

### 3.2 Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP)



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

---



### 3.2 OAP

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 **5** | **Orientation d'Aménagement et  
de Programmation**  
*OAP de Saint-Corme*

Procédure prescrite par DCM le : **13 septembre 2023**  
Examen Conjoint le : **15 janvier 2025**  
Procédure approuvée par DCM le :  
Dépôt du dossier approuvé en Préfecture le :

*Page 3 à 12*

  
Brigitte Giordano Pinet  
Commissaire enquêteur

Il s'agit d'une création d'OAP pour l'aménagement du secteur de Saint-Corme, correspondant à la zone AU3.

# Sommaire

---

<b>1. Le site dans son contexte, analyse multiscalaire</b>	<b>4</b>
I. Le secteur « Saint-Corme » au regard des espaces bâtis, voiries principales et cours d'eau	4
II. Topographie du secteur d'étude	5
III. Reportage photographique de la zone	6
<b>2. Synthèse des enjeux</b>	<b>8</b>
<b>3. La programmation et le parti d'aménagement</b>	<b>8</b>
I. Vocation future de la zone	8
II. Conditions d'ouverture à l'urbanisation	8
III. Objectifs	8
IV. Schéma des orientations générales d'aménagement	10

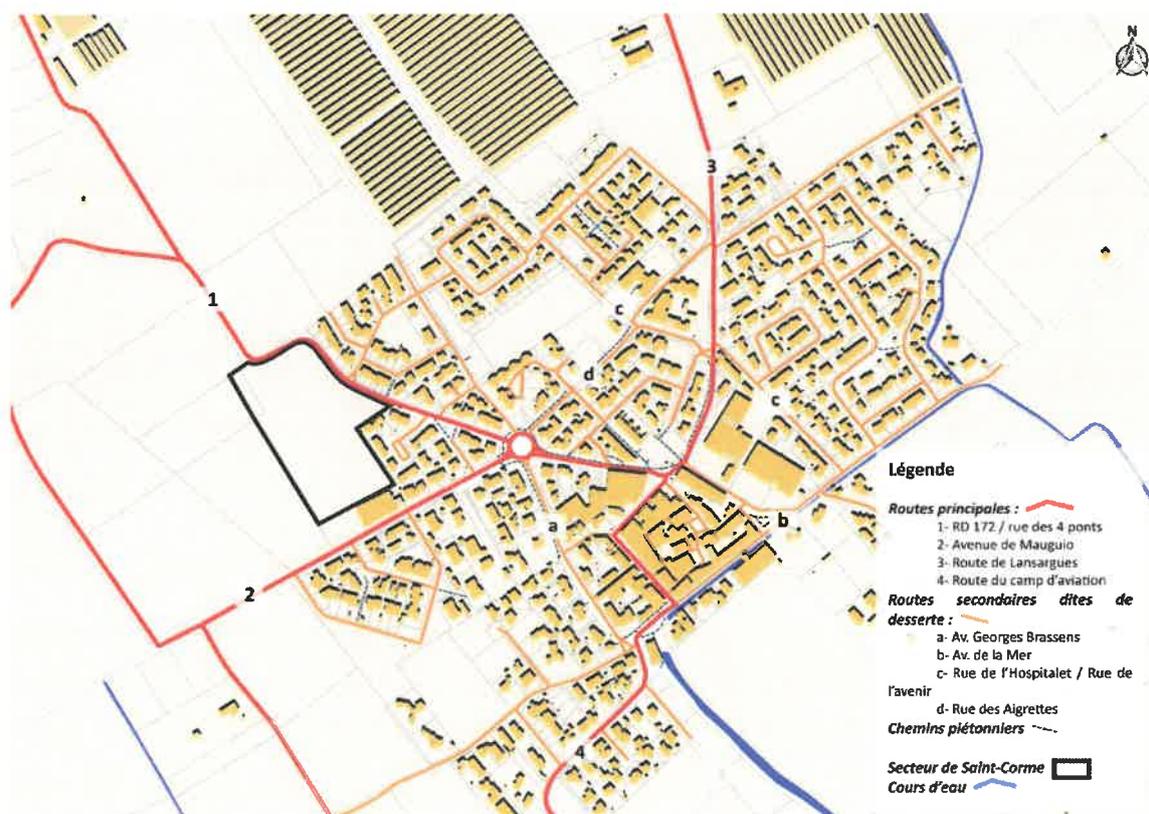
# 1. Le site dans son contexte, analyse multiscalaire

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 2,68 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). A l'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.

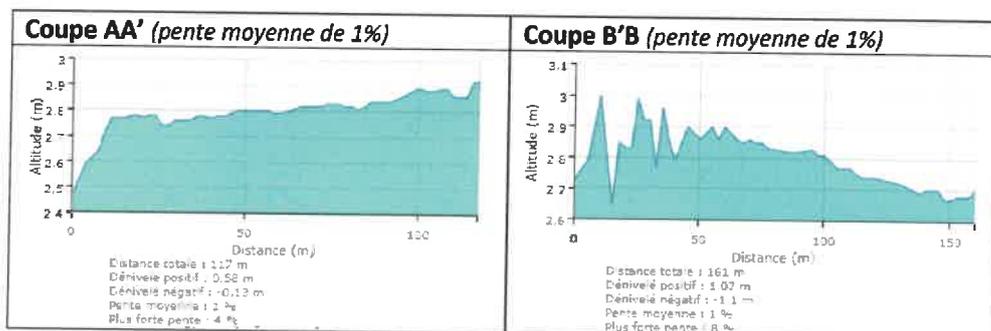
## 1. Le secteur « Saint-Corme » au regard des espaces bâtis, voiries principales et cours d'eau

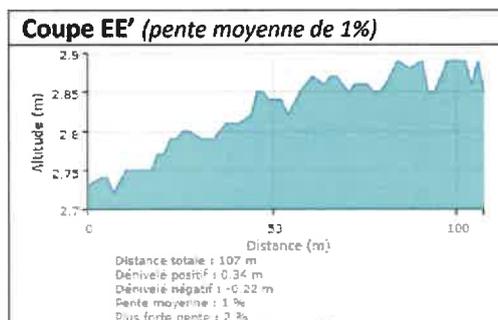
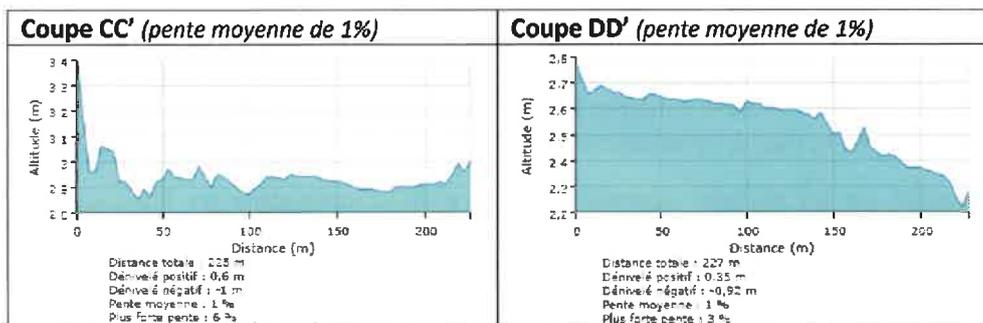


## II. Topographie du secteur d'étude

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).

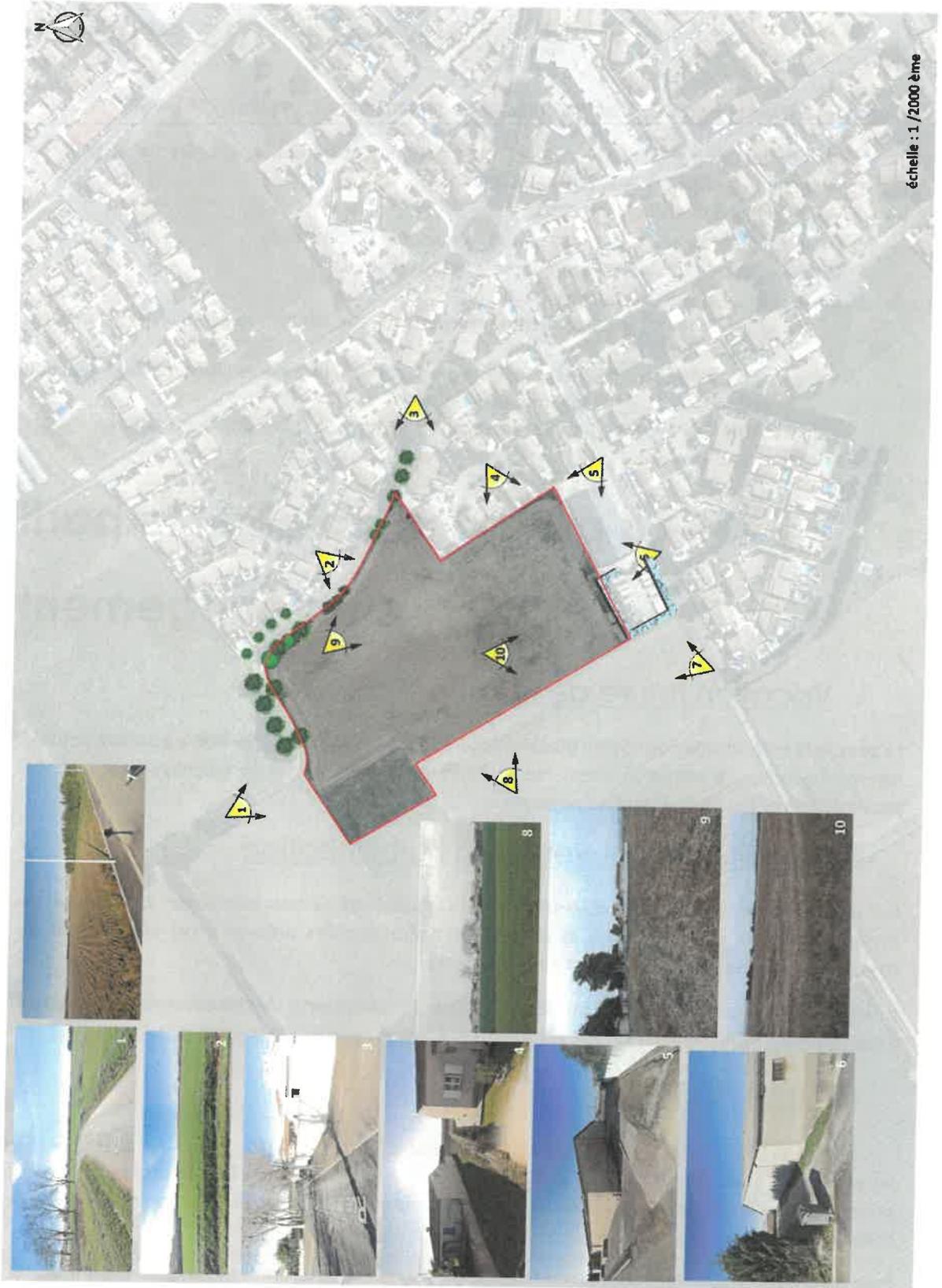




### III. Reportage photographique de la zone

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 2,68 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.



## 2. Synthèse des enjeux

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

- Prendre en compte du risque inondation et notamment les études encourus 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 :
  - o offrir de nouveaux logements correspondant aux attentes qualitatives et financières des ménages,
  - o apporter une mixité sociale avec la production de logements libres, de logements dit « abordables » et de logements sociaux
  - o offrir des espaces publics de qualité encourageant les déplacements en modes doux.

## 3. La programmation et le parti d'aménagement

### I. 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.

### II. Conditions d'ouverture à 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.

### III. 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 Manguio 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.

## IV. Schéma des orientations générales d'aménagement



### LEGENDE

- Habitat
- Bassin de rétention paysage
- Principe d'ouverture des espaces publics vers le paysage agricole
- Espaces agricoles
- Espace tampon zone agricole/urbanisation (L=20M)
- Perte visuelle depuis la RD 106 vers les espaces agricoles
- Principe de liaison des nouveaux bassins
- Principe de liaison des nouveaux bassins
- Nœud paysager
- Recomposition de la limite communale
- Recui obligatoire de 5m
- Recui obligatoire de 13m
- Accès véhicule et mode doux
- Accès futur véhiculaire et mode doux
- Accès mode doux
- Desserte (sens unique)
- Perimètre du quartier Saint-Corne

ECH : 2000  
0 200

## Exemples de principes d'aménagement



VILLE DE CANDILLARGUES  
Architecte Urbains Mandataires

ISATIS

CMO

ECH. 1:1000  
0 200

--- Périmètre opérationnel du quartier

Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Environnementales et Paysagères

CANDILLARGUES, SECTEUR SAINT-CORME  
7

## 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 fringe des espaces agricoles entre plaines et champs, le quartier Saint-Corme prévoit l'implantation de 63 logements organisés autour d'espaces publics, pour un quartier de Candillargues.

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

Le quartier est conçu pour répondre aux attentes, vives, des habitants grâce à une offre diversifiée : 20 logements, locatifs sociaux dans une part de PSLAI, 18 en accession libre, 25 en accession abordable, et 4 intermédiaires également en accession abordable.

La composition urbaine du projet s'appuie sur une attention particulière aux ouvertures des vues, vers les vallées agricoles, des points remarquables 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 doux, cyclistes, piétons et sécurisés.

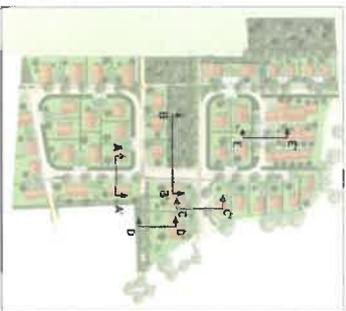
Le quartier est intégré à l'existant, son caractère paysager et urbain, valorisé par les spécificités naturelles, topographiques et climatiques du site. L'organisation du quartier favorise une répartition équilibrée des espaces publics et privés, tout en garantissant un usage optimal de chaque parcelle.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

En concertation avec les exigences contemporaines, les modalités respectent 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 sobres, des ouvertures généreuses et une gestion maîtrisée des espaces, le tout des matériaux et des finitions sélectionnés pour leur caractère durable et leur capacité à vieillir avec noblesse dans le paysage urbain et naturel existant.

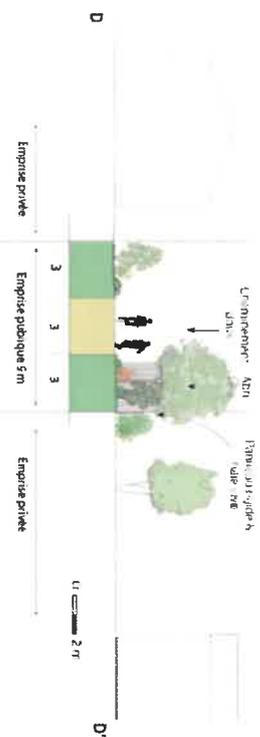
Enfin, la forme spécifique du quartier soigneusement étudiée, permettra de structurer l'aménagement global. Les espaces publics, qui sont au cœur du projet, participeront à la création d'un cadre vertueux, contribuant à la biodiversité et au bien-être des habitants. Le projet sera conçu comme un lieu où l'architecture, l'habitat et le respect de l'environnement ne constituent pas des fins en soi, mais des valeurs fondamentales et durables.

# I - PRESENTATION DU PROJET

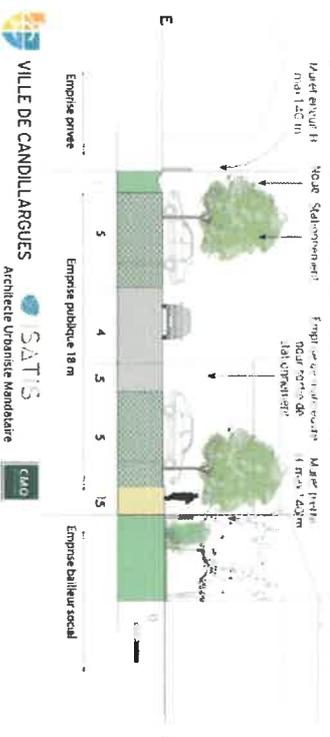
## 7- Principes d'aménagement des voies de desserte



**DD' Cheminement doux offrant une percée visuelle**

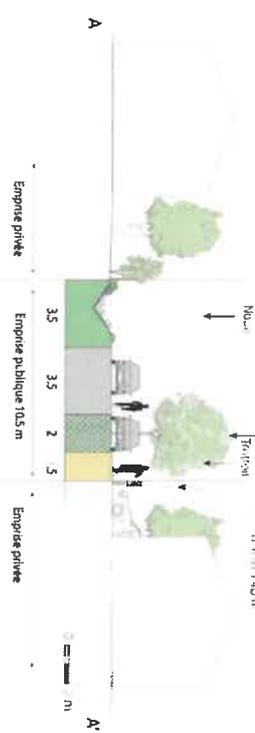


**CC' Voie sans unique entre parcelle privé et bailleur social**

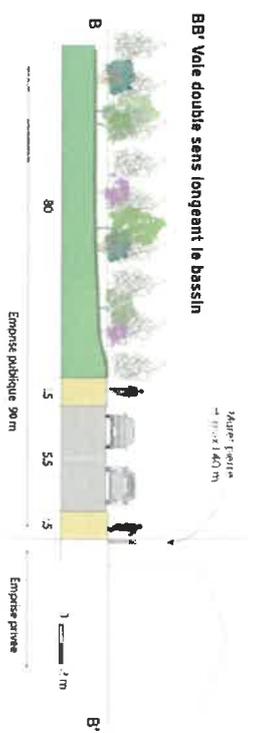


VILLE DE CANDILLARGUES | SATIS  
Architecture Urbaine Mandataire | CAO

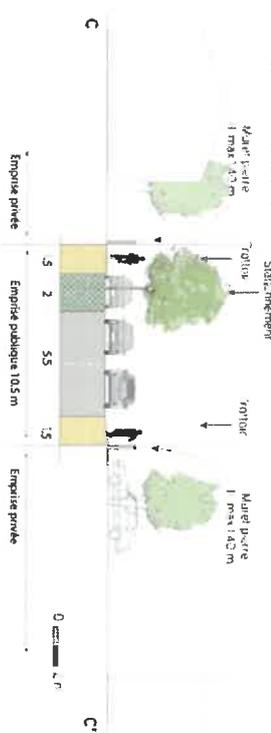
**AA' - Voie sens unique longeant une noue**



**BB' Voie double sens longeant le bassin**



**CC' Voie double sens entrée**



Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Environnementales et Paysagères Décembre 2024 | 9