

1 - Déclaration de projet

- Bilan de la concertation préalable



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



1. Déclaration de Projet et Bilan de la concertation préalable



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 **PIÈCES ADMINISTRATIVES** **0.1** *Délibérations*

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 :



Candillargues

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CANDILLARGUES

Délibération n°DCM2024/63

SÉANCE du 25 octobre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-cinq du mois d'octobre à dix-huit heures et une minute, s'est réuni le conseil municipal de la commune de Candillargues, régulièrement convoqué le vingt-deux octobre deux mille vingt-quatre, en la salle Simone Veil, sous la présidence de Monsieur Anthony MELIN, Maire.

Présents : A.MELIN, J.CRUIZ, U.CAROTTI, S.PRADON, C.BILLEBAULT, N.FARGIER, L.NAVARRO, G.LE BAYEC, L.COTTIN, , Y.BENAZET, M.HILLAIRE, J.CARRENO, E.KERACHE, E.PAIN.

Procurations : L.GAUTREAU ayant donné pouvoir à L.COTTIN ; I.NAVARRO ayant donné pouvoir à A.MELIN ; C. FESQUET ayant donné pouvoir à L.NAVARRO ; T.VERNIERE ayant donné pouvoir à J.CARRENO ;

Absents : R.ANDREO,

Secrétaire de séance : M. HILLAIRE.

Objet : PLU DECLARATION DE PROJET - MODIFICATION

Monsieur le Maire expose que le Conseil municipal s'est exprimé favorablement lors de la séance du 13 Septembre 2023 pour lancer une procédure d'ouverture à l'urbanisation de l'ancienne zone AU0 de Saint-Corme pour des logements dits « abordables » qui revêt un caractère d'intérêt général. La zone, initialement prévue en secteur d'extension au PLU en vigueur, est retombée en zone agricole du PLU. D'où cette procédure conformément aux recommandations des services de l'État et des dispositions de l'article L153-31 du code de l'urbanisme.

La délibération actait une réduction de la zone, d'une surface initiale de 4,15 ha, pour atteindre une surface d'environ 2,6 ha. Le projet prévoyait environ 4 500 m² de surface dévolue à la gestion hydraulique paysagée. Or, suite à de nombreuses réunions de travail avec notamment les services de la DDTM, il est nécessaire au regard de nombreuses contraintes d'aménagement, et notamment hydraulique, d'établir la surface du projet à 2,8 ha.



Candillargues

Le projet d'aménagement reste compatible avec le SCOT de l'Agglomération du Pays de l'Or.

Pour rappel, l'aménagement du secteur de Saint-Corme consiste en la réalisation d'un lotissement comprenant entre soixante et soixante-cinq logements qui revêtiront des formes individuelles et intermédiaires, qui pourront être abordables, libres et sociaux.

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, DÉCIDE :

1. D'apporter à la délibération n° DCM2023/40 ci-annexée les modifications suivantes :
 - Remplacer les termes « une surface d'environ 2,6 ha » par « une surface de 2,8 ha. »
 - Supprimer les termes « environ 4500 m2 de surface dévolue à la gestion hydraulique paysagée »
2. De reconduire l'ensemble des autres dispositions de la délibération n° DCM2023/40 du 13 septembre 2023 ci-annexée.

Le secrétaire de séance
Morgan HILLAIRE



Pour extrait conforme,
Le Maire,
Anthony Melin



Nombre de membres du Conseil Municipal en exercice : 19

Pour : 18

Contre : .

Abstention :

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de MONTPELLIER dans un délai de 2 mois, à compter de la présente notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr



Candillargues

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CANDILLARGUES

Délibération n°DCM2023/40

SÉANCE du 13 septembre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le treize du mois de septembre à dix-huit heures et trente deux minutes, s'est réuni le conseil municipal de la commune de Candillargues, régulièrement convoqué le huit septembre deux mille vingt-trois, en la salle Simone Veil, sous la présidence de Monsieur Anthony MELIN, Maire.

Présents : A.MELIN, J.CRUIZ, L.GAUTREAU, U.CAROTTI, S.PRADON, C.BILLEBAULT, N.FARGIER, I.NAVARRO, L.NAVARRO, G.LE BAYEC, L.COTTIN, C. FESQUET, Y.BENAZET, M.HILLAIRE, J.CARRENO, T.VERNIERE, R.ANDEO.

Procurations : E.KERACHE ayant donné pouvoir à J.CARRENO - E.PAIN ayant donné pouvoir à C.BILLEBAULT.

Absents :

Secrétaire de séance : M.HILLAIRE.

Objet : PLU déclaration de projet.

Vu la Loi n° 2000-1208 Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) adoptée le 13 décembre 2000, modifiée notamment par la Loi n° 2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;

Vu la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2 ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 d'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové ;

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « loi Climat & Résilience » ;

Vu la Directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le Code Général des collectivités territoriales ;



Candillargues

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-54 à L153-59, L300-6, R151-5 et R104-8 ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de l'Or approuvé le 25 juin 2019 ;

Vu le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or adopté le 15 avril 2016 ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 8 janvier 2013 portant approbation du dossier du Plan Local d'Urbanisme ;

M. le maire présente les raisons pour lesquelles une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Candillargues est rendue nécessaire et les objectifs qui seront poursuivis :

L'objet de cette procédure est l'ouverture à l'urbanisation de l'ancienne zone AUO de Saint-Corme pour des logements dits « abordables » qui revêt un caractère d'intérêt général. La zone, initialement prévue en secteur d'extension au PLU en vigueur, est retombée en zone agricole du PLU. D'où la procédure lancée à ce jour conformément aux recommandations des services de l'État et des dispositions de l'article L153-31 du code de l'urbanisme.

