant ce délai, il y a lieu de consulter à nouveau l'autorité environnementale;

- À l'issue de l'enquête et au vu des conclusions du Commissaire enquêteur ou de la Commission d'enquête, d'une enquête complémentaire, lorsque la personne responsable du projet estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale.

C. *La déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU*

Ainsi qu'il est indiqué à l'article L153-57 du code de l'urbanisme, *« à l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune [...] 2° Décide la mise en compatibilité du plan [...] ».*

Plus précisément, cette mise en compatibilité est approuvée par la déclaration de projet, ainsi qu'en dispose l'article L153-58 du même code.

Enfin, l'article L153-59 précise que *« l'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.*

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.
Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma. »

II. Mention des textes régissant l'enquête publique

L'enquête publique est régie par les textes suivants :

Code de l'Urbanisme, notamment les articles :

- L.300-6 relatif à la déclaration de projet
- L.153-54 et suivants et R.153-13 et suivants relatifs à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Code de l'Environnement, notamment les articles :

- L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants relatifs aux procédures de concertation et de débat public
- L.122-1 à L.122-3 et R.122-1 et suivants relatifs à l'évaluation environnementale
- L.123-1 et suivants et articles R. 123-1 et suivants relatifs aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
- L.411-1 et suivants et R.411-1 et suivants relatifs à la protection de la faune et la flore
- Articles L.414-1 et suivants et R.414-1 et suivants relatifs aux sites Natura 2000

Le projet et son intérêt général

1. Les éléments de contexte

I. La commune de Candillargues

Situé au Sud-Est du département de l'Hérault, la commune de Candillargues appartient à la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or en charge du SCoT approuvé le 25 juin 2019.

Les communes limitrophes sont Lansargues à l'Est, Mudaison au Nord et Mauguio à l'Ouest et au Sud.

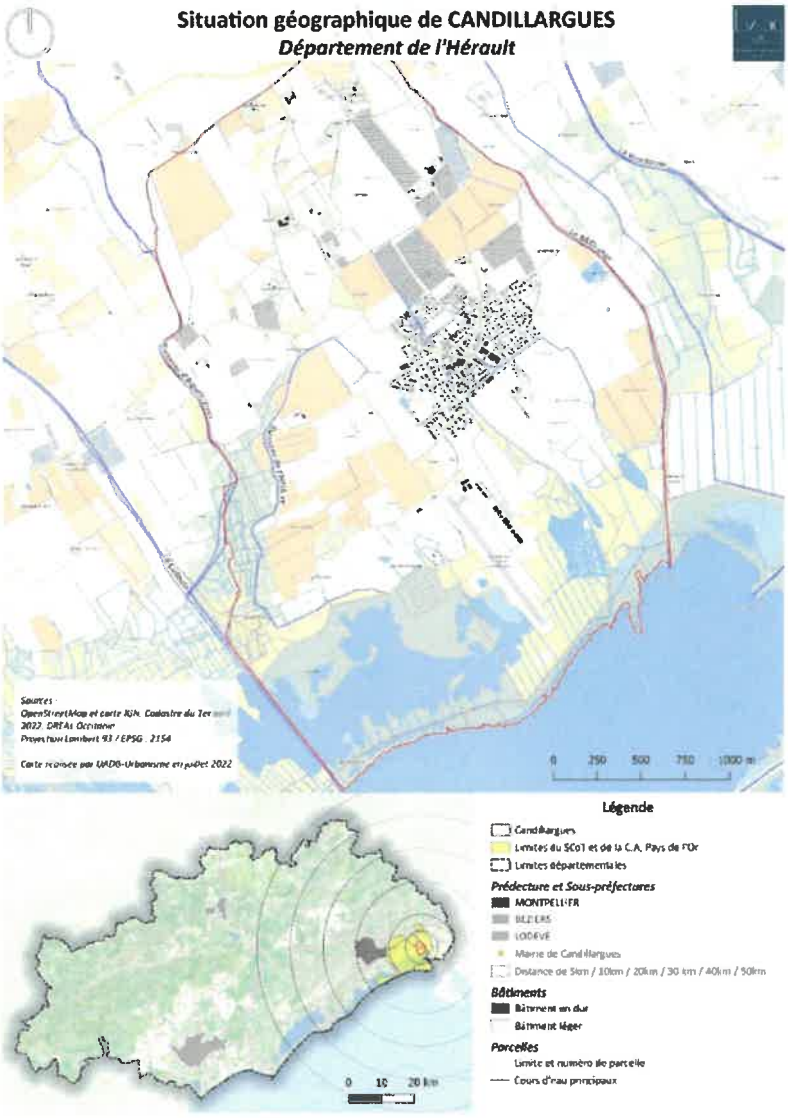
Candillargues est traversé par :

- La D24 (Route Départementale) en provenance de Mauguio et en direction de Lansargues et Lunel,
- La D106 (Route Départementale) en provenance de Mudaison,
- La R172, en provenance de Mauguio et ses « déclinaisons » qui desservent le village : RD172E5 (avenue de Mauguio) et la RD172E6 dite route de Lansargues.

La commune appartient :

- Depuis le 01/01/2012 la commune est rattachée à l'Agglomération du Pays de l'Or (compétent pour le PLH et le SCoT),
- Au SYMBO (Syndicat mixte du bassin de l'Or - EPTB) depuis sa création le 17 décembre 2019,
- Au SIATEO, syndicat intercommunal dont la compétence la gestion de l'assainissement,

Situation géographique de CANDILLARGUES
Département de l'Hérault



Candillargues est une petite commune de 822 hectares située à l'Est du département de l'Hérault. Elle possède des limites quadrangulaires, déterminées par des limites naturelles : ruisseau de l'Aigues- Vives à l'ouest, le Bérange à l'est, l'étang de l'Or (ou de

Mauguio) au sud qui la tient à distance du littoral. La commune est soumise à la loi Littoral, et est concernée par le site Natura 2000 de l'Etang de l'Or.

La moitié nord du territoire de Candillargues qui correspond à la plaine agricole se situe entre 2,5 et 5m d'altitude, tandis que la moitié sud, rattachée à l'unité des étangs est pratiquement au niveau 0 NGF. Le sud du territoire est ainsi constitué par une zone de marais régulièrement submergé.

Le PLU, approuvé le 08 janvier 2013, n'a jamais fait l'objet de modification à ce jour. A noter, qu'en parallèle de cette procédure, la commune a engagé une procédure de révision générale du PLU pour mettre en adéquation le projet communal avec les documents supra communaux (PLH, SCoT) ainsi que les dernières règlementations législatives (loi ALUR et surtout loi Climat & Résilience).

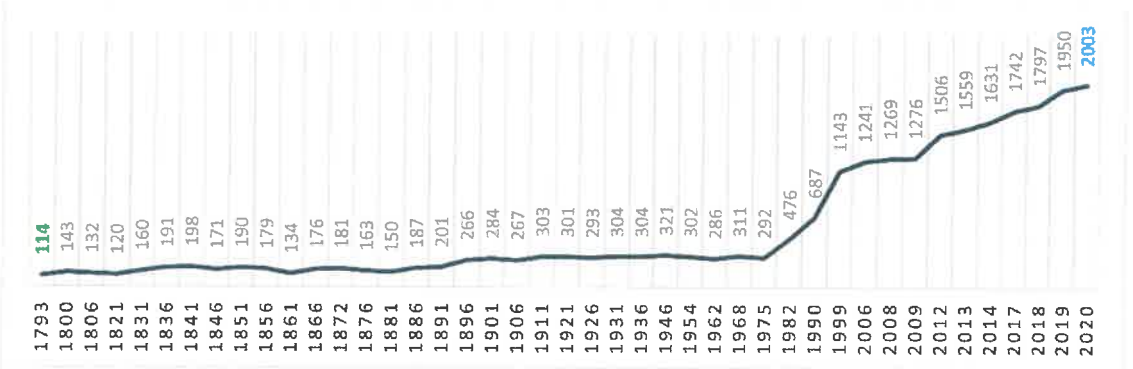
II. L'évolution démographique de la commune

D'après le dernier recensement de l'INSEE, la commune de Candillargues comptait, en 2020, 2003 habitants, soit 372 habitants supplémentaires par rapport au dernier recensement de 2014.

Jusqu'en 1975, le nombre d'habitants de Candillargues n'a cessé d'augmenter de manière « raisonnable et faible » en passant de 114 habitants en 1793 à 292 habitants en 1975. La commune a connu quelques diminutions (1861, 1881, 1906, 1926 et 1975) mais globalement son évolution a toujours été positive (multipliée par 2,5 en deux siècles).

A compter de 1975, la commune a connu une hausse très importante jusqu'en 1999 en passant d'environ 300 habitants à près de 1150 habitants. La population a été multipliée par 4 en 24 ans (+6% par an). Cette hausse est essentiellement liée à la proximité de Montpellier, aux nombreux axes de communication (A9, RN113...) et au développement du tourisme littoral.

Entre 1999 et 2008, Candillargues connaît un certain ralentissement dans sa croissance démographique (1,2% par an). Cette tendance ne se poursuivra pas et la croissance va repartir à la hausse sur la période 2008 – 2020 avec une croissance d'environ 4% par an.



2. Le projet : ouverture de la zone de Saint-Corme

La présente déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU concerne la zone actuellement classée en AU0 de Saint-Corme d'une superficie de 2,8 ha au lieu de 4,15 ha. Le site d'implantation du nouveau quartier (AU3) prévoit la réalisation d'une soixantaine de construction à usage d'habitation avec une mixité dans les formes et sociale.

L'aménagement du secteur Saint-Corme répondra aux enjeux suivants:

- offrir de nouveaux logements correspondant aux attentes qualitatives et financières des ménages,
- apporter une mixité sociale avec la production de logements libres, de logements dit « abordables » et de logements sociaux,
- valoriser l'interface ville/campagne,
- qualifier l'entrée de ville et recomposer la limite communale,
- intégrer la gestion hydraulique,
- offrir des espaces publics de qualité encourageant les déplacements en modes doux,
- limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la biodiversité.

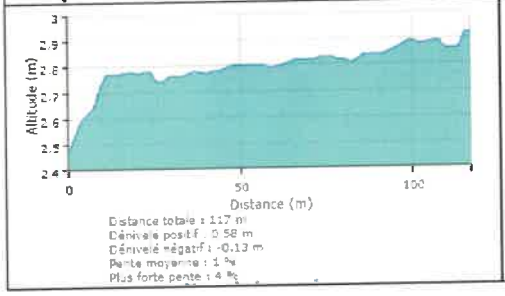
Pour mener à bien ce projet, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est prévue.

I. Présentation du site

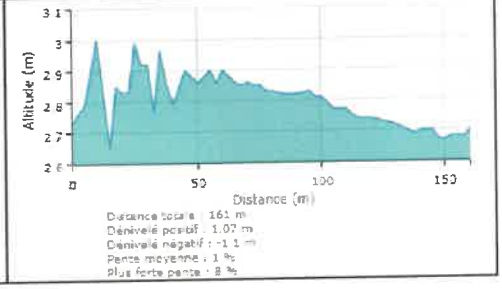
Le secteur d'étude marquera la nouvelle entrée Nord-Ouest du village. L'altitude moyenne du secteur d'étude est comprise entre 2,5 et 3 mètres. Les dénivelés sont relativement faibles (moins de 1 mètre entre les points haut et bas) et les pentes sont de 1%. Le secteur peut être qualifié de plat.

La topographie est un élément essentiel à prendre en compte dans les orientations futures d'aménagement, car elle conditionne à la fois la partie technique (la construction des ouvrages en pente suppose une technicité spécifique) et la partie paysagère (une topographie en pente induit des vues à préserver sur le grand paysage).

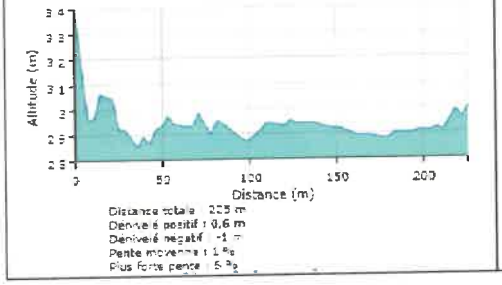
Coupe AA' *(pente moyenne de 1%)*



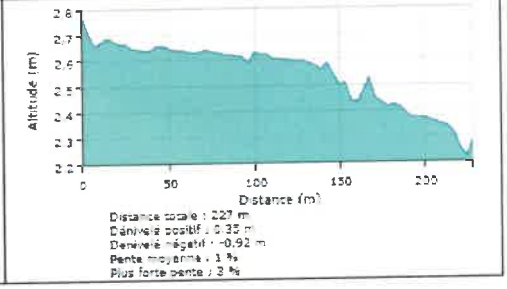
Coupe B'B *(pente moyenne de 1%)*



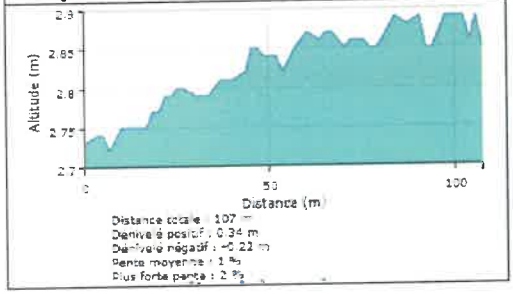
Coupe CC' *(pente moyenne de 1%)*



Coupe DD' *(pente moyenne de 1%)*



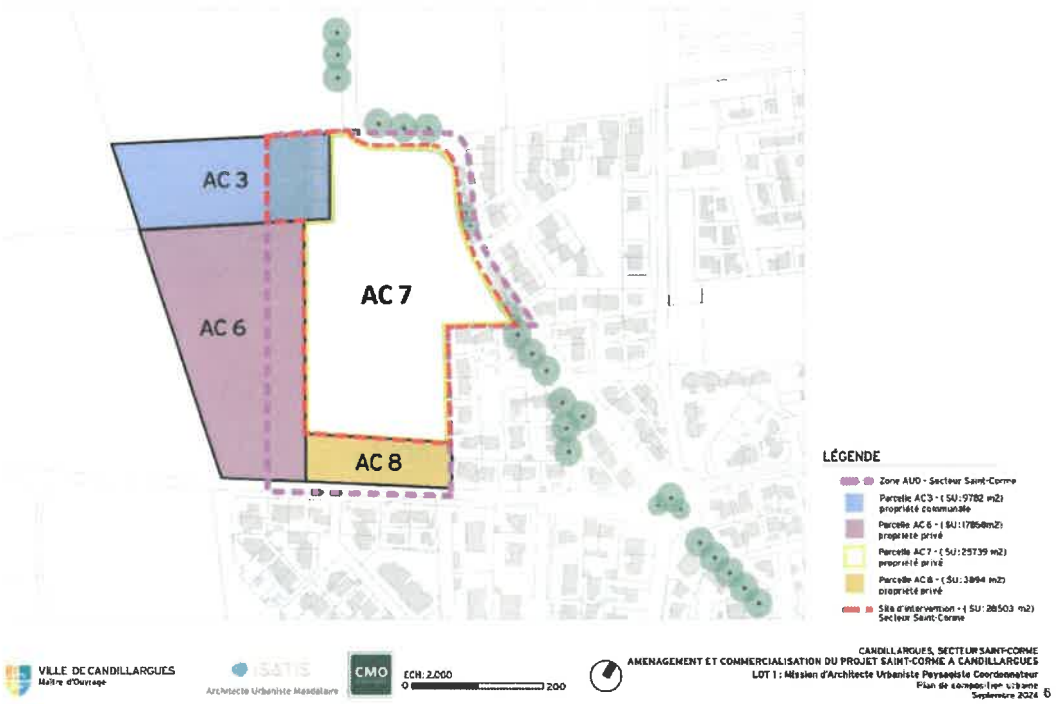
Coupe EE' *(pente moyenne de 1%)*



Le projet d'aménagement de la zone AU3 prévoit un aménagement paysager au cœur du secteur permettant la réalisation d'une coulée verte et une ouverture vers le grand paysage. Des liaisons avec les secteurs avoisinants sont prévues au travers de cheminements doux et le traitement des franges en limite des zones agricoles sera demandée (haie végétale, distance des habitations à créer).

D'un point de vue foncier, la zone AU3 concerne les parcelles AC7 de 2,57 ha dans son intégralité et une partie de la parcelle AC3 pour 0,23 ha. Cela représente 2,8 ha. Pour rappel, la zone AU0 concernait les parcelles AC7, AC8 et une partie des parcelles AC3 et AC6 pour une superficie globale de 4,15ha.

5 APPROCHE FONCIÈRE



SOURCE : DONNEES ISSUE DE L'AMENAGEMENT ET COMMERCIALISATION DU PROJET SAINT-CORME, SEPT. 2024 / ISATIS, CMO-PAYSAGES

Une convention de projet urbain partenarial (PUP) a été mise en place avec les propriétaires de la parcelle AC7 pour faciliter la réalisation du projet de lotissement.

I. Desserte et accessibilité

A. *Le réseau routier et piétonnier*

Le secteur de Saint-Corme est accessible via la rue des Quatre ponts (RD106) à l'Est. L'accès au site se fera au moyen d'une entrée au niveau de l'entrée du lotissement du Grand Plantier, de l'autre côté de la rue. Un nouvel aménagement de ce carrefour pourra être envisagé.

Le site prévoit également une desserte piétonne et cyclable en direction des quartiers au Sud (lotissement le Clos du Berger via l'avenue de Mauguio) et au Nord pour rejoindre la piste cyclable.

B. *Le stationnement*

Le stationnement sera prévu pour chaque lot ainsi qu'au niveau des voies de desserte de la zone conformément à la règlementation en vigueur et au règlement de la zone AU3.

II. L'environnement immédiat

A. *Constitution du voisinage*

Le projet de l'aménagement du secteur Saint-Corme se situe à l'entrée Nord de la Commune.

En entrant par la RD172 depuis Mauguio, le projet recomposera la nouvelle limite communale, en continuité avec les lotissements existants (Grand Plantier, l'Hospitalet et le domaine de la Camargue).

B. *Sur le site*

La zone représente une superficie de 2,8 ha actuellement cultivée. Le secteur présente un espace peu ou pas végétalisé, composée d'arbres le long de la route départementale n° 172 / Rue des Quatre ponts.

4 APPROCHE PAYSAGÈRE

SOURCE : DONNEES ISSUE DE L'AMENAGEMENT ET COMMERCIALISATION DU PROJET SAINT-CORME, SEPT. 2024 / ISATIS, CMO-PAYSAGES

1. Le caractère d'intérêt général

Le projet présente un intérêt général en répondant à plusieurs objectifs :

- Répondre aux objectifs du Plan Local de l'Habitat et anticiper le nouveau prévu en 2024, en augmentant la production de logements sociaux (LLS) : 20 logements sociaux sont prévus et 25 en accession abordable[1] (individuel ou intermédiaire) sur la soixantaine de logements envisagés ;
- Répondre au dynamisme de la commune afin de permettre aux jeunes de rester sur la commune en leur permettant également d'accéder à la propriété ;
- Valoriser l'interface ville / campagne avec le traitement des limites Ouest de la zone ;
- Intégrer la gestion hydraulique dans l'aménagement de la zone ;
- Offrir des espaces publics de qualité et limiter l'imperméabilisation des sols en favorisant la biodiversité au travers l'aménagement d'une noue végétale et accessible en cœur de zone avec équipements sportifs et de loisirs.

Il est donc de l'intérêt général d'autoriser l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Saint-Corme pour permettre l'aménagement de ce nouveau quartier en lien avec l'existant.

[1] On entend par « accession abordable », un prix inférieur au prix du marché de l'ordre de 15 à 25%.

Les incidences environnementales

1. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée[2]

L'emprise du projet est située en zone d'extension de la zone urbaine : la zone AU0. Son occupation est celle d'un espace agricole en culture, ponctué d'arbres en alignement de la route départementale.

Le site se trouve en dehors de tout zonage naturel connu, mais à seulement 425 mètres à l'est du site Natura 2000 le plus proche (ZPS et ZSC - Etang de Mauguio), caractérisés notamment par la présence de nombreux enjeux écologiques directement ou indirectement concernés par les milieux aquatiques et humides.

L'emprise du projet ne comporte pas de zonages de protection de type Arrêté de Protection de Biotope (APB) et d'Espace Naturel Sensible (ENS). L'APB le plus proche du site d'étude se localise à 8 - 9 km autour de la commune. Il s'agit ici des espaces naturels remarquables correspondant :

- L'APPB « Marais de la Castillone » à Mauguio, côté aéroport,
- L'APPB de « l'étang du Grec » à Palavas-les-Flots.

[2] Informations issues pour la plus part du volet environnemental du PLU

- Des ENS sont présents sur le territoire communal, à environ 1km à l'Ouest du site d'étude.

La commune de Candillargues est également concernée par :

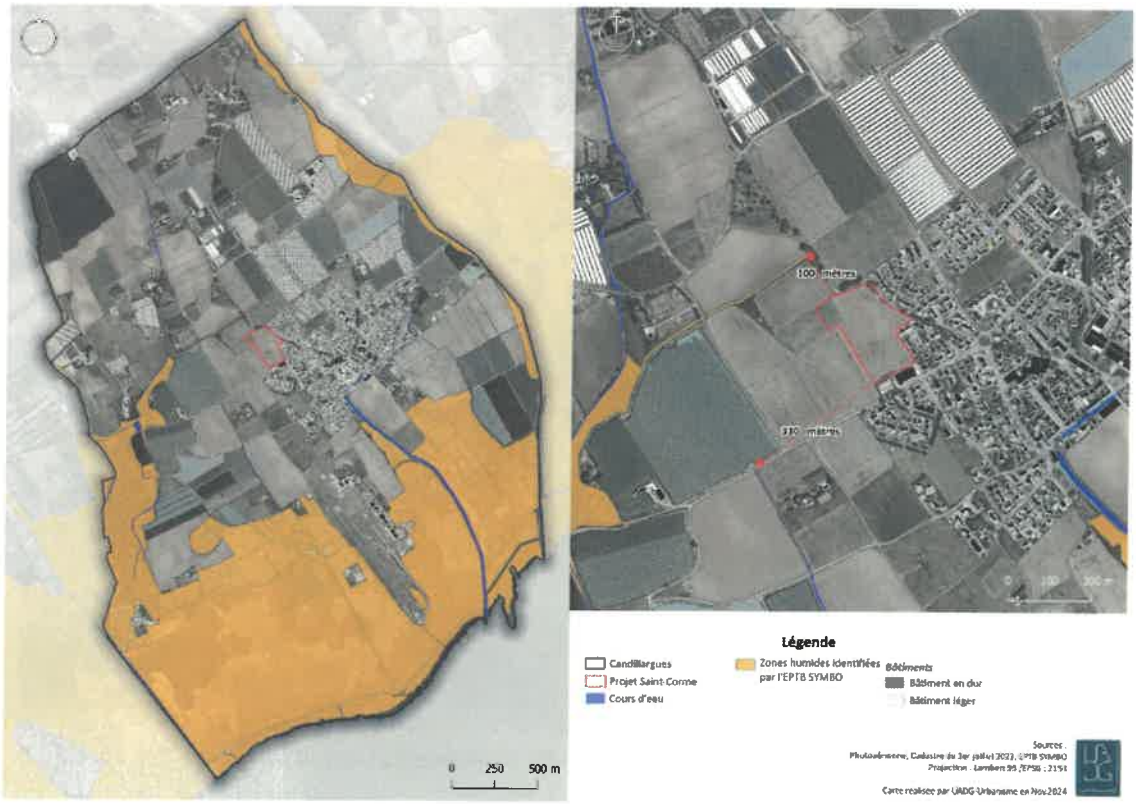
- des terrains acquis par le conservatoire du littoral (FR1100269 – étang de l'Or) situés entre 750 et 900 mètres du site de Saint-Corme.

HTTPS://INPN.MNHN.FR/ESPACE/PROTEGE/FR1100269

- La zone humide « La petite Camargue » qui remonte des marais du Sud jusqu'au ruisseau de l'Arrière avec comme limite l'avenue de Mauguio. Ce périmètre se trouve à moins de 300 mètres du secteur de Saint-Corme.

SOURCE : HTTPS://INPN.MNHN.FR/ESPACE/PROTEGE/FR7200017

Des zones humides sont également présentes sur le territoire communale. La carte ci-dessous, fait état de la donnée définie par l'EPTB SYMBO.

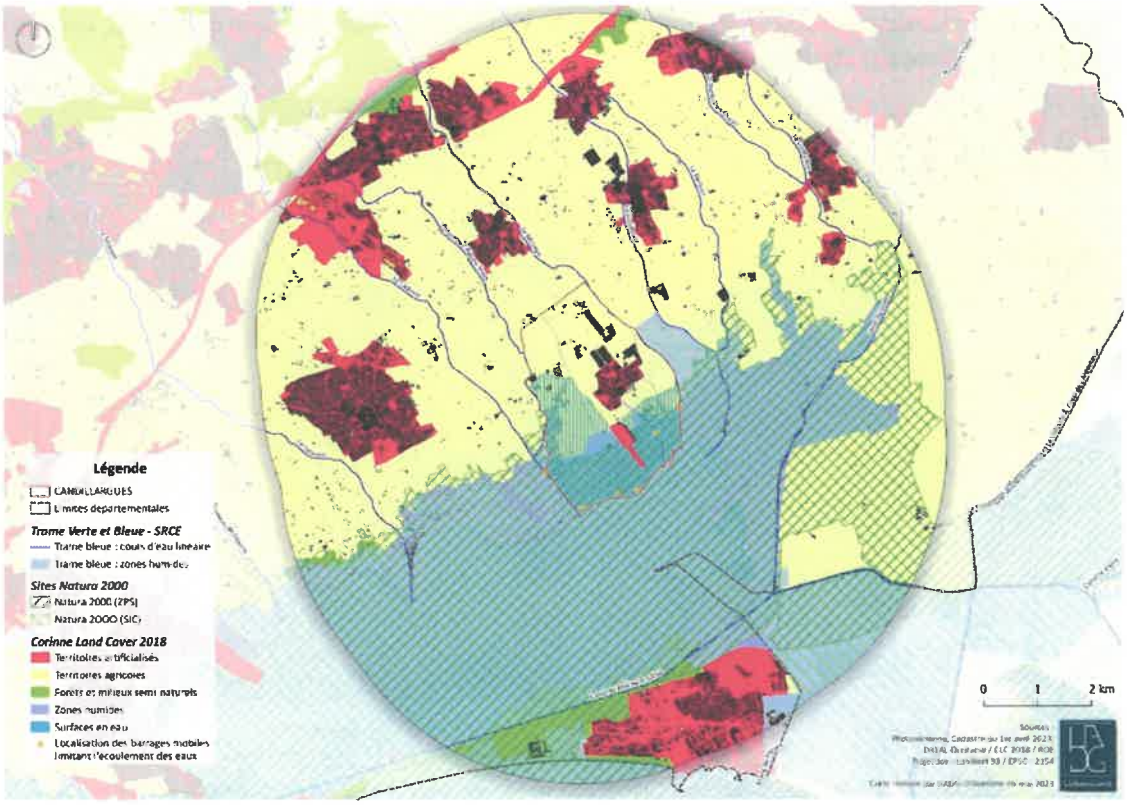


Les environs du site d'études sont constitués majoritairement de milieux ouverts de type agricole ou naturels de par la présence de marais en partie Sud de la commune. Ces éléments constituent de véritables réservoirs de biodiversité et forment de grandes continuités écologiques à préserver sur la partie Ouest et Sud du territoire communal.

Le territoire est également recouvert de nombreux secteurs agricoles, principalement composés de cultures céréalières et maraîchères. Ces zones sont situées autour de l'enveloppe urbaine et principalement au Nord de la commune. Ils constituent des milieux propices pour une biodiversité caractéristique, comme par exemple le lézard ocellé ou le butor étoilé qui sont à la lisière communale.

Les milieux agricoles représentent le type de milieu le plus présent à Candillargues. Viennent ensuite les milieux aquatiques, en partie Sud et les secteurs anthropisés, puis les secteurs artificialisés et enfin les espaces naturels ouverts et semi-ouverts.

Le Référentiel des Obstacles à l'Écoulement (ROE) de l'ONEMA (Office Nationale de l'Eau et des Milieux Aquatiques) a recensé 8 obstacles à l'écoulement des cours d'eau notamment sur le Bérange et La Cadoule ainsi que dans la zone humide de la commune. La proximité de l'étang de l'Or / Mauguio assure une fonctionnalité écologique relativement optimale des milieux naturels sur et autour de Candillargues.



La traduction de la Trame Verte et Bleue a fait ressortir les éléments suivants :

> ***La trame verte***

L'espace remarquable est composé d'une zone humide, l'étang de Mauguio, qui se rattache progressivement au centre de la commune, par une plaine agricole bien préservée et structurée. Située en retrait de l'urbanisation, ce réservoir est le lieu de vie de nombreuses espèces animales et végétales qui convergent en ce point grâce aux corridors écologiques assurés par les cours d'eau de plus ou moins grande importance. Aussi, les gradients de salinité présents du nord au sud du territoire sont responsables d'un enrichissement de l'espace en biodiversité, par la création d'habitats variés, aux paramètres biotiques et abiotiques changeants et ouvrant donc l'espace à des espèces aussi bien spécialistes que généralistes.

Cette cohabitation et variété biologique est à l'image même des enjeux rattachés à cette zone naturelle.

Cet espace ne présente que peu d'espaces construits et anthropiques. Les activités agricoles dominent et sont globalement les seules sources de pression anthropique.

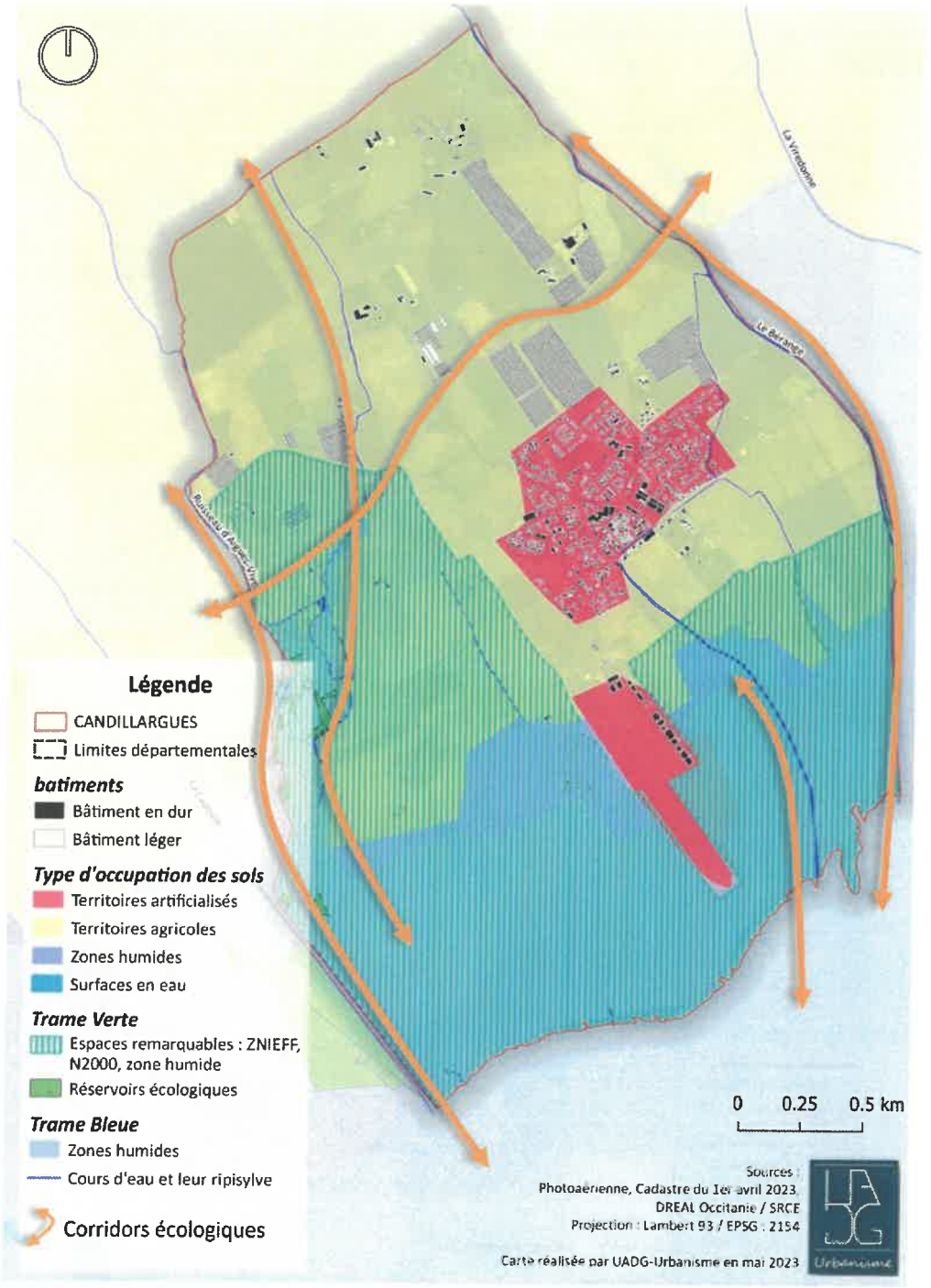
> ***La trame bleue***

La zone humide correspondant aux marais et lacustre sont prise en compte tout comme l'ensemble des cours d'eau et canaux répertoriés sur le territoire.

Le réseau hydrographique qui chemine toute la commune, prend alors le rôle, à la fois de corridor écologique et de réservoir de biodiversité. Sa double casquette est à l'origine de son importance paysagère et écologique au sein de la commune et des espaces limitrophes. Bordé par ses berges, assurant la fonction d'habitats, et sa capacité à assurer la dispersion des espèces, de manière directe

et indirecte, lui confère une importance remarquable. Ceci est d'autant plus vrai, que la commune de Candillargues est globalement homogène en termes d'occupation du sol.

La diversité de ses habitats et des espèces liées, repose sur un gradient salin tracé par le cheminement de l'eau douce des cours d'eau vers l'eau salée de la mer méditerranée. L'étang de Mauguio représente donc un tremplin dans ce gradient, d'où la convergence de nombreuses espèces, et sa reconnaissance comme réservoir de biodiversité cœur de nature.

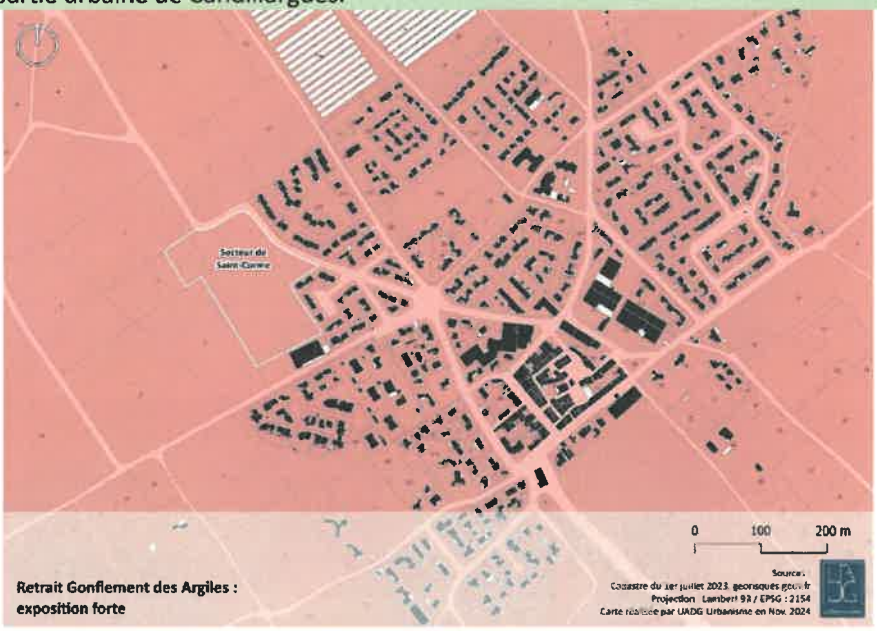


2. Prévention des risques naturels, sanitaires et des nuisances

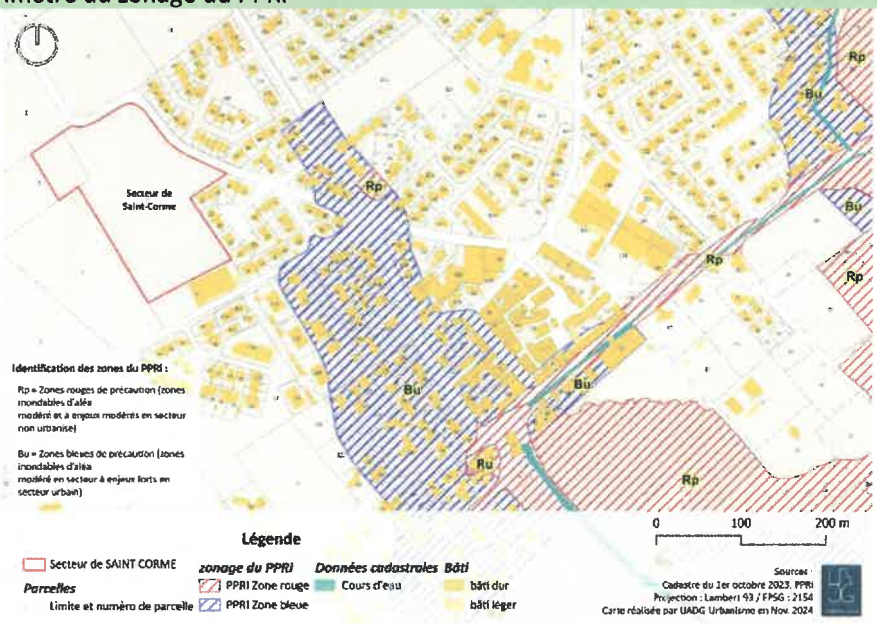
I. Risques naturels

La commune est concernée par plusieurs risques mais certains n'impactent pas la future zone AU3. Il s'agit de :

- **Le risque lié à l'aléa retrait-gonflement des argiles** : Exposition forte au même titre que toute la partie urbaine de Candillargues.



- **Le risque inondation :** un PPRi est applicable sur la commune mais le secteur est hors périmètre du zonage du PPRi



- **Le risque lié au PAPI**

Un PAPI s'applique sur la commune et concerne le cours d'eau du Bérange. Actuellement, des études sont menées sur la maîtrise d'œuvre des ouvrages de protection du centre de Candillargues contre les crues du Bérange.

Cette étude permet d'avoir une analyse plus fine du risque et les premiers éléments démontrent que le secteur de Saint-Corme est quasiment hors risque pour une crue centennale hormis une petite zone.

Sur cette petite zone (cercle noir), est prévu une voie douce et concernera la partie jardin des 4 lots prévus à cet endroit. Une règle de recul de 13 mètres s'appliquera afin de sortir les construction de la partie concernée par la crue.

- **Le risque sismique** : niveau très faible sur l'ensemble du territoire communal.

- **Le risque lié au radon** : risque très faible sur l'ensemble du territoire communal.

- **Le risque de Tempête** : Candillargues est concernée par ce risque au même titre que l'ensemble du département.

- **Le risque Canicule :** Candillargues est concernée par ce risque au même titre que l'ensemble du département.

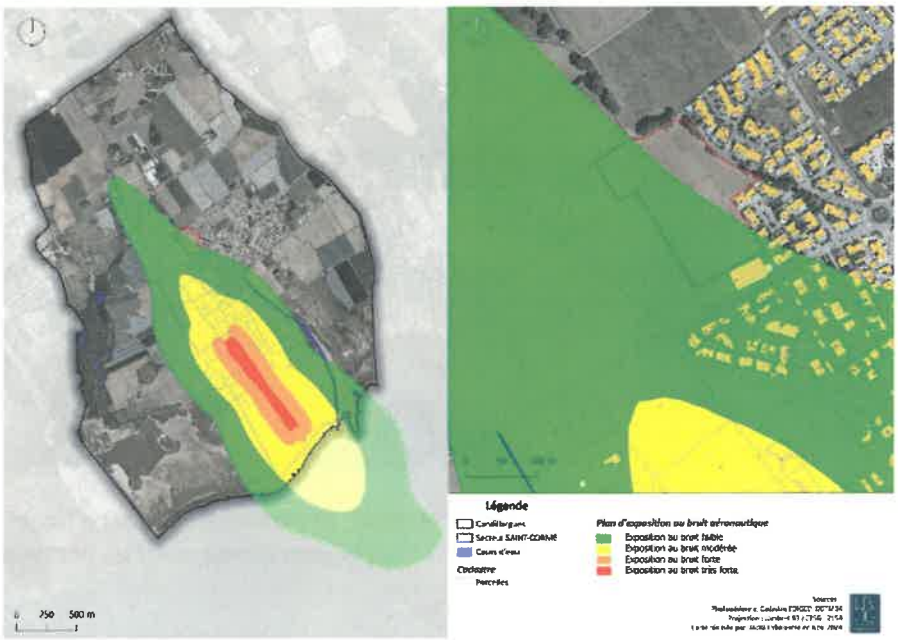
II. Risques sanitaires

La zone de Saint-Corme se situe en dehors de toute zone de prévention des risques sanitaires.

III. Risques technologiques et gestion des nuisances

> **La zone de Saint-Corme se situe en dehors de la zone de risque de transport de matières dangereuses (TMD).** Ce risque est lié au passage d'une canalisation de gaz le long de la route départementale n°24. Route située à l'extrême limite Nord de la commune.

> Concernant les nuisances, la commune disposant d'un aérodrome sur son territoire, une exposition au bruit est donc présente. **La zone de Saint-Corme se trouve en partie concernée par une exposition au bruit faible.**

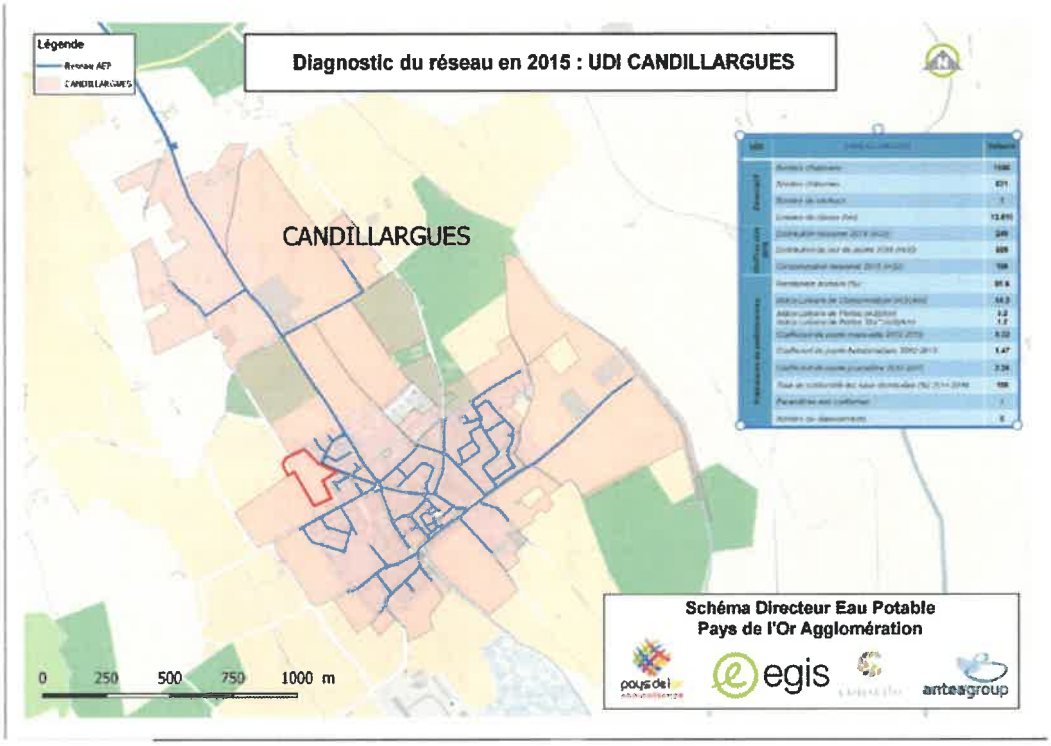


IV. Les réseaux

La future zone AU3 de Saint-Corme se situe en limite directe de l'ensemble des réseaux présents sur la commune, à savoir : **le réseau pluviale, eau usée, télécom, gaz, éclairage public et eau potable.**

SOURCE : DONNEES ISSUE DE L'ETUDE DE FAISABILITE, ARCHITECTURALE ET ECONOMIQUE, MAI 2023 / ISATIS, INFRASUD, URBAN LOCO

- ***D'un point de vue de l'alimentation en eau potable***, le projet de 63 logements appartient déjà au périmètre du réseau de distribution sur la commune datant de 2015 (source : SDAEP, 2020).



- ***Concernant l'assainissement collectif***, la commune dispose d'une station d'épuration pour une capacité de 2 500 équivalent habitants. **En 2021, la commune compte 2 107 habitants, selon le dernier recensement officiel. Cela laisse donc un delta de 393 habitants avant saturation de la STEP.**

Le projet de 63 logements permettrait l'accueil d'environ 155 habitants (sur la base de 2,5 personnes par ménages de l'INSEE 2021). Le projet de la zone AU3 est donc « absorbable » par la STEP actuellement.

NB : pour rappel une procédure de révision générale est en cours et le projet devra se mettre en adéquation avec les capacités de la STEP et prévoir son agrandissement au besoin.

- ***Concernant l'assainissement pluvial***, des aménagements sont déjà prévus ou en cours notamment sur l'avenue de Mauguio pour renforcer le réseau existant. Le réseau pluvial est également présent le long des limites Est du projet où le raccordement pourra se faire également.

- ***Concernant les réseaux secs :*** ils sont tous à proximité immédiate du site d'études et comme l'ont confirmé les services GRDF et ENEDIS lors de la réunion de travail du 14 février 2024, le projet ne pose pas de problème pour son raccordement au réseau existant.

Le service GRDF recommande à la commune de prévoir une servitude relative à la canalisation la plus proche au Sud pour faciliter le raccordement.

Le service ENEDIS note la présence d'un poste à proximité immédiate mais il conviendra de voir si les capacités sont suffisantes pour le projet d'une soixantaine de logements.

3. Impacts du projet sur le patrimoine et le paysage

I. Le patrimoine présent

A. *Patrimoine bâti*

La commune présente un élément remarquable en matière de patrimoine, qui est inscrit au titre des monuments historiques : **l'église Saint-Blaise,** inscrite le 2 février 1982. Cet édifice dispose d'un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres.

Le secteur de Saint-Corme est concerné par le périmètre de protection. Ce qui implique que l'ABF sera consulté lors du dépôt des permis d'aménagement du secteur.

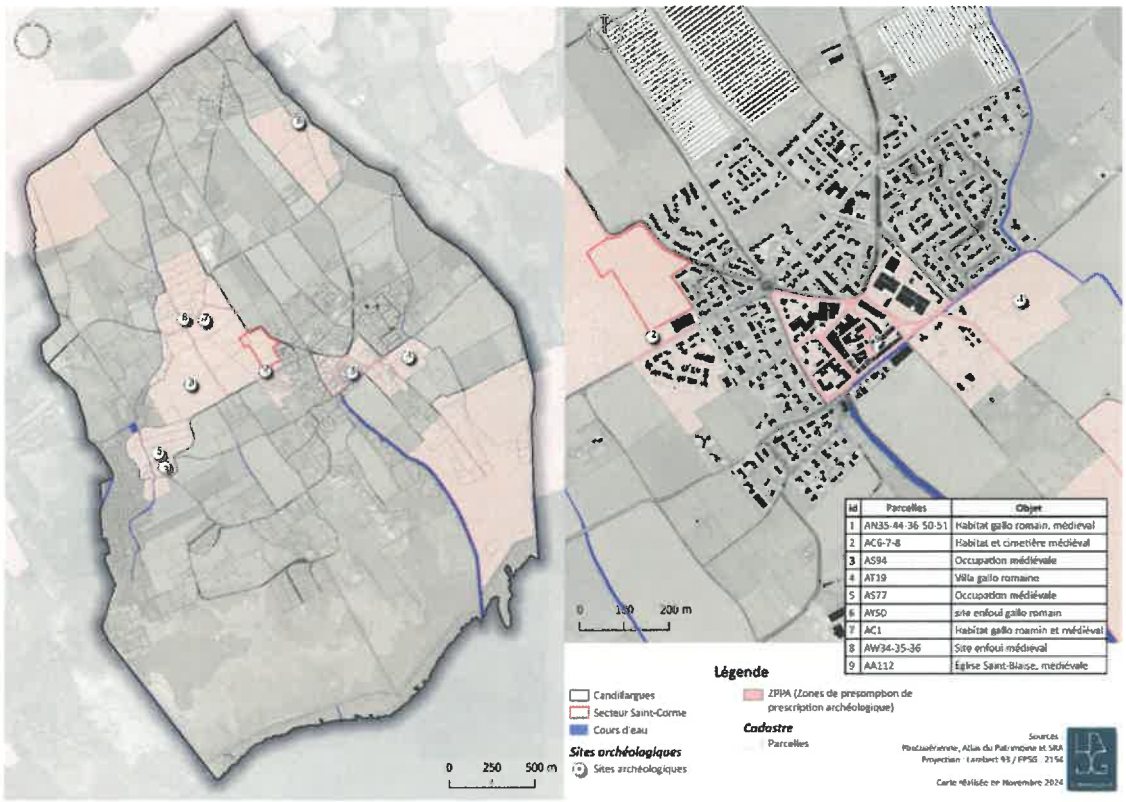
B. *Patrimoine archéologique*

La commune compte 9 sites archéologiques potentiels :

- Site n°1 : La Courtade habitat gallo-romain, médiéval parcelles AN35-44-36-50-51 ;
- **Site n°2 : St Corme habitat et cimetière médiéval parcelles AC8-7 et 6 ;**

- Site n° 3 : Camp de l'Aumône occupation médiévale parcelle AS 94 ;
- Site n° 4 : Le Grand Coste I et II villa gallo-romaine parcelle AT 19 ;
- Site n° 5 : Les Cambieux occupation médiévale parcelle AS 77 ;
- Site n° 6 : Castelnau I site enfoui gallo-romain parcelle AY 50 ;
- Site n° 7 : St Corme II habitat gallo-romain et médiéval parcelle AC1 ;
- Site n° 8 : Cabrière I site enfoui médiéval parcelles AW 34-35-36 ;
- Site n° 9 : Saint Blaise église médiévale site archéologique inscrit le 02/02/1982 au titre des Monuments Historiques (loi de 1913) ou au titre des Sites (loi de 1930) parcelle AA 112.

La commune est également concernée par des **zones de présomption de prescription archéologiques** (ZPPA) réunies sous le même identifiant 112275 créée par arrêté préfectoral du 27 octobre 2015.



id	Parcelles	Objet
1	AN35-44-36 50-51	Habitat gallo romain, médiéval
2	AC6-7-8	Habitat et cimetière médiéval
3	AS94	Occupation médiévale
4	AT19	Villa gallo romaine
5	AS77	Occupation médiévale
6	AY50	site enfoui gallo romain
7	AC1	Habitat gallo roamin et médiéval
8	AW34-35-36	Site enfoui médiéval
9	AA112	Église Saint-Blaise, médiévale

Les services de l'UDAP ont été saisie notamment concernant le site n°2. Le rapport doit être rendu très prochainement.

C. *Patrimoine naturel*

La commune est également concernée par une protection paysagère :

- **L'étang de Mauguio**, classé le 28 décembre 1983 au titre de la loi de 1930 et dont sa superficie est de 5 130 ha.

Cette vaste lagune est située au Sud-Est de l'agglomération de Montpellier. Elle est bordée au Nord par la plaine agricole de Mauguio, à l'Est par le canal de Lunel, au Sud par le canal du Rhône à Sète, et à l'Ouest par l'étang de Pérols. L'étang de l'Or et ses marais possèdent une grande valeur paysagère, écologique, hydrologique, et patrimoniale (réseau hydraulique et activités traditionnelles).

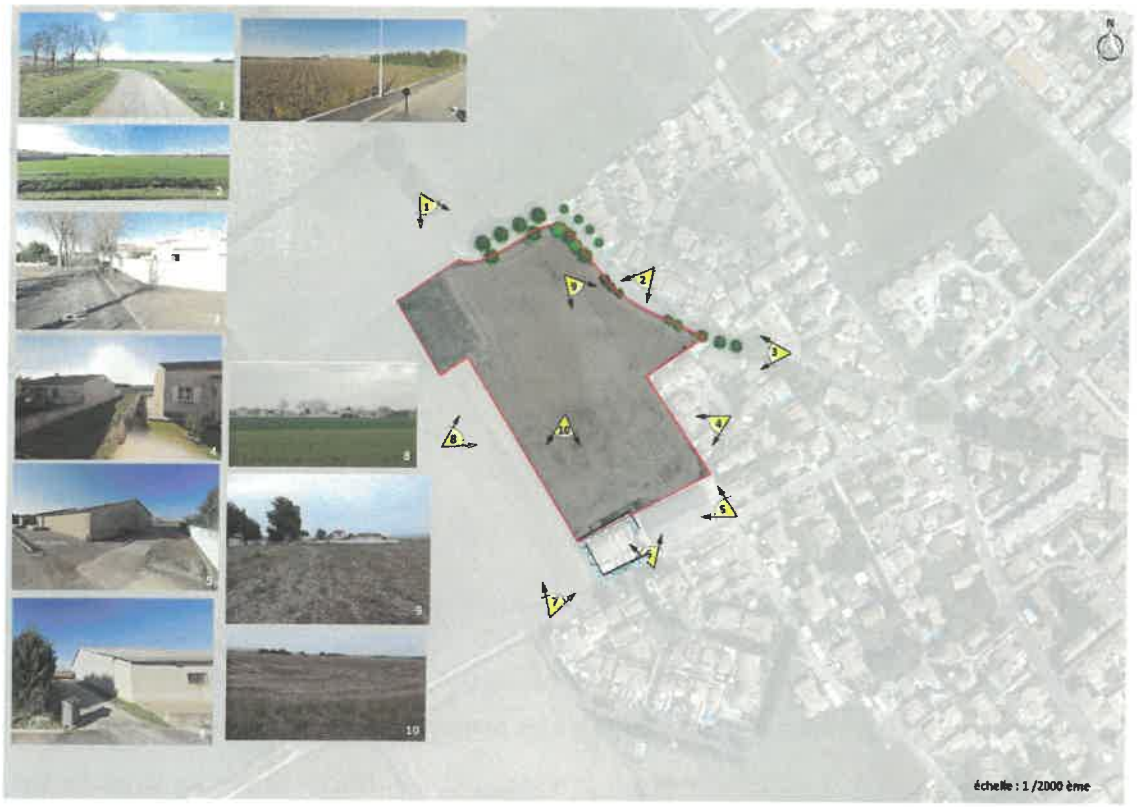
- **L'étang de l'Or,** protégé par le Conservatoire du Littoral et dont sa superficie est de 788,33 ha. Il concerne les communes de Candillargues, Lansargues, Marsillargues, Mauguio et Le Grau-du-Roi.

Le secteur de Saint-Corme n'est pas impacté par les périmètres de ces deux sites.

II. Le Paysage

L'aménagement de cette zone permettra de faire la jonction entre les quartiers avoisinants à l'Est et au Sud. Il est limitrophe au Sud d'un atelier/hangar le long de l'avenue de Mauguio et d'un lotissement en impasse avec un passage permettant l'accès au site de Saint-Corme.

La zone représente une superficie de 2,8 ha actuellement cultivée. Le secteur présente un espace peu ou pas végétalisé, composée d'arbres le long de la route départementale n° 172 / Rue des Quatre ponts qui délimite la zone sur son flanc Est.



Photos prises courant de l'année 2023 et les 3 premières depuis Google Street view.

4. Impacts du projet sur les espaces agricoles et naturels

La réalisation du projet portera atteinte aux espaces agricoles de manière mineure. Bien qu'il s'agisse d'un espace pour la culture de blé dur, la parcelle AC7 est laissé en friche depuis quelque mois comme peuvent en témoigner les photos prises sur site (n°9 et 10).

Pour rappel, la zone AU0 au PLU en vigueur est de 6,15 ha, répartie en 2 secteurs : un 1er de 2ha et un 2nd de 4,15 ha (Saint-Corme). Aucune procédure n'ayant été engagée depuis l'approbation, la zone AU0 est redevenue agricole (A).

Sur les 4,15 ha, seuls 2,8 ha sont conservés en zone à urbaniser (AU3) soit 1,2% de la zone A ou 0,33% de la commune).

1,35 ha est donc restitué et laissé en zone agricole.

- ***D'après le RPG 2023***, la culture pratiquée sur **le site est la culture du blé dur d'hiver.**

Les espaces agricoles (au zonage PLU) sont situés sur les parties Nord et Ouest de la commune.

- ***La future zone AU3 est concernée par le réseau BRL*** qui traverse le site sur sa **partie Sud** comme le montre l'export du réseau issu du site de BRL exploitation. **Le projet d'aménagement prend en compte ce réseau au travers du maillage viaire prévu sur ce secteur.**

- ***Concernant la valeur agronomique des terres***, les parcelles qui composent la **future zone AU3 sont concernées par une forte valeur agronomique au regard de la classification de potentiel agronomique (gradient 1).**

La commune a pris attache auprès de l'agriculteur et un compromis est en cours pour respecter les conditions des arrêtés préfectoraux n°DDTM34-2022-08-13203 et n°DDTM34-2016-09-07681.

➔ **Une zone tampon de 20 mètres est prescrite dans l'OAP sur la zone agricole et un recul de 6 mètres des constructions prévues le long de la frange agricole sera demandé.**

A noter que l'intégralité du village est classée en gradient 1. Par conséquent, tout projet d'extension de la commune est susceptible d'avoir un impact sur les terres agricoles. Par contre, **le choix a été de respecté d'une part les prescriptions de la Loi Littoral et de construire en continuité de l'enveloppe urbaine existante. De plus, le secteur d'extension est clairement identifié dans l'étude urbaine qui a été menée par la commune.**

5. Impacts sur la consommation énergétique et le climat

Les constructions à venir se feront dans le respect des normes qui sont et seront en vigueur.

La mise en compatibilité du PLU

Lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permettent pas la réalisation d'une opération d'intérêt général, elles doivent être revues afin d'être mises en compatibilité avec l'opération, conformément aux articles L153-52 à L153-58.

La procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer le contenu du PLU afin que celui-ci permette la réalisation de l'opération.

Le présent dossier a pour objet la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Candillargues pour permettre l'aménagement de l'ancienne zone AU0 de Saint-Corme en revoyant le projet et surtout sa superficie qui passe de 4,15 ha à 2,8 ha.

La procédure, sous le couvert des services de l'État, consistera à :

> **Mettre à jour le PADD pour correspondre au projet communal sans en modifier le fond.**

> **Rédiger le règlement de la zone correspondant aux nouvelles affectations ainsi que le règlement graphique**

> **Rédiger une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la zone AU3**

1. Le déroulement de la procédure

Trois grandes étapes jalonnent la procédure :

- L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique : Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec la Déclaration de projet doivent avoir fait l'objet d'un examen conjoint notamment de :
  - L'État ;
  - Communauté d'agglomération du Pays de l'Or en charge du PLH ;
  - Le SCoT du Pays de l'Or ;
  - La Région ;
  - Le Département ;
  - Les communes limitrophes ;
  - Les chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture) ;
  - Sont également consultés, pour avis, les organismes compétents en cas de réduction des espaces agricoles ou forestiers ou d'atteinte à la valeur agronomique, biologique ou économique en zone agricole protégée (Chambre d'Agriculture, Centre Régional de la Propriété Forestière et INAO) et, à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement ;

- L'enquête publique unique : L'enquête publique sur la mise en compatibilité du PLU sera conduite en même temps que l'enquête publique sur celle relative à la déclaration d'intérêt général du projet ;

- L'adoption de la déclaration de projet et l'approbation de la mise en compatibilité du PLU : à l'issue de l'enquête publique, la Déclaration de projet sera soumise au Conseil Municipal pour adoption. Elle emportera alors approbation des nouvelles dispositions du PLU.

2. La mise en compatibilité des différentes pièces du PLU

I. Le PADD

Le nouveau projet d'aménagement proposé sur la zone de Saint-Corme ne remet pas en compte le fond des orientations d'aménagement définies au PADD. Il s'agit avant tout d'identifier le nouveau secteur en le dissociant de l'ensemble de la zone AU0.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT AVANT MODIFICATION :

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 et AU1, 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 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.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT APRES MODIFICATION :

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 et AU1~~ **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 et AU0,~~ **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.

II. Les pièces règlementaires

A. *Le règlement écrit de la zone AU3*

Le règlement complet de la zone est donc rédigé et la pièce 3 – Règlement du PLU sera modifiée en adéquation avec le projet prévu sur la zone. Les chapitres relatifs au Titre III sont décalés :

- Chapitre IV correspond à la nouvelle zone AU3
- Chapitre V à la zone AUe
- Chapitre VI à la zone Aua

Les modifications apportées sont en rouge.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU»

Il s'agit de zones non urbanisées ou partiellement équipées.

Cette zone est divisée en ~~cinq~~ six secteurs :

- **AU0 :** ~~secteurs~~ secteur d'urbanisation future pouvant être ouvert~~s~~ à l'urbanisation après modification ou révision du P.L.U.
- **AU1 :** secteurs d'urbanisation future ou secteurs insuffisamment équipés, pouvant être ouverts à l'urbanisation.
- **AU2 :** secteur d'urbanisation future ou secteur insuffisamment équipé, pouvant être ouverts à l'urbanisation. Il s'agit d'une zone à vocation d'équipements publics et d'intérêt général.
- **AU3 :** secteur d'urbanisation future à court termes de Saint-Corme pouvant être ouvert à l'urbanisation après une évolution du PLU.
- **AUe :** secteurs d'urbanisation future devant recevoir des équipements publics, bâtiments à usage agricole, services, activités, les hôtels, les installations classées, artisanat.
- **AUa :** secteur d'urbanisation future devant recevoir des équipements liés à l'activité de l'aérodrome.

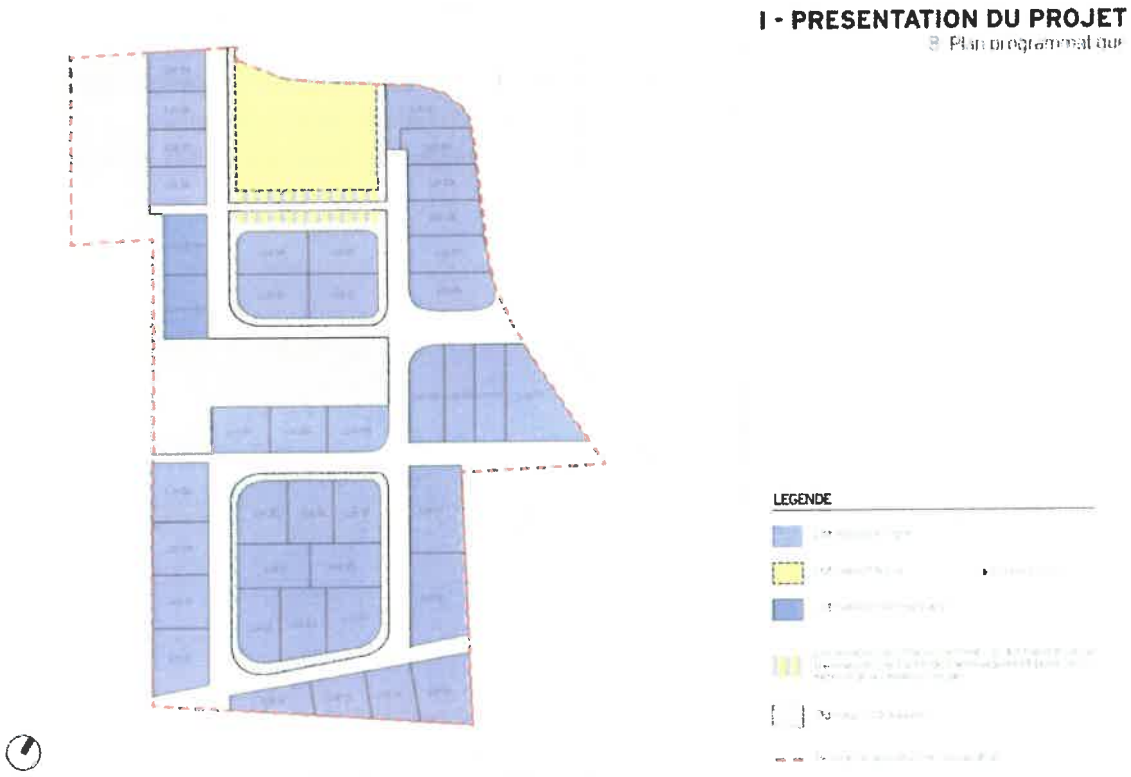
CHAPITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AU3 »

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AU3 est une zone d'urbanisation future à court terme. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

La zone est composée de 10 secteurs et d'un espace relatif aux ouvrages hydrauliques :

- Secteur 1 (jaune) : habitat social
- Secteur 2 (bleu) : habitat intermédiaire (Lot-LA-1&2 / Lot-LA-3&24)
- Secteurs 3 à 10 (violet) : lot libre (Lot 01 à 39)



Le projet de l'aménagement du quartier Saint-Corme se situe à l'entrée Nord de la commune.
En entrant par la RD106 depuis Mauguio, le projet recompose la nouvelle limite communale, en continuité avec les lotissements existants (le Grand Plantier, l'Hospitalet et le domaine de la Camargue).

Le programme de logements relatif à cette opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum 30% de logements à vocation sociale incluant des logements en « accession abordable » (PSLA, BRS).

Il s'agit d'une zone à vocation de développement urbain. La zone correspond à un secteur en continuité directe des extensions récentes du village, pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone n'est pas concernée par le risque d'inondation (aucune zone du PPRi ne concerne la zone AU3 hormis une petite partie Est (secteur 5) par le PAPI).

Cette zone est en partie concernée par la zone de protection des monuments historiques. L'aménagement ou la création de construction est soumis à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France (SUP - AC1).

Cette zone est concernée par la zone de présomption de précaution architecturale du fait de la proximité d'un site archéologique.

Cette zone est concernée, en partie, par l'application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

OBJECTIFS :

- Offrir de nouveaux logements correspondant aux attentes qualitatives et financières des ménages, avec une part de 70% de logements abordables (sociaux et libres),
- Qualifier l'entrée de ville et recomposer durablement la limite communale,
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la biodiversité tout en intégrant la gestion hydraulique à l'aménagement du quartier,
- Offrir des espaces publics de qualité encourageant les déplacements modes doux et favorisant la convivialité,
- De manière générale, offrir un cadre de vie harmonieux et durable pour les nouveaux habitants, en lien avec les quartiers existants.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU_3 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction (hors équipements publics) qui ne serait pas incluse dans une opération d'ensemble.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Les éoliennes.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

ARTICLE AU_3 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Sont admises les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, à condition d'affecter au moins 30% des logements de l'ensemble de l'opération d'ensemble à

la création de logements sociaux, incluant des logements en accession abordable (PSLA, BRS), **dont 30% minimum de PLAI et 20% maximum de PLS.**

- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Sont admis des équipements de loisirs et sportifs.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU_3 3 - ACCES ET VOIRIES

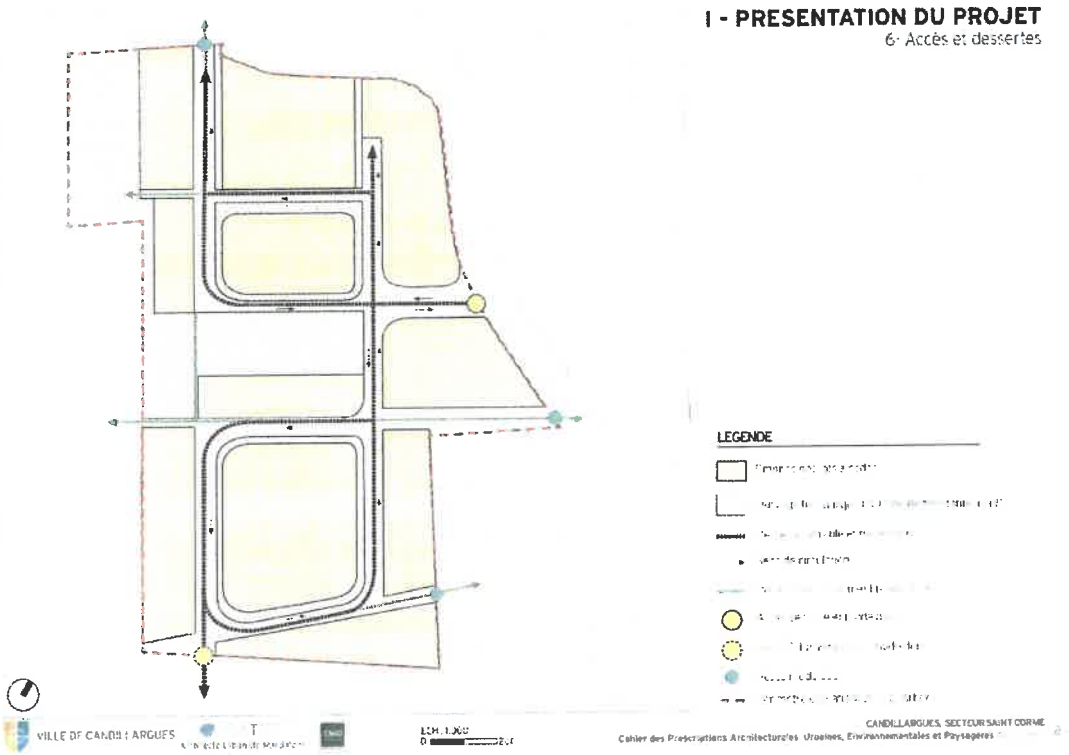
- **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.



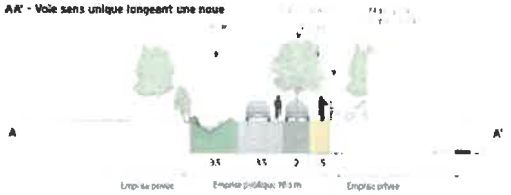
La localisation des accès au parcelle est repérée dans le plan ci-dessous. Elle respecte le principe d'un regroupement des accès deux-à-deux (regroupement obligatoire à l'exception des lots 5 et 31). L'accès à la parcelle se fera par des aires de stationnement privatives non-closes (voir aménagement de la séquence d'entrée de l'article 12 sur le stationnement).

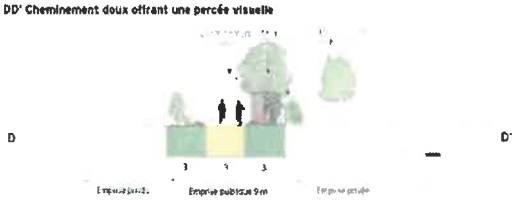
- **Voiries**

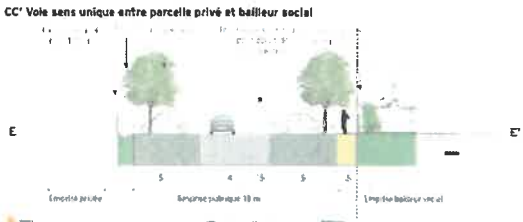
Les voies ou passage publics à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ordures ménagères etc. La largeur minimum ne doit pas être inférieure à 3,50 mètres.

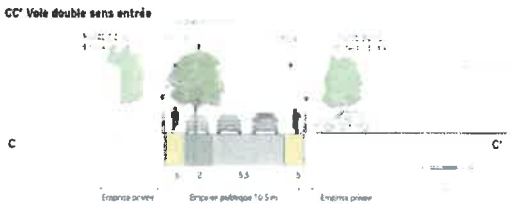
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les voies, si elles le permettent, doivent se poursuivre avec le réseau de voirie existante.









- **Cas particulier du Lot « HABITAT SOCIAL »**

Au Sud du lot, une zone sera réservée à l'organisation du stationnement des logements. Ils seront extérieurs (box interdits) et s'implanteront de façon perpendiculaire de part et d'autre de la voirie (voir profil CC' I-7, p9). La voirie et les stationnements seront réalisés dans le cadre de l'opération d'ensemble. Les stationnements seront rétrocédés au bailleur social.

Les accès piétons à l'ensemble se feront le long de la voirie (adressage), on y trouvera les boites aux lettres ainsi qu'un aménagement permettant le stationnement confortable et sécurisé des vélos.

Depuis ces percées piétonnes et paysagères, la vue sera dégagée vers les espaces agricoles, les accès au logement s'y feront de part et d'autre.

Les accès à chaque logement se feront par l'extérieur et seront individualisés, que ceux-ci se situent au rez-de-chaussée ou à l'étage. Le principe d'organisation de l'habitat collectif, avec circulation commune intérieure, sera proscrit.

- **Cas particulier du Lot « HABITAT INTERMEDIAIRE »**

L'accès aux quatre logements, piétons et voitures, sera mutualisé (un seul accès depuis la rue).

ARTICLE AU$_3$ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la législation en vigueur.

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que ce soit.

Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements de l'opération d'ensemble réalisés sur le terrain doivent prendre, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, le raccordement au réseau public est obligatoire.

Pour rappel, conformément aux dispositions du code civil, les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

- **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

- **Déchets ménagers**

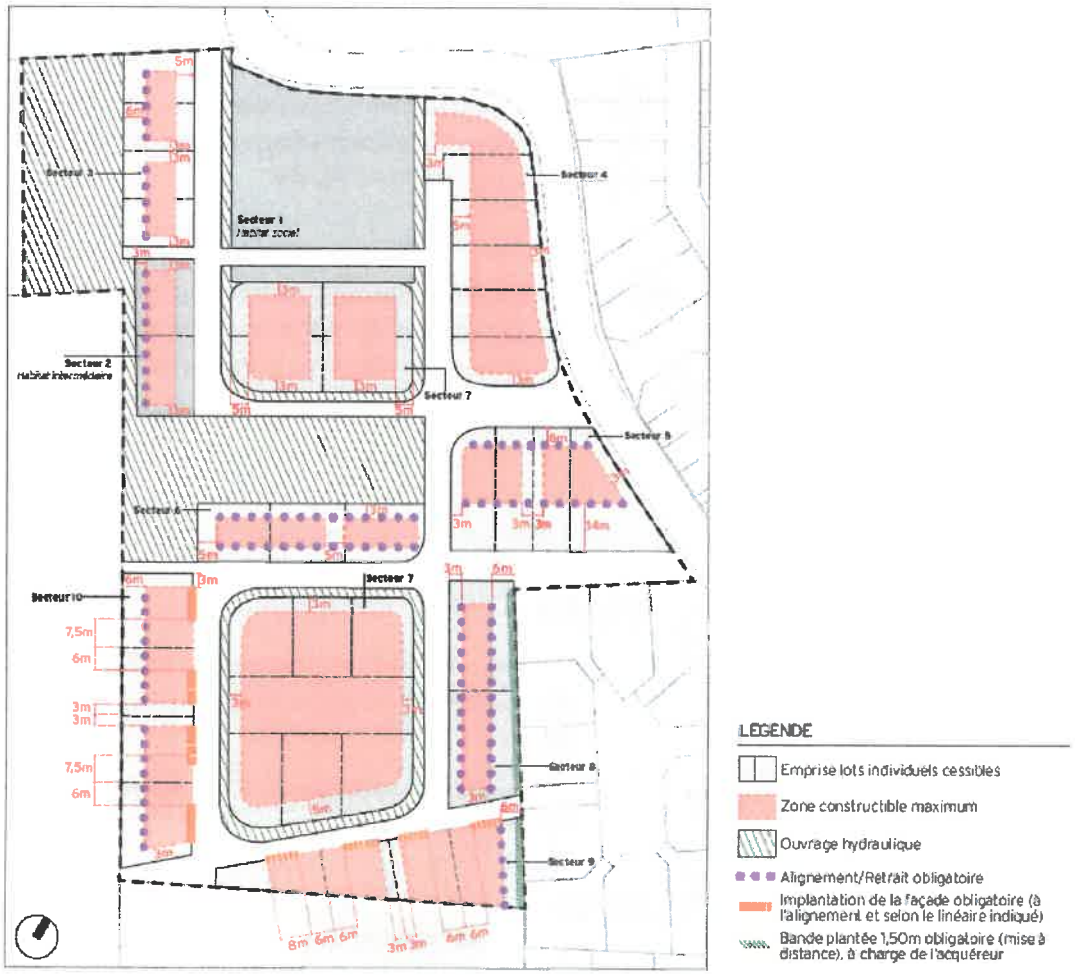
Sauf directives contraires du service compétant pour le ramassage des ordures ménagères, les opérations de logements collectifs comprenant plus de 4 logements devra comprendre des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers qui devront être définis dans l'opération, directement accessibles depuis la voie publique.

ARTICLE AU$_3$ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AU$_3$ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Conformément au plan suivant, les secteurs 2, 3, 5, 6, 8, 9 et 10 doivent respecter des principes d'alignement/retrait obligatoire. Les secteurs 9 et 10 devront quant à eux respecter une implantation de la façade sur rue à l'alignement et selon le linéaire indiqué. Les autres secteurs devront uniquement respecter une implantation inscrite dans les zones constructibles maximum.



ARTICLE AU$_3$ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones constructibles maximum. Lorsque celles-ci s'étendent jusqu'à la limite séparative, l'implantation du bâti se fera soit avec un retrait au moins égal à 3 mètres et jamais inférieur à la moitié de la hauteur de la construction (L=H/2), soit en limite séparative.

Les débords de toiture pourront déborder jusqu'à 0,30 mètre des zones constructibles définies, ceci sans toutefois dépasser les limites de lot.

Cas particulier des garages

Les garages seront construits obligatoirement en mitoyenneté, soit avec la limite séparative, soit avec la maison, soit avec les deux. Lorsqu'un garage a déjà été réalisé sur la parcelle voisine en limite séparative, et lorsque le choix de la mitoyenneté avec la maison n'est pas retenu, alors le garage devra s'implanter obligatoirement en mitoyenneté avec le garage voisin déjà réalisé.

Cas particulier des piscines
Les piscines enterrées pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives. Leur hauteur maximale ne pourra excéder 0.40 mètre par rapport au terrain naturel.

Cas particulier des terrasses
Les terrasses pourront être implantées librement en respectant toutefois une hauteur maximale de 0,40 mètre par rapport au terrain naturel. Si celles-ci ne sont pas comptabilisées dans la surface d'imperméabilisation maximum de la parcelle, elles devront justifier de manière explicite la perméabilité permise par le dispositif structurel choisi (dimensionnement des fondations inclus).

NB : Les locaux techniques (piscines et autres) ne devront pas constituer des édicules indépendants mais être inscrits dans les volumes bâtis constitués par la maison et/ou le garage.

ARTICLE AU_3 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cas particulier des garages
Les garages seront construits obligatoirement en mitoyenneté, soit avec la limite séparative, soit avec la maison, soit avec les deux. Lorsqu'un garage a déjà été réalisé sur la parcelle voisine en limite séparative, et lorsque le choix de la mitoyenneté avec la maison n'est pas retenu, alors le garage devra s'implanter obligatoirement en mitoyenneté avec le garage voisin déjà réalisé.

Cas particulier des piscines
Les piscines enterrées pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives. Leur hauteur maximale ne pourra excéder 0.40 mètre par rapport au terrain naturel.

Cas particulier des terrasses
Les terrasses pourront être implantées librement en respectant toutefois une hauteur maximale de 0,40 mètre par rapport au terrain naturel. Si celles-ci ne sont pas comptabilisées dans la surface d'imperméabilisation maximum de la parcelle, elles devront justifier de manière explicite la perméabilité permise par le dispositif structurel choisi (dimensionnement des fondations inclus).

NB : Les locaux techniques (piscines et autres) ne devront pas constituer des édicules indépendants mais être inscrits dans les volumes bâtis constitués par la maison et/ou le garage.

ARTICLE AU_3 9 - EMPRISE AU SOL

- **Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « *la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.* »

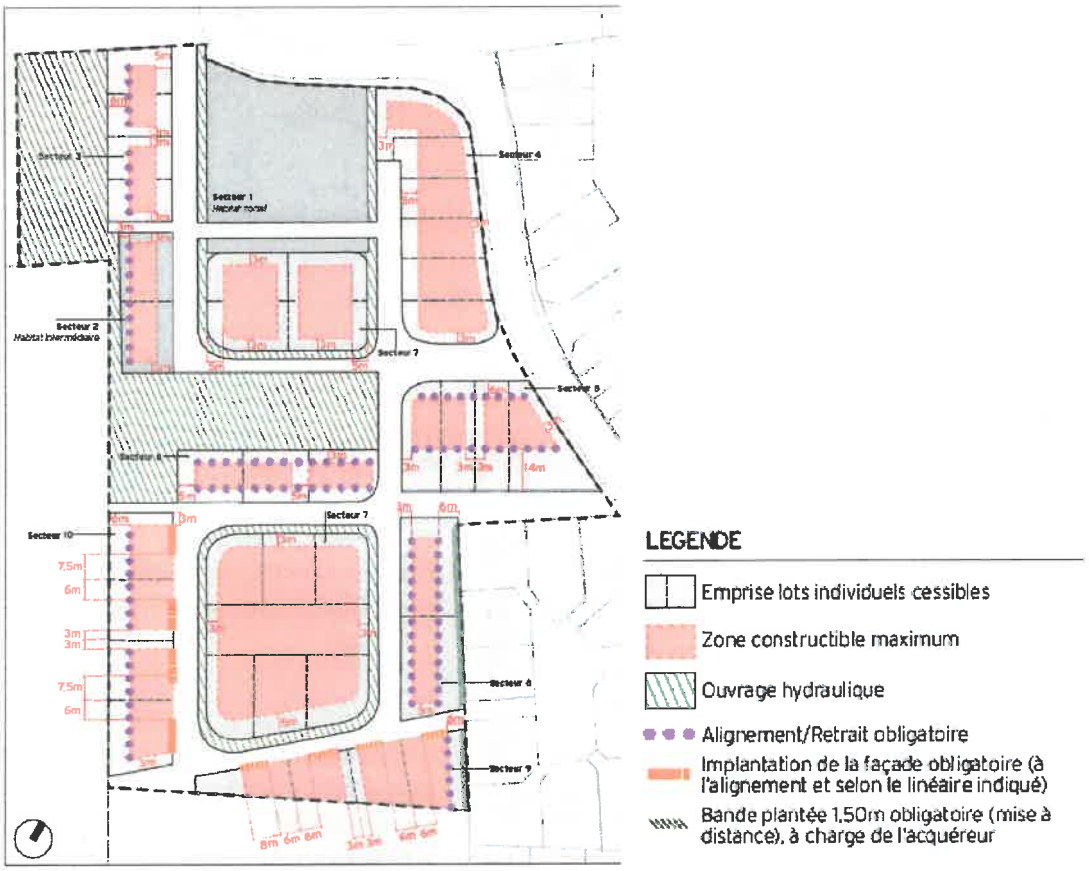
S'agissant d'une urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'emprise au sol peut être appréciée à l'échelle de l'opération globale. Dans ce cas, elle sera définie dans le Cahier

des Prescriptions Urbaines, Architecturales Paysagères et Environnementales ainsi que les fiches de lots de l'opération qui devront indiquer la ventilation globale répartie lot par lot.

- **Emprise au sol maximum**

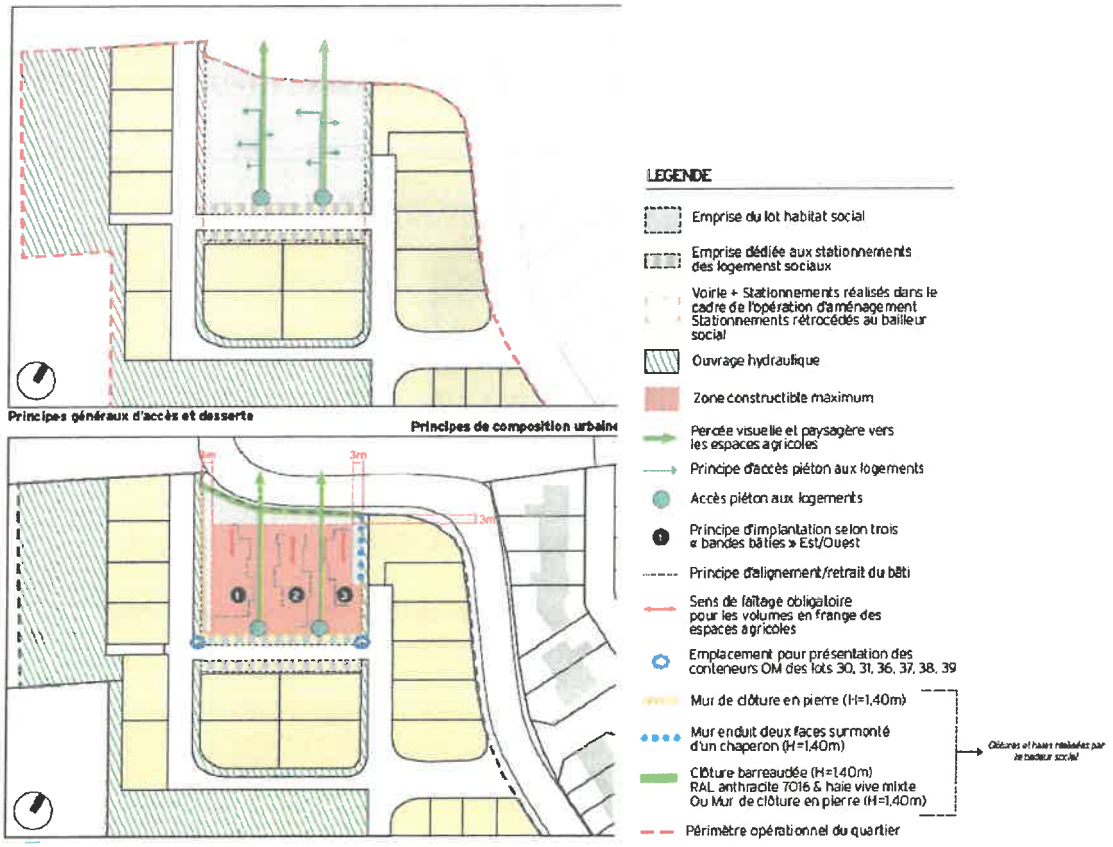
L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 50% de la surface totale de la parcelle à l'exception du secteur 2 pour lequel l'emprise au sol ne dépassera pas 60% de la surface totale de la parcelle.

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones constructibles maximum définies dans le plan suivant.



Cas particulier du lot « HABITAT SOCIAL » sur la zone constructible maximum

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones constructibles maximum définies dans le schéma des principes de composition urbaine ci-dessous :



ARTICLE AU$_3$ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- **Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et, la hauteur, est mesurée au milieu de chacune des sections.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol existant jusqu'à la gouttière (ouvrages techniques et cheminées exclus).

Les hauteurs des constructions sont limitées à deux niveaux (R+1 + combles) et 8,50m pour l'ensemble des secteurs à l'exception du secteur 8. Sur ce dernier, la hauteur est limitée à un niveau (RdC + combles) et 5,00m. La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol existant jusqu'à la gouttière (ouvrages techniques et cheminées exclus).

Cas particulier du lot « HABITAT SOCIAL »
Les hauteurs des constructions sont limitées à deux niveaux (R+1+combles) et 8,50m. La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol existant jusqu'à la gouttière (ouvrages techniques et cheminées exclus).

Principe de volumétrie jouant de variations entre les hauteurs et d'alignements/retraits, Petropavlovsk, Oléron

ARTICLE AU$_3$ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE

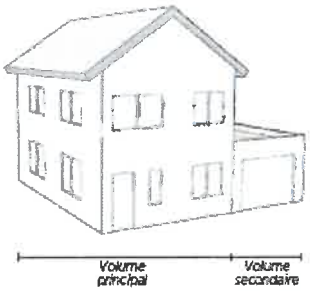
De manière générale, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du paysage urbain avoisinant. Les pastiches et autres anachronismes sont proscrits

Cas particulier du lot « HABITAT SOCIAL » sur les aspects extérieurs des constructions
Les principes architecturaux relatifs à l'aspect extérieur des constructions respecteront en tout point les prescriptions décrites pour les lots individuels suivants.

- **Volumes principaux et volumes secondaires**

D'une manière générale, les volumes seront simples, épurés et compacts, notamment pour répondre aux exigences thermiques en vigueur (RT 2020) :

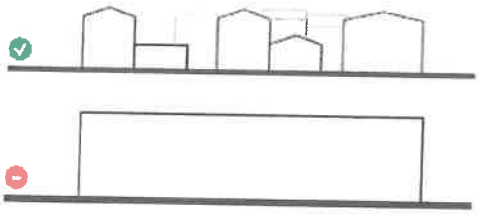
- Les volumes principaux ne peuvent dépasser le R+1+Comble. La hauteur maximale autorisée est de 6 mètres à l'égout de la toiture,
- Les volumes secondaires ne peuvent dépasser le RDC. La hauteur maximale autorisée est de 3,5 mètres à l'égout du toit ou acrotère,



Le garage est implanté selon trois cas de figure :

- Soit il est inclus dans le volume bâti principal,
- Soit il est mitoyen du volume principal (donc considéré comme un volume secondaire). Dans ce cas il pourra faire l'objet d'une surélévation ultérieure pour ajouter une pièce supplémentaire à l'étage.
- Soit il est non mitoyen avec le volume principal, dans ce cas il devra obligatoirement être implanté en limite séparative et en mitoyenneté avec le garage voisin si celui-ci existe.

Cas particulier du lot « HABITAT SOCIAL »
Les logements prennent place selon trois "bandes bâties" orientées Est/Ouest. Les volumétries qui composent chacune d'elles, contiguës, joueront de variations entre les hauteurs des bâtiments et de retraits/avancées des façades afin de créer une diversité du paysage urbain. Les longs linéaires de façades alignées sont proscrits.



- **Toitures**

- Seuls les toits à double pente (1) sont autorisés pour les volumes principaux. Le nombre de pentes est limité à 2. L'inclinaison des pentes sera comprise entre 28% et 33% conformément au PLU.
- Les toitures terrasses (2) sont autorisées uniquement pour les volumes secondaires (un seul niveau RDC uniquement) et seront autant que possible accessibles (notamment dans le cas d'un garage mitoyen au volume principal).

Les lignes de faîtages des volumes principaux respecteront les principes énoncés dans le plan ci-contre.

Le projet architectural pourra justifier au cas par cas d'une orientation différente sous réserve de l'intégration du projet dans son environnement qui fera l'objet d'un échange avec l'architecte urbaniste coordonnateur

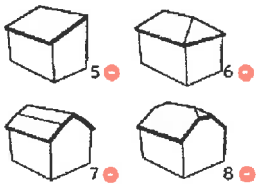
Les toitures « monopentes » (5), 4 pans (6), les croupes (8), les 1/2 croupes (7) sont interdites.
Sont interdits tous rajouts, décors type colonnes, corniches ou moulures non justifiés.

Les toitures à pentes sont obligatoires pour les volumes principaux, les toitures terrasses sont autorisées pour les volumes secondaires.

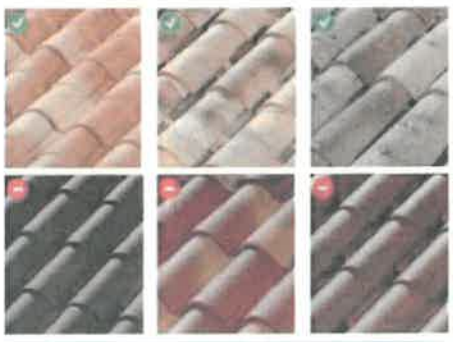
Toiture autorisée pour les volumes principaux :

Toitures autorisées pour les volumes secondaires :

Toitures interdites :

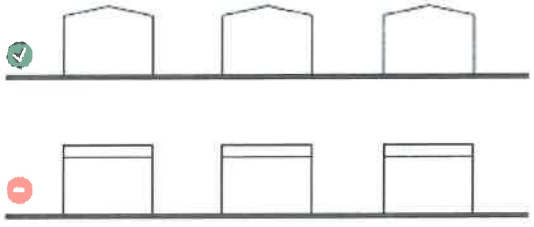


Chaque logement bénéficiera d'un espace extérieur généreux : jardin individuel pour les logements en rez-de-chaussée et terrasse vers les espaces agricoles à l'étage Les toitures à pentes seront composées de tuiles de type canal ou romane de teinte vieillie. Les gammes de teintes naturelles, claires et neutres seront retenues. Les teintes vives et foncées qui sont interdites.



Les dispositifs de décoration en faîtage sont interdits.
Un débord de toiture d'au moins 20 cm par rapport au nu des murs de façade latérale devra être respecté, les débord de toiture sont interdits en rives.

Cas particulier du lot « HABITAT SOCIAL » sur la composition urbaine
Le faîtage des bâtis pourra alterner une direction parallèle ou perpendiculaire à la voirie d'accès mais devront respecter au Nord de la parcelle un faîtage perpendiculaire à la RD 106, offrant depuis l'entrée de ville des pignons inspirés de ceux des caves viticoles du centre du village.



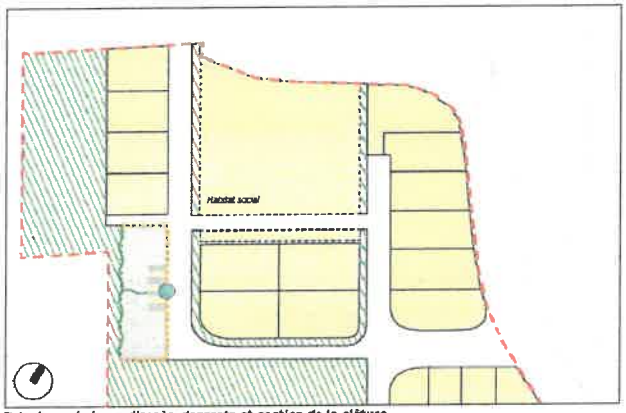
Principe d'implantation du bâti vue depuis l'entrée de ville (RD106)

Des toitures terrasses pourront être mises en œuvre, sans pour autant être généralisées, et seront obligatoirement rendues accessibles (terrasses privatives).

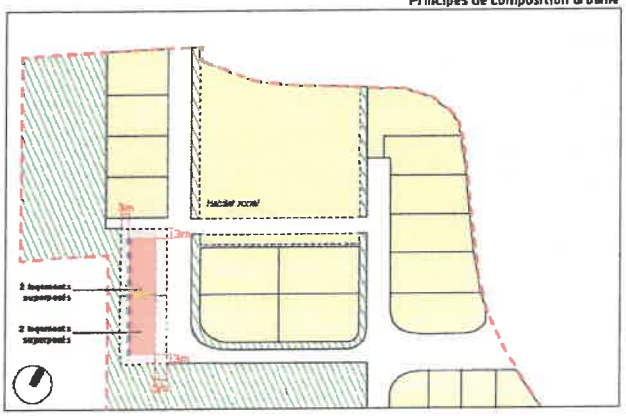
Principe de gestion des entrées extérieures et individualisées
Dumond Legrand, Saint-Jean-de-Braye (©Cyrille Weiner

Cas particulier du lot « HABITAT INTERMEDIAIRE » sur la composition urbaine

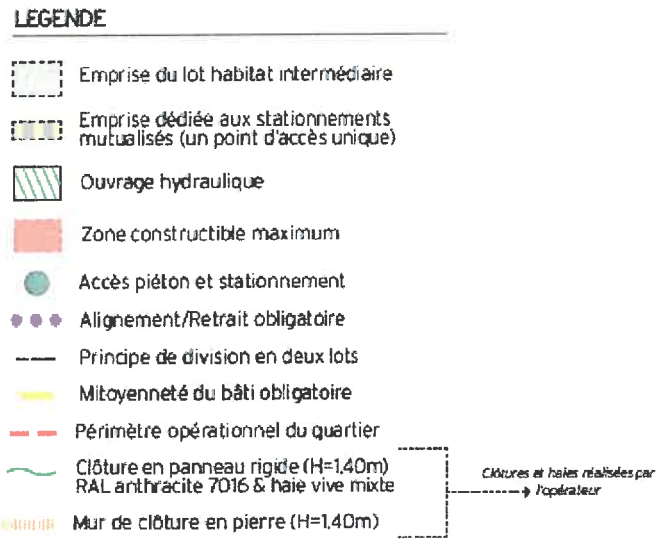
La construction respectera les règles d'alignement/ retrait décrites dans le schéma ci-contre.



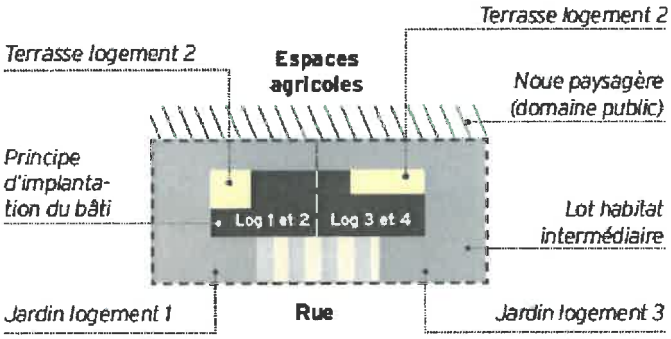
Principes généraux d'accès, desserte et gestion de la clôture



Principes de composition urbaine



Le lot sera découpé en deux lots permettant chacun d'accueillir deux logements, l'un en rez-de-chaussée, l'autre à l'étage. Le principe de mitoyenneté du bâti de ces deux lots est obligatoire.

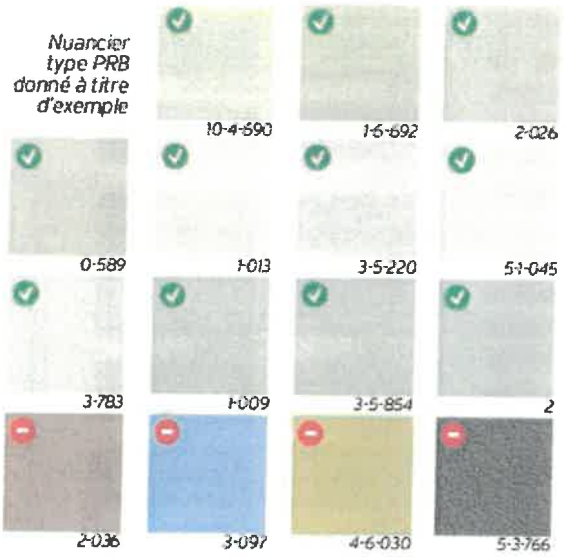


- **Traitement des façades**

L'ensemble des façades, tant des volumes principaux que secondaires, doivent respecter un aspect harmonisé.
Toutes les façades, y compris murs aveugles, pignons ou murs arrières pignons doivent faire l'objet d'une attention dans le traitement similaire à celle portée aux façades principales. Aucune disparité manifeste ne sera pas acceptée.
Les constructions offriront des volumes simples et compacts faisant l'objet d'un travail de proportions harmonieuses. Toutes verrues, décrochés intempestifs ou éléments de façades ajoutés seront proscrits.
La différentiation des volumes de la construction peut s'obtenir par des changements de matériaux et/ou des couleurs, en respect de la palette ci-après.

Matériaux et couleurs
Les matériaux autorisés pour les murs des façades et les murs de clôtures seront en enduits de façade de finition talochée ou grattée au grain fin, en béton brut ou en béton peint. Les façades pourront être traitées également en pierre s'il ne s'agit pas de matériaux d'imitation. Le type de pierre proposée, ainsi que son mode d'assemblage, devront s'intégrer harmonieusement avec les murs de clôture en pierre implantés sur le domaine public.
Les crépis écrasés ou toutes formes de finitions «rustiques» ainsi que le bois sont interdits tant pour les façades que pour les murs de clôture.

Les teintes autorisées seront similaires au nuancier ci-après, les teintes claires et naturelles sont privilégiées. Les teintes vives et colorées sont proscrites, ainsi que les teintes claires tirant trop ostensiblement vers le jaune oule saumoné (*Le nuancier est fourni à titre indicatif, le choix de la teinte sera validé lors des échanges avec l'architecte urbaniste coordonnateur*).



Principes d'ouvertures et percements

Le projet doit répondre à une logique de composition d'ensemble harmonieuse en tenant compte de l'orientation de la parcelle, de l'ensoleillement de chacune des façades et de leurs apports calorifiques différents et enfin de la limitation des vis-à-vis.

Un maximum de lumière devra pénétrer dans l'habitation tout en assurant des protections solaires efficaces. Celles-ci pourront être obtenues par les système d'occultation mais aussi par l'agencement efficient des volumes principaux et secondaires.

Le dessin de l'ensemble des façades devra faire l'objet d'un travail fin de composition. Les rapports de proportion entre les pleins et les vides, entre les volumes principaux et secondaires ou encore l'alignement des différentes fenêtres ne sont pas neutres et nécessiteront une attention particulière. La lecture de la construction devra être simple et maîtrisée.

Menuiseries extérieures

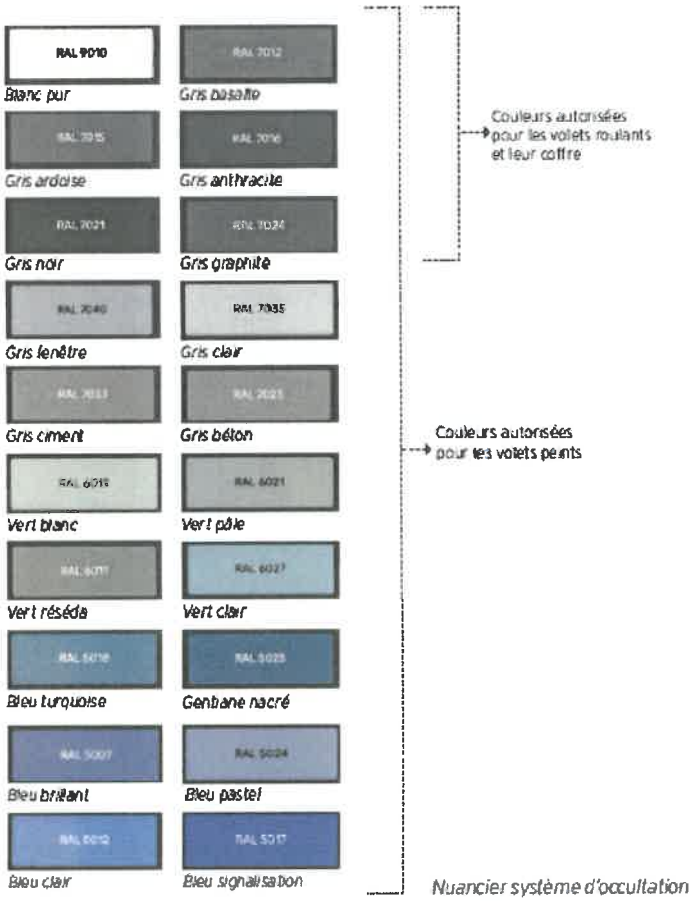
Les menuiseries extérieures seront en bois traités aspect naturel, en aluminium thermolaqué. Le PVC est toléré.
Les couleurs des menuiseries seront identiques sur l'ensemble de la construction. Exception faite des menuiseries en bois aspect naturel, les teintes (alu thermolaqué ou PVC) seront choisies parmi les suivantes :

Systèmes d'occultation

Les volets seront soit coulissants, soit battants (sans barre ni écharpe). Les volets roulants sont tolérés (avec coffre intégré obligatoire et teinte assortie à celle du volet, voir nuancier ci-contre).

Les systèmes d'occultations coulissants et battants peuvent avoir un aspect bois naturel ou être peints de couleur unie assortie aux huisseries (voir nuancier ci-contre).

Le même type de volet sera utilisé pour l'ensemble des fenêtres de même type.



Nuancier système d'occultation

Garde-corps

Les grilles seront de facture simple, type barreaudage vertical et/ou horizontal, composé de fer plat de petites sections (les volutes ou tout autres formes complexes sont proscrites). Les teintes seront à choisir parmi le RAL 7016 ou RAL 7021.

Portes d'entrée

La porte d'entrée de la maison sera soit de teinte blanche, soit de teinte identique à celle retenue pour les systèmes d'occultation, soit de teinte identique à celle retenue pour les menuiseries extérieures.

Portes de garage

Dans le cas de la réalisation d'un garage fermé, sa porte sera métallique thermolaquée. Les volets roulants et les portes en imitation bois sont interdits. La teinte de la porte de garage blanche sera soit identique à celle retenue pour les systèmes d'occultation, soit identique à celle retenue pour les menuiseries extérieures.

Portillons

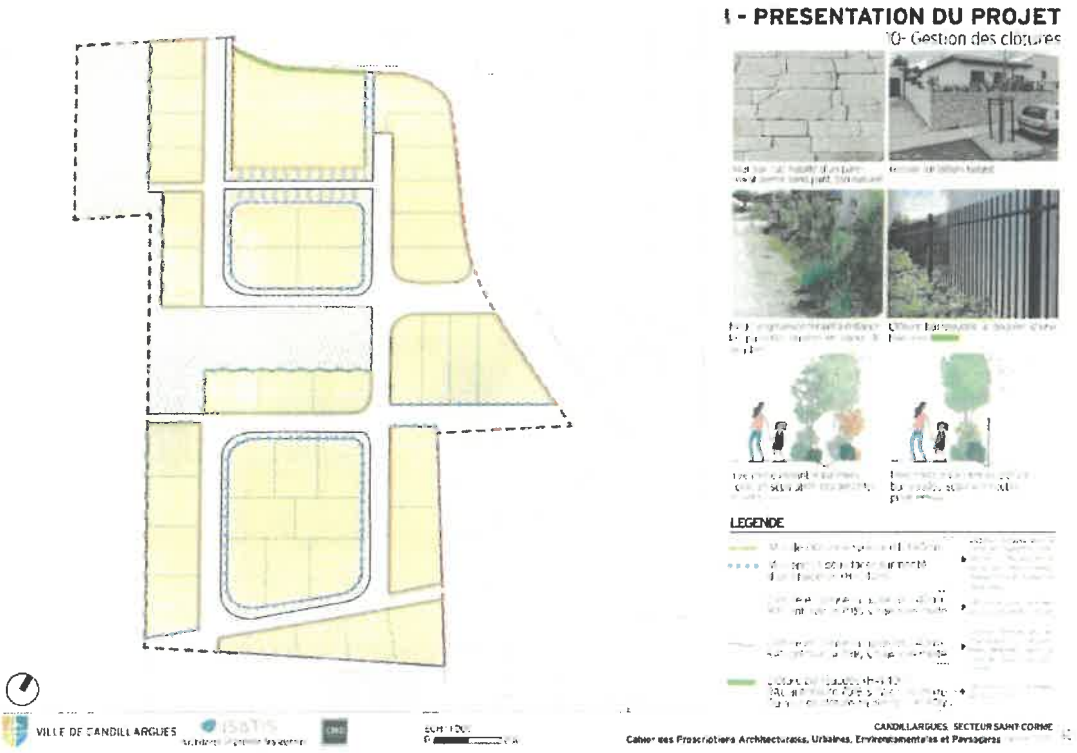
Les portillons, lorsqu'ils existent, seront métalliques thermolaqués pleins et d'une hauteur de 1.40 m maximum, s'inscrivant dans la ligne haute de la clôture (H=1,40m) et devant de préférence, affleurer. Sa teinte sera identique à celle retenue pour la porte de garage. S'il n'y a pas de garage, alors la teinte du portillon respectera les mêmes règles que celles énoncées plus haut pour les portes de garage.

Appareils de climatisation et d'énergies renouvelables, antennes et télécommunication
Ces éléments techniques devront être parfaitement intégrés à la conception d'ensemble. Ils devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire et présentés à l'architecte urbaniste coordonnateur dans le cadre du Visa (principe et contenu du Visa voir IV-2,p23).

La composition d'ensemble, par le choix des orientations, les systèmes de protections solaires des ouvertures et la recherche d'espaces traversants devra privilégier au maximum le système de rafraichissement par ventilation naturelle. Si toutefois des systèmes de climatisation devaient être mis en place, ceux-ci devront être rendus totalement invisibles depuis l'espace public ainsi que depuis les étages des ouvertures voisines (vues plongeantes).

La matérialité des murs devra être clairement stipulée dans le dossier de permis de construire., tout comme l'ensemble des teintes retenues pour la construction (enduit de façade, menuiseries extérieures, systèmes d'occultation, garde-corps, portes d'entrée, portes de garage et portillons).

- **Gestion des clôtures**



Cas particulier du lot « HABITAT SOCIAL » sur la gestion des clôtures
Les clôtures (implantation et matérialité) respecteront le schéma des principes de composition urbaine (article 9) et reprendront les matérialités exprimées pour les lots individuels (cf. schéma précédent).

ARTICLE AU$_3$ 12 - STATIONNEMENT

- **Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement auront une longueur de 5,00 mètres et une largeur de 2,50 mètres. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour un parking « PMR », et à 2,00 mètres par 6,00 mètres de longueur s'il s'agit d'un stationnement longitudinal.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

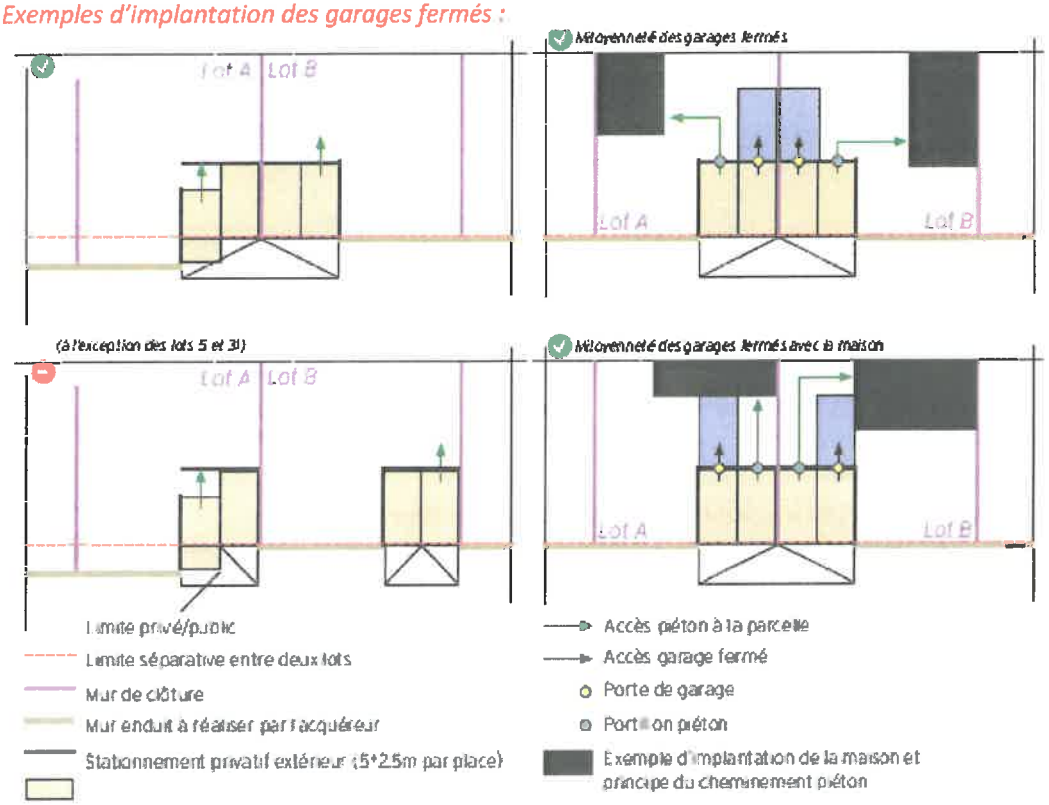
- **Prescriptions particulières**

Les séquences d'entrée individuelle au lot sont regroupées deux à deux (à la seule exception des lots 5 et 31).

Organisation du stationnement privatif extérieur
Chaque lot individuel bénéficie sur sa parcelle de deux places de stationnement privatives extérieures, ouvertes sur le domaine public.

Organisation des garages fermés
Il est possible de construire un garage fermé type box qui sera obligatoirement soit mitoyen de la maison, soit mitoyen du garage voisin. Il sera accessible par une des places de stationnement extérieur.

Exemples d'implantation des garages fermés :



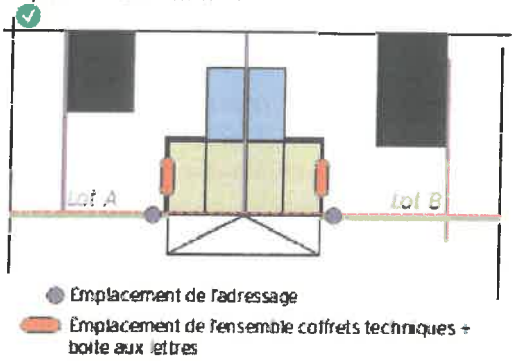
Coffrets techniques, boîtes aux lettres et adressage

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront implantés dans le mur enduit perpendiculaire à la rue* (mur à réaliser par l'acquéreur). Leur implantation feront l'objet d'une composition harmonieuse incluse dans un rectangle lui-même situé à 0,50m de l'angle du mur.

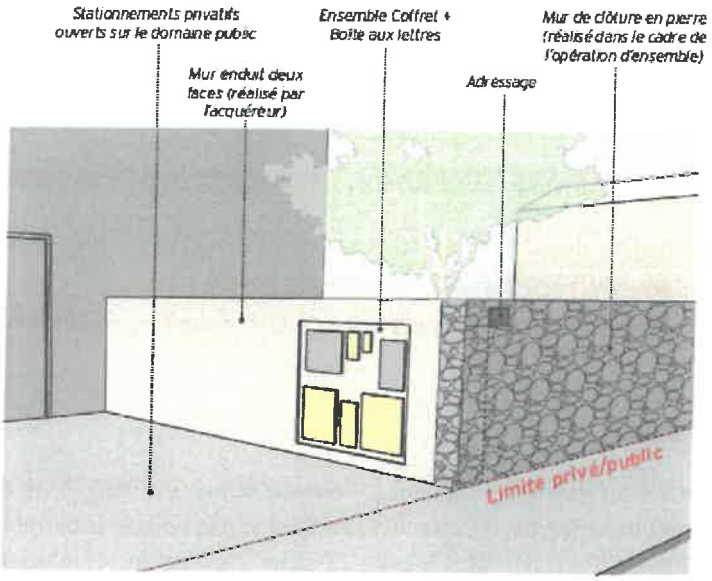
Les coffrets techniques des concessionnaires sont livrés par l'aménageur.
Les parties en béton des coffrets seront traitées de la même couleur que le mur de clôture, la réalisation de l'enduit est à la charge de l'acquéreur.

L'adressage (numéro du lot dans la rue) sera mis en place dans le mur de clôture public/privé, ceci à 0,30 cm de l'angle du mur et à 1,20m du sol.

*Implantation de l'adressage et de l'ensemble coffrets techniques + boîte aux lettres** :*



** Implantation sous réserve de l'accord des concessionnaires consultés en phase opérationnelle.*
*** En cas de désaccord des concessionnaires sur la solution proposée, l'ensemble coffrets techniques + boîte aux lettres sera implanté dans le mur de clôture en pierre avec accès direct depuis la rue et grille de protection.*



Les ordures ménagères

Les conteneurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public en dehors de la période de collectes. Le dispositif de stockage des conteneurs hors période de collecte devra être organisé afin que ceux-ci soient facilement accessibles pour être sortis lors des période de collecte, tout en étant invisibles depuis le domaine public.

Ce dispositif sera explicité dans le dossier de permis de construire et répondra aux prescriptions fournies par la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, en charge de la collecte.

Pendant les heures de collectes, les conteneurs seront exposés sur l'emprise des stationnements extérieurs et ainsi accessibles depuis l'espace public.

Pour les lots 30, 31, 36, 37, 38 et 39, situés en impasse, la présentation des conteneurs se fera sur un emplacement accessible par les véhicules de collecte et prévu dans le plan d'aménagement à l'amorce de l'impasse.

Cas particulier du lot « HABITAT SOCIAL » sur la gestion des ordures ménagères
Conformément aux prescriptions de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, la gestion des déchets se fera par l'implantation d'un mobilier enterré ou semi-enterré accessible depuis l'espace public et assurant le tri sélectif type Point d'Apport Volontaire (PAV).

Un PAV pour le verre pour l'ensemble du lotissement sera également implanté sur le lot.

Les choix d'implantation et de matérialisation devront se faire de façon harmonieuse avec celle des aires de présentation des conteneurs des lots 30, 31, 36, 37, 38, 39 pour lesquels la collecte ne peut se faire au droit des parcelles (voirie en impasse).

Pour une bonne intégration des différents dispositifs, la conception globale est à prendre en charge dans le cadre du projet d'habitat social, en coordination avec l'architecte urbaniste coordonnateur.

ARTICLE AU_3 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES
Les espaces non imperméabilisés devront être les plus développés possibles et plantés afin de favoriser l'oxygénation du sol et l'absorption des eaux de ruissellement.

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la gestion des limites séparatives entre les parcelles.

Cas particulier du lot « HABITAT SOCIAL » sur la palette végétale
Les principes relatifs à la palette végétale respecteront en tout point les prescriptions décrites pour les lots individuels suivants.

- **La strate arborée**

L'implantation d'un arbre au moins visible depuis l'espace public est obligatoire entre la maison et l'espace public. Il est recommandé de sélectionner les plantations projetées parmi la liste suivante :

- **Feuillus caduques** : Tilleul à petites feuilles / Poirier d'ornement / Érable champêtre / Érable de Montpellier / Micocoulier / Mûrier blanc / Chêne à feuilles de châtaignier / Arbre de Judée / Frêne à fleurs / Frêne à feuilles étroites / Mélia / Savonnier / Tilleul argenté / Tamaris printanier
- **Persistants :** Chêne vert / Laurier noble / Olivier . Faux poivrier
- **Résineux :** Pin parasol / Pin d'Alep / Cèdre du Liban
- **Fruitiers :** toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)

Les acquéreurs devront prévoir devant les ouvertures exposées ouest et sud-ouest des arbres à feuillage caduc qui éviteront les surchauffes estivales tout en maintenant un apport de chaleur hivernal

Tilleul à petites feuilles
Tilia cordata

Erable champêtre
Acer campestre

Frêne à feuilles étroites
Fraxinus angustifolia

Micocoulier
Celtis australis

Savonnier
Koelreuteria paniculat

- **La strate arbustive**

L'implantation de haies vives est obligatoire en limite séparative de parcelle. Les haies fleuries sont à la fois le couvert et le dortoir de nombreux auxiliaires du jardin :

- leur allure touffue accueille de nombreuses espèces d'oiseaux et les feuilles mortes tombées à leurs pieds seront le refuge des coccinelles, carabes... ;
- leurs fleurs, dès la fin de l'hiver pour les plus précoces jusqu'à la fin de l'automne, et leurs fruits permettent de nourrir les pollinisateurs et les fructivores.

Aussi, ces haies doivent être composée d'essences variées et adaptées au climat régional. Il est recommandé d'associer essences caduques et persistantes afin de maintenir un refuge permanent à la petite flore ordinaire.

Les espèces invasives et allergènes sont interdites (exemple : cyprès, mimosa, ailante), il est recommandé de sélectionner les plantations projetées parmi la liste suivante :

- **Persistants :** Abelia / Pittospore / Blanquette / Rosier de chine / Laurier sauce / Laurier tin / Filaire / Myrte / Nerprun / Pistachier lentisque / Romarin /
- **Caduques :** Lilas / Gattilier / Amélanchier / Arbre à perruque / Cornille / Dorycnium / Grenadier / Perovskaia/ Althéa /

a Chêne vert
Quercus ilex

Amélanchier à feuilles ovales
Amelanchier ovalis

Poirier d'ornement
Pyrus callervana

Arbre de Judée
Cercis siliquastrum

Faux-poivrier
Schinus molle

- **L'irrigation**

Il est vivement conseillé d'installer une cuve de récupération des eaux de pluie de 500 à 1000 l sur chaque parcelle afin de permettre des économies de la ressource en eau par l'utilisation des eaux de toitures.

- **Les limites des parcelles privées**

Dans l'emprise privée entre les parcelles, les canisses et autres dispositifs pare-vue sont interdits. L'instauration de haies vives est obligatoire et suffit à matérialiser une clôture isolante. Des clôtures légères type ganivelles de châtaigniers ou grillage peuvent cependant y être installées et dissimulées.

- **Plan des plantations**

Cas particulier du lot « HABITAT SOCIAL » sur l'imperméabilisation maximum de la parcelle
L'emprise du bâti (garages, terrasses en rez-de-chaussée non perméables et cheminements non perméables inclus) ne pourra excéder 50% de l'emprise totale de la parcelle.

Cas particulier du lot « HABITAT INTERMEDIAIRE » sur l'imperméabilisation maximum de la parcelle
L'emprise du bâti (garages, terrasses en rez-de-chaussée non perméables et cheminements non perméables inclus) ne pourra excéder 60% de l'emprise totale de la parcelle.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU_3 14 - COEFFICIENT D'OCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU_3 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est autorisée, et même recommandée. L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées. Afin de favoriser une approche environnementale et un confort d'usages efficients, seront favorisées dans chacun des projets :

Lumière naturelle

L'implantation du bâti doit favoriser un ensoleillement optimal (maîtrise des ombres portées, ensoleillement des espaces extérieurs...) et bénéficier d'ouvertures adaptées en fonction des orientations.

Confort d'été

Des dispositifs de protections solaires sont fortement recommandés pour les façades Sud, Est et Ouest. Ces dispositifs sont à inscrire dans l'écriture architecturale du bâtiment. La ventilation naturelle, notamment pour le confort d'été sera privilégiée.

Maîtrise des vis-à-vis

Afin de limiter les vis-à-vis avec les habitations voisines, la composition des ouvertures dans la façade doit être pensée afin d'éviter les face-à-face directs.

Espaces extérieurs

En fonction de l'orientation du terrain, il faudra veiller à l'implantation du bâti afin que le jardin puisse profiter d'une exposition Sud et/ou Ouest maximum. On veillera à l'implantation des arbres tiges en fonction de leur ombre portée : on privilégiera les essences caduques afin de profiter de l'ombre en été et de la lumière qu'elles laissent filtrer en hiver.

ARTICLE AU_3 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour les constructions et équipements d'intérêt collectif et de services publics.

B. *Le règlement graphique*

Le règlement graphique est également modifié pour prendre en compte le projet. Des modifications sont apportées sur les limites des zones urbaines (Ub), à urbaniser (AU0 et création de AU3) et agricoles (A et Apr) et par conséquent sur le tableau de surfaces.

LE ZONAGE AVANT MODIFICATION :

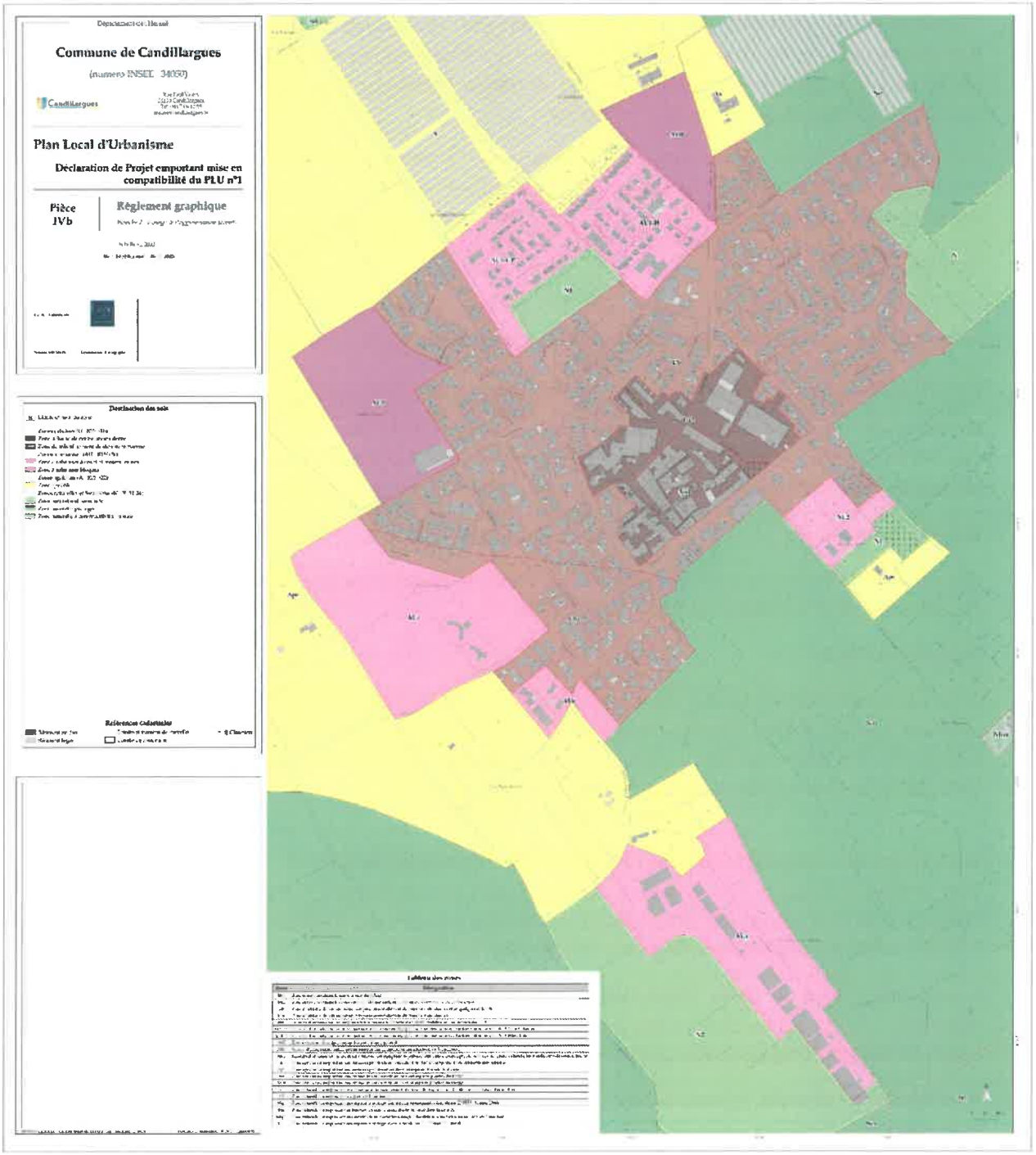


Tableau de surface du PLU avant modification :

Zones	Surface (ha)	%
Ua1	2,39	0,30%
Ua2	3,31	0,40%
Ub	**29,21**	**3,50%**
Uba	5,41	0,60%
Sous-total des zones U	***40,32***	***4,80%***
AU1-GP	2,61	0,30%
AU1-H	2,94	0,30%
AU2	1,19	0,10%
AUa	6,03	0,70%
AUe	7,17	0,80%
AU0	**6,15**	**0,70%**
Sous-total des zones AU	***26,09***	***3,10%***
A	**161,93**	**19,20%**
Apr	**55,33**	**6,60%**
Ax	10,11	1,20%
Axpr	1,57	0,20%
Sous-total des zones A	***228,94***	***27,10%***
N1	12,3	1,50%
N2	11,49	1,40%
NL	185,92	22,00%
Ner	336,65	39,90%
Nh	0,72	0,10%
Nhpr	1,35	0,20%
Sous-total des zones N	***548,43***	***65,00%***
TOTAL	**843,78**	**100,00%**

LE ZONAGE APRÈS MODIFICATION :

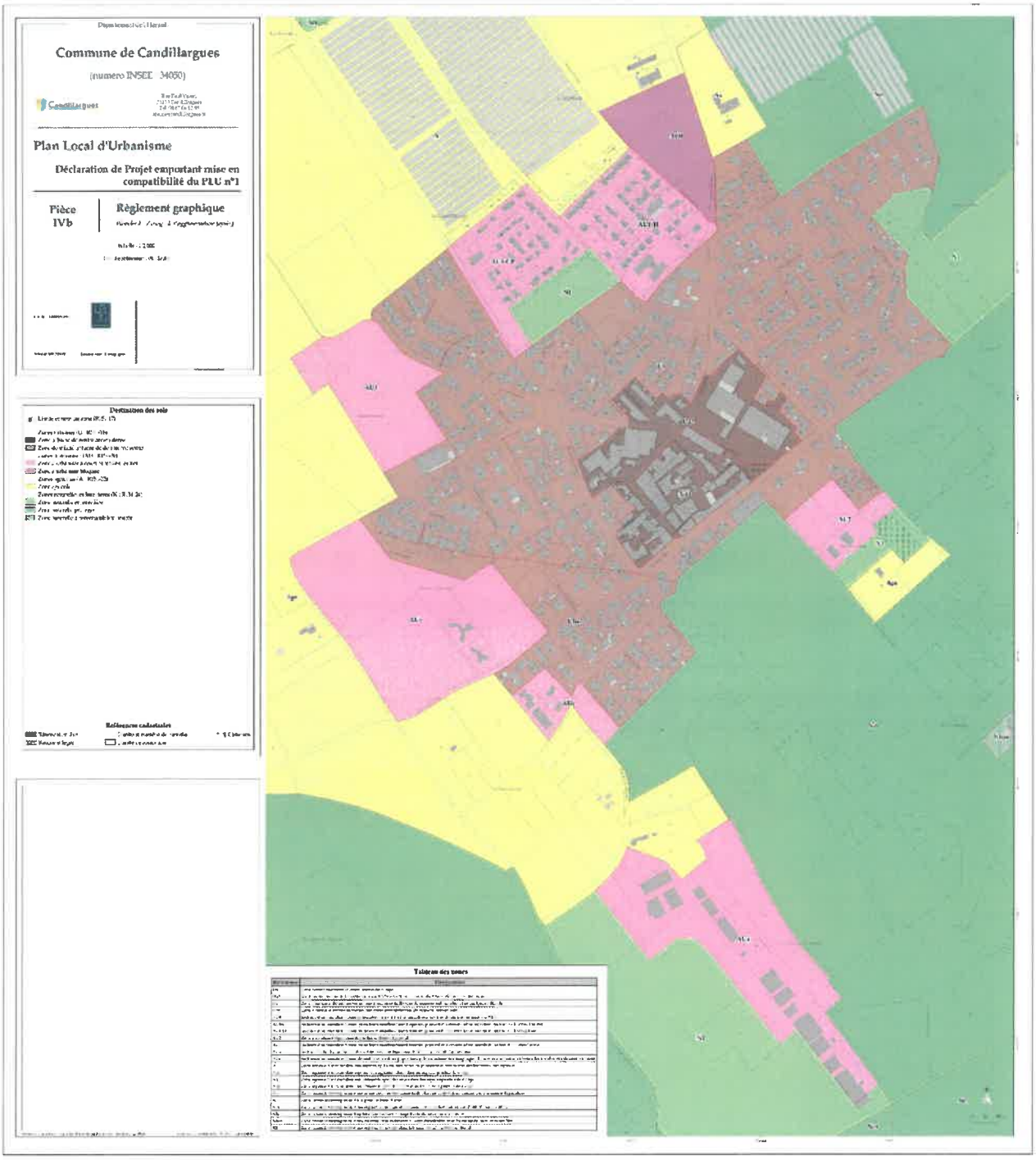


Tableau de surfaces du PLU après modification :

Zones	Surface (ha)	%
Ua1	2,39	0,28%
Ua2	3,31	0,39%
Ub	29,85	3,54%
Uba	5,41	0,64%
Sous-total des zones U	***40,96***	***4,85%***
AU1-GP	2,61	0,31%
AU1-H	2,94	0,35%
AU2	1,19	0,14%
AU3	2,8	0,33%
AUa	6,03	0,71%
AUe	7,17	0,85%
AU0	2	0,24%
Sous-total des zones AU	***24,74***	***2,93%***
A	162,00	19,20%
Apr	55,97	6,63%
Ax	10,11	1,20%
Axpr	1,57	0,19%
Sous-total des zones A	***229,65***	***27,22%***
N1	12,30	1,46%
N2	11,49	1,36%
NL	185,92	22,03%
Ner	336,65	39,90%
Nh	0,72	0,09%
Nhpr	1,35	0,16%
Sous-total des zones N	***548,43***	***65,00%***
TOTAL	**843,78**	**100,00%**

La zone Ub augmente, après modification des limites de zones, de 0,64 ha pris sur la zone AU0.

La zone agricole est également augmentée :

- La zone A (agricole) passe de 161,93 ha à 162,00 ha soit une hausse de 0,07 ha
- La zone Apr passe de 55,33 ha à 55,97 ha soit une hausse de 0,64 ha.

La zone AU0 diminue quant à elle de 4,15 ha, passant de 6,15 ha à 2ha.

Rappel de l'intitulé de chaque zones du PLU :

Zones urbaines (U)	
Ua1	Zone dense constituant le centre ancien du village
Ua2	Zone dense constituant les extensions du XIXème siècle et du début du XXème siècle du centre ancien
Ub	Zone d'habitat à densité moyenne, composée essentiellement de maisons individuelles et de quelques collectifs
Uba	Zone d'habitat à densité moyenne, composée essentiellement de maisons individuelles
Zones à urbaniser (AU)	
AU0	Secteurs d'urbanisation future pouvant être ouverts à l'urbanisation après modification ou révision du PLU
AU1-GP	Secteurs d'urbanisation future ou secteurs insuffisamment équipés, pouvant être ouverts à l'urbanisation, Secteur AU1 Grand Plantier
AU1-H	Secteurs d'urbanisation future ou secteurs insuffisamment équipés, pouvant être ouverts à l'urbanisation, Secteur AU1 l'Hospitalet
AU2	Zone à vocation d'équipements publics et d'intérêt général
AU3	Secteurs d'urbanisation future ou secteurs insuffisamment équipés, pouvant être ouverts à l'urbanisation, Secteur AU3 Saint-Corme
AUa	Secteur d'urbanisation future devant recevoir des équipements liés à l'activité de l'aérodrome
AUe	Secteurs d'urbanisation future devant recevoir des équipements publics, bâtiments à usage agricole, services, activités, les hôtels, les installations classées, artisanat
Zones agricoles (A)	
A	Zone agricole correspondant aux espaces agricoles hors zones de protection et comportant des bâtiments non agricole
Apr	Zone agricole correspondant aux espaces agricoles situés dans les espaces proches du rivage
Ax	Zone agricole correspondant aux bâtiments agricoles situés hors des espaces proches du rivage
Axpr	Zone agricole correspondant aux bâtiments agricoles situés dans les espaces proches du rivage
Zones naturelles (N)	
N1	Zone naturelle correspondant aux zones pour les équipements de plein air et sportif, au cimetière et à la station d'épuration
N2	Zone naturelle correspondant à la piste de l'aérodrome
NL	Zone naturelle correspondant aux espaces à protéger dans la bande des 100 mètres du littoral
Ner	Zone naturelle correspondant aux espaces à protéger des espaces remarquables (site classé, ZNIEFF, Natura 2000)
Nh	Zone naturelle correspondant au bâtiment existant à usage d'activité, situé dans la zone A
Nhpr	Zone naturelle correspondant aux constructions existantes à usage d'habitation, sous forme isolée dans les zones Ner

III. Les Orientations d'Aménagement et de programmation : les OAP

S'agissant d'une ouverture à l'urbanisation, une OAP a donc été rédigée et sera intégrée au PLU en vigueur.

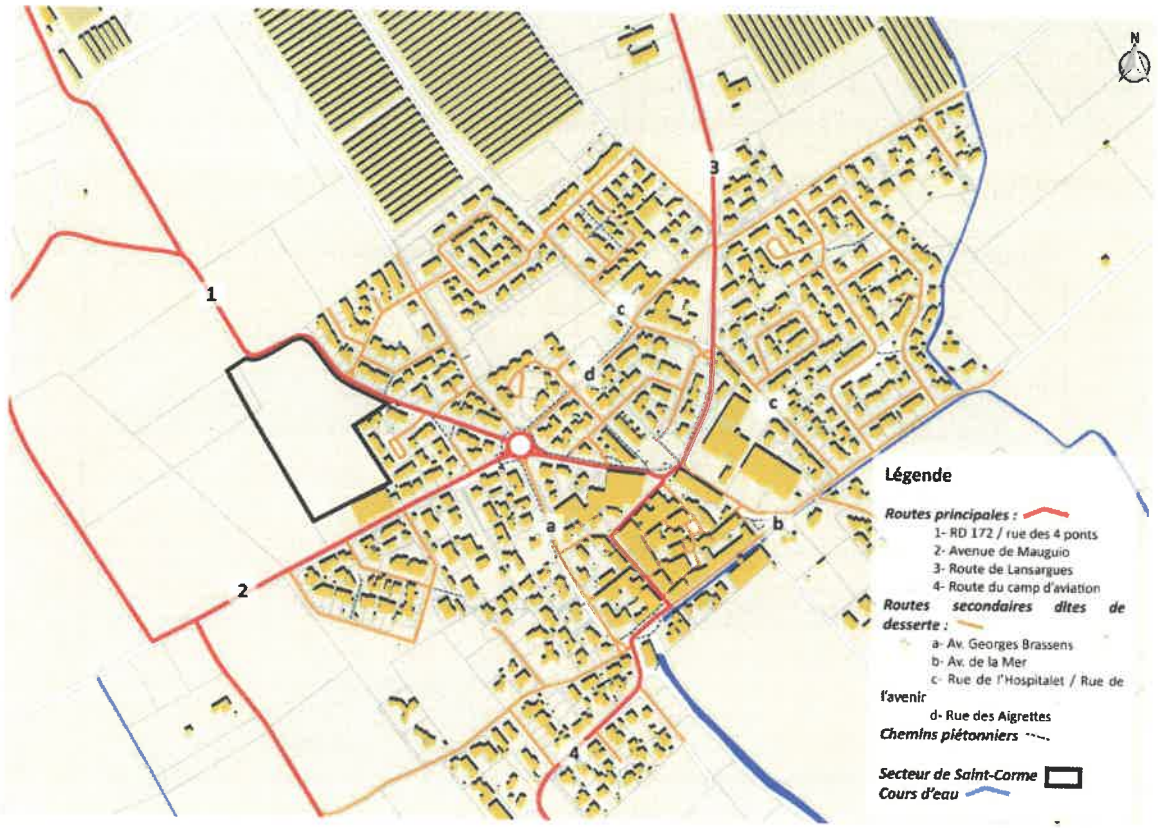
A. *Le site dans son contexte, analyse multiscalaire*

Le périmètre du projet d'urbanisation du secteur « Saint-Corme », au niveau de l'entrée Nord-Ouest du village, depuis la RD172, est contenue dans un secteur AU3 de 2,8 ha.

Le périmètre de l'OAP fait la jonction entre le secteur du lotissement le Grand Plantier à l'Est et le secteur pavillonnaire au Sud (en direction du lotissement du Los du Berger). Al'Ouest, on retrouve la plaine agricole du village..

L'objet de cette orientation d'aménagement est donc d'organiser l'urbanisation de ce secteur à court et moyen terme, en prenant en compte les secteurs déjà urbanisés, en intégrant les espaces naturels et en proposant des connexions nouvelles par l'espace public. Ainsi, l'urbanisation se fera dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers.

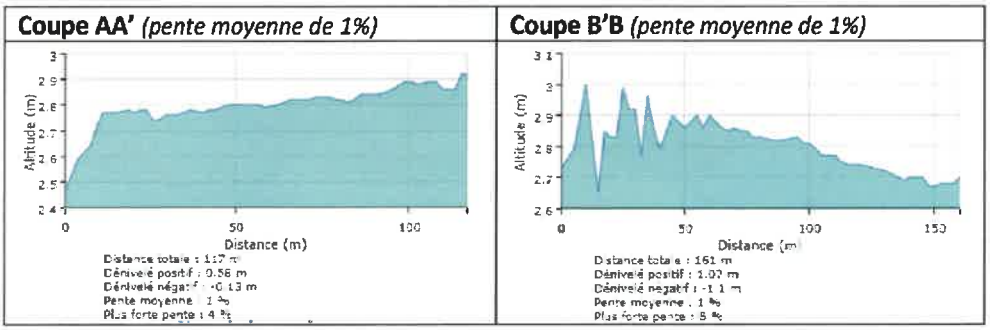
1. Le secteur « Saint-Corme » au regard des espaces batis, voiries principales et cours d'eau

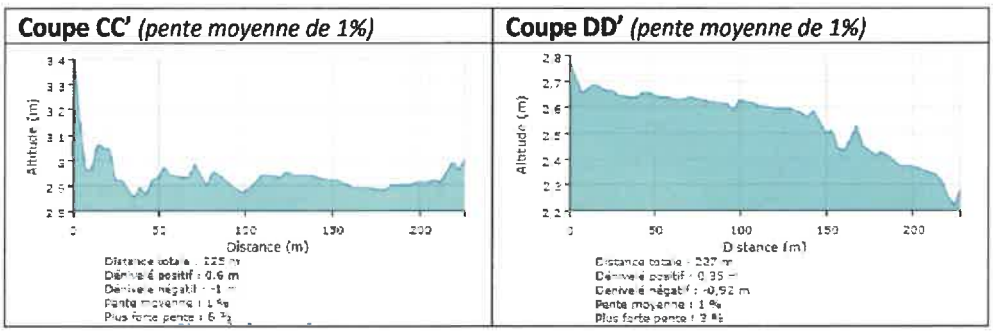


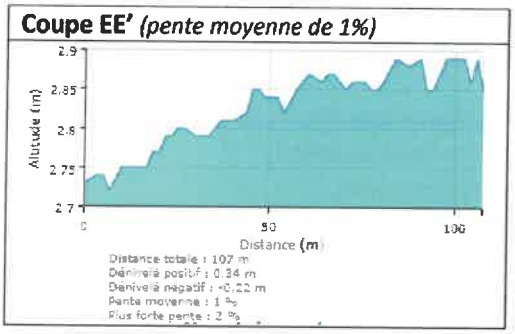
2. TOPOGRAPHIE DU SECTEUR D'ETUDE

Le secteur d'étude marquera la nouvelle entrée Nord-Ouest du village. L'altitude moyenne du secteur d'étude est comprise entre 2,5 et 3 mètres. Les dénivelés sont relativement faibles (moins de 1 mètre entre les points haut et bas) et les pentes sont de 1%. Le secteur peut être qualifié de plat.

La topographie est un élément essentiel à prendre en compte dans les orientations futures d'aménagement, car elle conditionne à la fois la partie technique (la construction des ouvrages en pente suppose une technicité spécifique) et la partie paysagère (une topographie en pente induit des vues à préserver sur le grand paysage).



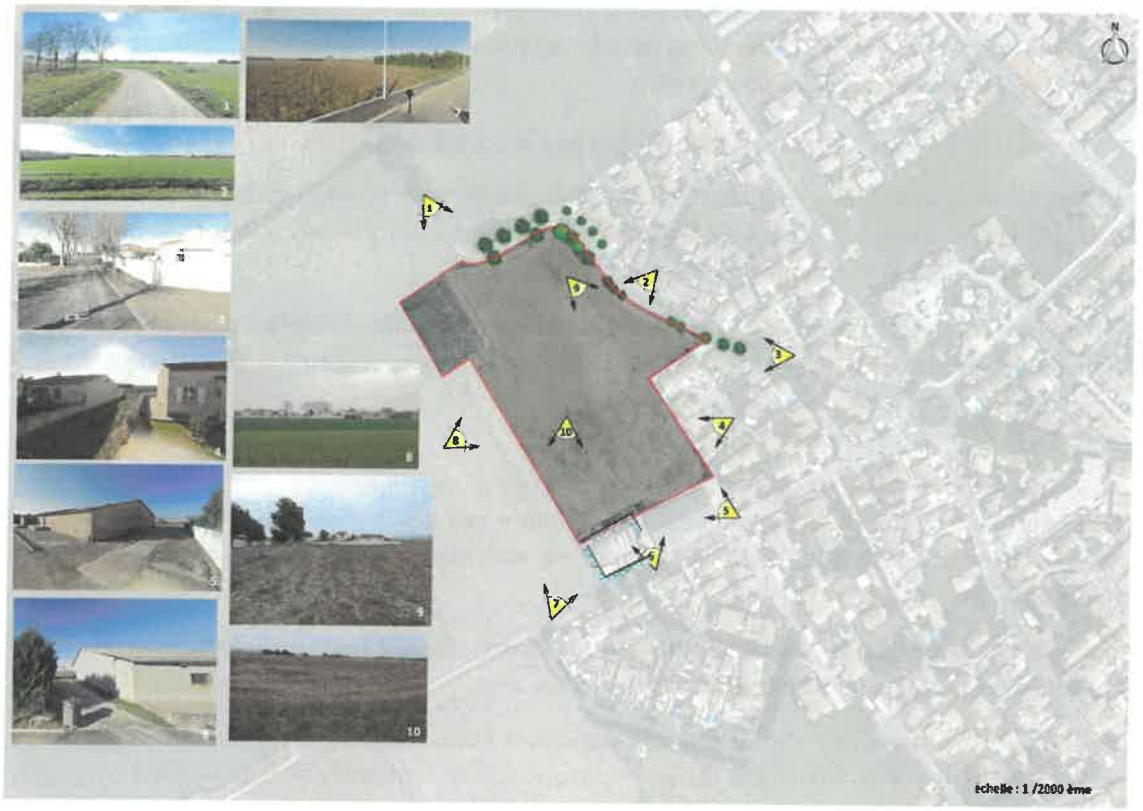




3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE LA ZONE

L'aménagement de cette zone permettra de faire la jonction entre les quartiers avoisinants à l'Est et au Sud. Il est limitrophe au Sud d'un atelier/hangar le long de l'avenue de Mauguio et d'un lotissement en impasse avec un passage permettant l'accès au site de Saint-Corme.

La zone représente une superficie de 2,8 ha actuellement cultivée. Le secteur présente un espace peu ou pas végétalisé, composée d'arbres le long de la route départementale n° 172 / Rue des Quatre ponts qui délimite la zone sur son flanc Est.



B. *Synthèse des enjeux*

Le secteur de l'OAP présente surtout des enjeux environnementaux et paysagers de l'orde de :

- Prendre en compte du risque inondation et notamment les études encours sur le PAPI en intégrant la gestion hydraulique au projet,
- Valoriser l'interface ville/campagne,
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la biodiversité,
- Qualifier l'entrée de ville et recomposer la limite communale,
- Sur le plan urbanistique, il s'agira :
    - offrir de nouveaux logements correspondant aux attentes qualitatives et financières des ménages,
    - apporter une mixité sociale avec la production de logements libres, de logements dit « abordables » et de logements sociaux
    - offrir des espaces publics de qualité encourageant les déplacements en modes doux.

C. *La programmation et le parti d'aménagement*

1. VOCATION FUTURE DE LA ZONE

La zone AU3 est à vocation principale d'habitations. Elle est destinée à l'accueil de logements dont des logements sociaux, à accession abordable et intermédiaire mais aussi un aménagement paysager jouant le rôle de bassin de rétention paysager.

2. CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

En l'état actuel la zone AU3 sera ouverte du fait de la proximité de tous les réseaux. Elle pourra être urbanisée dès lors que les études et procédures opérationnelles prévues à cet effet auront été conduites et validées par l'administration compétente.

Il conviendra de se référer au **Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Environnementales et Paysagères** (CPAUEP) qui est intégré au règlement de la zone AU3.

3. OBJECTIFS

> **DEVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ASSURER UNE MIXITE**

Le secteur de Saint-Corme doit permettre de répondre aux besoins en logements, en particulier prescrites dans le PLH du Pays de l'Or et anticiper le nouveau en cours et dont son application est prévue en 2024.

Pour cela, l'OAP programme une soixantaine de logements répartis entre logements intermédiaires (individuels groupés) et logements individuels.

L'opération d'aménagement d'ensemble qui permettra l'urbanisation du secteur de Saint-Corme, garantira la création d'au moins 30% de logements sociaux de l'ensemble de l'opération d'ensemble, incluant des logements en accession abordable (PSLA, BRS). Elle devra également veiller dans sa programmation à garantir une certaine mixité des typologies d'habitat de manière à ce que l'offre en logements soit cohérente par rapport aux besoins locaux.

> ASSURER LA CONTINUITÉ URBAINE ET PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT FUTUR COMMUNAL

L'urbanisation du secteur de Saint-Corme intervient en continuité d'une urbanisation existante, principalement pavillonnaire. L'aménagement devra être en continuité des voies existantes suivantes de manière à garantir une bonne insertion urbaine et sociale du futur quartier :

- Accès depuis la rue des Quatre Ponts, au niveau de la rue du Grand Plantier,
- Accès en direction de l'avenue de Mauguio au Sud

La commune étant concernée par l'application de la Loi Littoral imposant un développement urbain en continuité, pour ne pas hypothéquer les possibilités futures de croissance à long terme, l'aménagement devra garantir la possibilité de s'adjoindre aux voies et espaces publics nouvellement créés en plusieurs points. (Cf schéma d'aménagement en page suivante).

Les cheminements doux, exclusivement dédiés aux piétons et cyclistes non motorisés devront structurer harmonieusement l'ensemble du quartier de manière à promouvoir les modes alternatifs et non polluant en assurant des liens interquartiers.

> GARANTIR L'INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

L'urbanisation du secteur vient étendre la zone urbaine de Candillargues sur une vaste plaine agricole offrant un large paysage ouvert. L'opération doit garantir la transparence visuelle existante depuis la rue des Quatre Ponts en direction de la plaine agricole vers l'Ouest.

Cette zone centrale sera l'occasion d'aménager un espace public paysagers permettant autant les liens sociaux entre les riverains, que les cheminements doux, que la valorisation de l'ouverture paysagère et doit permettre aussi la gestion pluviale du site.

La contrainte hydraulique est forte étant donné que le terrain naturel est plat et faible en altitude. L'opération devra mettre en œuvre un dispositif paysager et intégré permettant de favoriser la rétention pluviale et les infiltrations pour répondre aux contraintes climatiques croissantes.

4. SCHEMA DES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

LEGENDE

- Habitat libre
- Habitat social
- Habitat intermédiaire
- Bassin de rétention paysagé
- Principe d'ouverture des espaces publics vers le paysage agricole
- Espace agricole
- Espace tampon zone agricole/urbanisation (L=20M)
- Percée visuelle principale depuis la RD 106 vers les espaces agricoles
- Noue paysagee
- Recomposition de la limite communale
- Recul obligatoire de 6m
- Recul obligatoire de 14m
- Alignement interdit
- Accès véhicule et mode doux
- Accès futur véhicule et mode doux
- Accès mode doux
- Desserte (double sens)
- Desserte (sens unique)
- Périmètre du quartier Saint-Corme

Exemples de principes d'aménagement

I - PRESENTATION DU PROJET

5- Plan masse et parti pris

Situé dans un environnement privilégié, à quelques minutes à pied du cœur de Candillargues, en frange des espaces agricoles, entre plaine et étangs, le quartier Saint-Corme prévoit l'implantation de 63 logements organisés autour d'espaces publics généreux et accueillants.

Il vise à créer un cadre de vie harmonieux, convivial et respectueux de l'environnement pour ses futurs habitants, tout en recomposant durablement la limite communale.

Le quartier est conçu pour répondre aux attentes variées des acquéreurs grâce à une offre diversifiée : 20 logements locatifs sociaux (dont une part de PSLA) ; 18 en accession libre, 21 en accession abordable, et 4 intermédiaires également en accession abordable.

La composition urbaine du projet s'appuie sur une attention essentielle portée aux ouvertures des vues vers les espaces agricoles, depuis l'ensemble des espaces publics d'une part, et depuis la grande majorité des logements d'autre part. Il développe également une attention toute particulière aux déplacements modes doux, confortables et sécurisés.

Le quartier est intégré dans son contexte paysager et urbain, valorisant ainsi les spécificités naturelles, topographiques et climatiques du site. L'organisation du quartier favorise une répartition équilibrée des espaces publics et privés, tout en garantissant un usage optimal de chaque parcelle. L'implantation des constructions est pensée pour optimiser l'ensoleillement, préserver la qualité des espaces extérieurs, et respecter les principes d'économie des ressources et de durabilité.

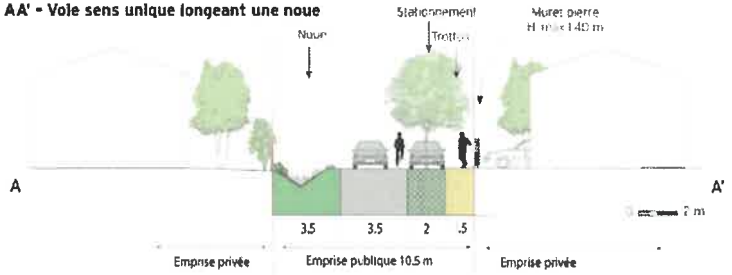
En cohérence avec les exigences contemporaines, les habitations respecteront les normes thermiques en vigueur, garantissant ainsi un confort tout au long de l'année. La conception des logements privilégiera une architecture simple et élégante, offrant des volumes compacts, des ouvertures généreuses et une gestion maîtrisée des vitrages. Le choix des matériaux et des finitions reflétera une recherche d'harmonie et de pérennité, tout en s'intégrant avec justesse dans le paysage urbain et naturel existant.

Enfin, la trame végétale du quartier, soigneusement élaborée, viendra structurer l'aménagement global. Les essences choisies, adaptées au climat local, participeront à la création d'un cadre verdoyant, contribuant à la biodiversité et au bien-être des habitants. Ce lotissement est conçu comme un lieu où fonctionnalité, esthétisme et respect de l'environnement se rencontrent pour offrir un mode de vie harmonieux et durable.

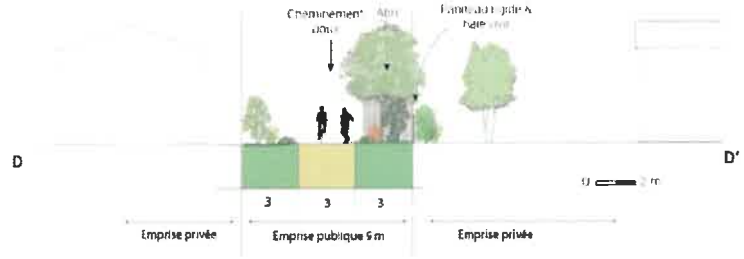
VILLE DE CANDILLARGUES — ISATIS Architecte Urbaniste Mandataire — CMO

ECH : 1:000
0 200

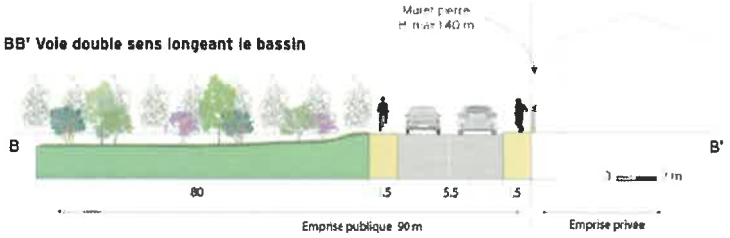
AA' - Voie sens unique longeant une noue



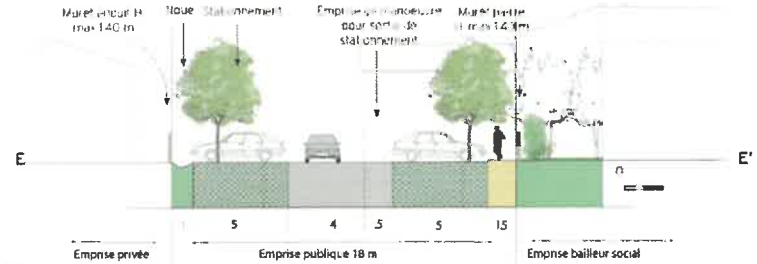
DD' Cheminement doux offrant une percée visuelle



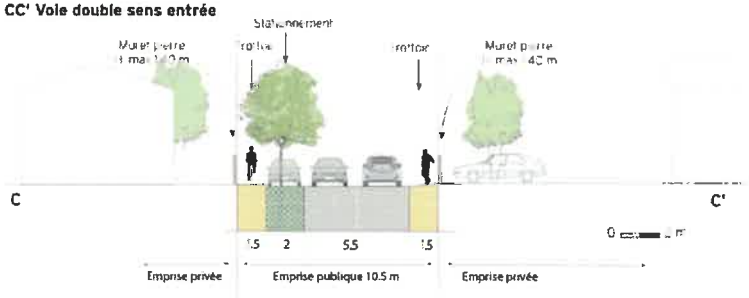
BB' Voie double sens longeant le bassin



CC' Voie sens unique entre parcelle privé et bailleur social



CC' Voie double sens entrée



VILLE DE CANDILLARGUES
ISATIS
Architecte Urbaniste Mandataire
CMO