La zone, d'une surface initiale de 4,15 ha, se voit réduite pour atteindre une surface d'environ 2,6 ha. Le projet prévoit environ 4 500 m² de surface dévolue à la gestion hydraulique paysagée. L'aménagement du secteur de Saint-Corme consiste en la réalisation d'un lotissement comprenant entre soixante et soixante-cinq logements qui revêtiront des formes individuelles et intermédiaires, qui pourront être abordables, libres et sociaux.

Le PLU actuellement opposable prévoit dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) une 1^{ère} action relative à la maîtrise de l'évolution démographique et du développement du village pour lesquels des « nouvelles zones constructibles sont sectorisées au Nord de la commune en continuité des zones existantes. (...) 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.



Candillargues

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. »

De plus, il est attendu une mixité sociale sur les zones Ub, AU1 et AU0 où des logements aidés seront à prévoir. *« 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. »*

Le PLU ayant été adopté avant le 1^{er} janvier 2018, l'article L153-31 dispose que *« dans les neuf ans suivant sa création, une zone n'ayant pas été ouverte à l'urbanisation ou 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, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier », le PLU doit alors être révisé.*

Ainsi, il convient d'engager cette procédure pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Saint-Corme et que cette dernière soit compatible avec les objectifs du PADD et des documents supra communaux.

M. le Maire expose la nécessité d'engager une procédure de concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

CONSIDÉRANT que l'article L153-54 du Code de l'urbanisme dispose *« qu'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'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent



Candillargues

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. »

CONSIDÉRANT que l'article L300-6 du Code de l'urbanisme dispose « que l'Etat 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 ou de l'implantation d'une installation de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, ou de stockage d'électricité, d'une installation de production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, y compris leurs ouvrages de raccordement, ou d'un ouvrage du réseau public de transport ou de distribution d'électricité. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 du présent code sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, 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.

(...)

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens 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. »

Le projet de lotissement communal et d'aménagement du secteur de Saint-Corme est de nature à assurer un intérêt général puisqu'il est destiné à répondre aux objectifs initiaux du PADD opposable et répondre aux demandes de jeunes administrés à vouloir s'installer sur la commune.

CONSIDÉRANT que l'article R153-15 du Code de l'urbanisme dispose « que 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 :



Candillargues

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. »

Cette mise en compatibilité du PLU peut concerner l'ensemble des pièces du PLU et dans le cadre d'une procédure menée par la commune, ce champ n'est pas limité (y compris pour le PADD).

La procédure retenue correspond donc bien aux besoins d'évolutions du PLU, pour pouvoir permettre la réalisation du projet, et notamment la mise en compatibilité des plans de zonage, du règlement écrit, des orientations d'aménagement et programmation (OAP) et du PADD.

CONSIDÉRANT que le secteur d'étude faisant moins de 5 ha, il n'y aura pas la réalisation d'une étude d'impact de projet. Seule l'évaluation environnementale pour la procédure sera à réaliser;

CONSIDÉRANT que la procédure de déclaration de projet fera l'objet d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées avant sa mise à l'enquête publique ;

CONSIDÉRANT qu'en égard aux enjeux liés à la procédure du PLU, le Maire a jugé opportun de solliciter l'avis du Conseil Municipal avant d'engager la procédure ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL MUNICIPAL À L'UNANIMITÉ, DÉCIDE :

1. **D'engager** la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, telle que formulée ci-dessus et conformément aux articles du Code de l'Urbanisme :



Candillargues

Le projet de la ville de Candillargues a pour principaux objectifs :

- De réouvrir à l'urbanisation l'ancienne zone AU0 de Saint-Corme en la réduisant ;
- De mettre à jour le PADD ;
- De créer une OAP pour ce nouveau secteur conformément au règlement du PLU ;
- De créer une réglementation propre à la zone de Saint-Corme.

2. De préciser que les modalités de la concertation retenues dans la mise en œuvre de cette procédure sont définies de la manière suivante :

La procédure de déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme sera notifiée au Préfet et aux Personnes Publiques Associées suivantes :

- Le Conseil Régional d'Occitanie ;
- Le Conseil Départemental de l'Hérault ;
- La Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Hérault ;
- La Chambre des métiers et de l'artisanat ;
- La Chambre d'agriculture de l'Hérault ;
- Les communes limitrophes.

Conformément aux dispositions des articles L103-3 et L103-4 du Code de l'Urbanisme, les modalités de concertation suivantes seront respectées pendant toute la durée de l'élaboration de la procédure :

- Des mesures de publicité et d'informations à travers un affichage de la présente délibération à la Mairie de Candillargues durant un mois, avec mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département ;
- Une mise en ligne sur le site internet de la commune ainsi qu'un registre de concertation à la mairie aux jours et heures d'ouverture.

3. De rappeler que la procédure de déclaration de projet fera l'objet d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées ;

4. De préciser qu'il sera procédé à une enquête publique sur la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU conformément au Code de l'Urbanisme ;



Candillargues

5. **De préciser** qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et du rapport du Commissaire enquêteur, sera présenté pour approbation au Conseil Municipal ;
6. **De préciser** que la procédure approuvée fera l'objet des mesures de publicité et d'informations et une mise en ligne sur le site internet de la Commune.

Le secrétaire de séance

Morgan HILLAIRE



Pour extrait conforme,

Le Maire,

Anthony Melin



Nombre de membres du Conseil Municipal en exercice : 17

Pour : 17

Contre :

Abstention :

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de MONTPELLIER dans un délai de 2 mois, à compter de la présente notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr