

5 Examen Conjoint

5.1 Avis des Services

5.2 Compte Rendu Examen Conjoint



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



5. EXAMEN CONJOINT AVEC LES PPA

Brigitte Giordano-Pinet
Commissaire enquêteur



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



5.1 AVIS DES SERVICES

Monsieur Anthony MELIN
Maire de la commune de Candillargues
Hôtel de ville
12 Rue Paul Valéry
34130 CANDILLARGUES

Mauguio, le 7 février 2025



SR/CB/CM/AGV/SE/CF/111145

XX-4.2

Objet : Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité du Plan Local de l'Urbanisme

Affaire suivie par : Sandie ETIENNE

Tél : 04 67 12 35 21 – Mèl : sandie.etienne@paysdelor.fr

Monsieur le Maire, *cher Anthony,*

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est une procédure permettant de déclarer d'intérêt général une action ou opération d'aménagement et, pour permettre la réalisation de ce projet, d'adapter certains documents d'urbanisme ou de planification qui n'avaient pas prévu ce projet.

Cette procédure a donc été prescrite par la Commune en septembre 2023 pour la réalisation d'un programme de 60 logements. L'objectif principal de ce programme est de répondre aux besoins de la commune en termes de logements, pour permettre notamment aux jeunes de rester sur la commune. Celui-ci comporte 20 logements locatifs sociaux (LLS) et 25 logements abordables individuels ou intermédiaires.

Plusieurs réunions ont été menées jusqu'à la dernière en date du 15 Janvier 2025 réunion dite « examen conjoint ».

Sur le volet compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de l'Or approuvé le 25 juin 2019 et son modificatif)

Le projet se développe sur une surface de 2.8 ha. Le SCoT du Pays de l'Or a prévu pour la commune une enveloppe dédiée à l'habitat de 2.4 ha. Des contraintes hydrauliques ont été identifiées dans le projet, celles-ci imposent la création d'un deuxième bassin de rétention qui est inclus dans le périmètre de l'opération. Cette contrainte entraîne le dépassement de l'enveloppe « habitat » du SCoT pour la commune. Pour autant, le lien juridique qui lie les deux documents (DP MEC et SCoT) est un lien de rapport de compatibilité et non un rapport de conformité

De manière générale, le projet, au regard de la densité, de la surface, du nombre de logements en extension urbaine et en terme de mixité sociale, est compatible avec les orientations du DOO du SCoT.

Sur le rapport de compatibilité du projet avec le Programme Local de l'Habitat approuvé en 7 novembre 2024 :



En matière de mixité sociale, le projet est compatible avec les objectifs du PLH en termes de production de logement locatif social puisque le règlement prévoit 30 % de LLS. Il conviendrait de compléter la SMS précisant la répartition suivante : 30 % min.de PLAI mini / 20 % max.de PLS. Le projet prévoit également 35 % d'accèsion abordable. Cette notion d'accèsion abordable renvoie à l'objectif du SCoT prenant en compte toutes opérations de logements proposés à des prix plafonnés. Néanmoins, il est rappelé que le PLH prévoit un objectif de 10 % d'accèsion sociale comptabilisant strictement les opérations en PSLA et BRS. En vue d'assurer la compatibilité au PLH, il serait bienvenu d'y ajouter un objectif de 10 % d'accèsion sociale.

Aussi, le PLH prévoit un objectif de 8% de logements spécifiques à atteindre sur l'ensemble de la Commune, pouvant répondre aux besoins en logements sociaux spécifiques structurés (hébergement d'urgence, logement d'insertion, résidence seniors intergénérationnelle). Dans cette opération, pourrait y être intégrés des logements répondant à ces besoins.

Sur le règlement du Cahier des prescriptions architecturales, Urbaines, Environnementales et Paysagères (CPAUEP)

Pour pouvoir rendre opposables (en toute sécurité juridique) les règles inscrites dans celui-ci, il serait judicieux de les intégrer au règlement du PLU amendé.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma parfaite considération.



**Le Président,
Conseiller Régional
Stéphan ROSSIGNOL**

A small, stylized handwritten mark or signature in black ink, consisting of a few loops and a horizontal line.

Fwd: Réunion Examen conjoint Candillargues

À partir de Muriel Sanchez <muriel.sanchez@candillargues.fr>

Date Jeu 2025-01-16 09:43

À Stéphane GAZABRE <uadg.urbanisme@hotmail.com>

 2 pièces jointes (19 Ko)

GraphiqueCollé-4.tiff; GraphiqueCollé-3.tiff;

Stéphane, bonjour,

Voici ci-dessous le mail de M. FONTANAUD Florian concernant le dossier DPMcC.
Vous en souhaitant bonne réception.

Bien cordialement,

Secrétariat des Elus
Mme Muriel SANCHEZ



Site internet | Facebook
12 rue Paul Valéry – 34130 Candillargues
Tél. accueil : +33 (0)4 67 06 12 95
Mail : secretariat@candillargues.fr

Bien cordialement,

Muriel SANCHEZ



Site internet | Facebook
12 rue Paul Valéry – 34130 Candillargues
Tél. accueil : +33 (0)4 67 06 12 95
Mail : muriel.sanchez@candillargues.fr

De : FONTANAUD Florian <florian.fontanaud@laregion.fr>

Envoyé : jeudi 26 décembre 2024 08:29

À : secrétariat <secretariat@candillargues.fr>

Objet : RE: Réunion Examen conjoint Candillargues

Bonjour,



Je vous remercie pour la transmission du dossier. Je vous informe que nous n'émettrons pas d'avis sur celui-ci.

Bien cordialement,



Florian FONTANAUD | Chargé de mission SRADDET

Service planification et aménagement du territoire

Direction de l'Aménagement et de l'Immobilier

Site de Montpellier

florian.fontanaud@laregion.fr | Tel.: +33 (0)4 67 17 87 75 | Mob.: +33 (0)6 35 93

53 09

www.laregion.fr

De : secrétariat <secretariat@candillargues.fr>

Envoyé : vendredi 20 décembre 2024 12:06

À : pref-secretariat-prefet@herault.gouv.fr; GUERBET Antoine - DDTM 34/STU/AP

<antoine.guerbet@herault.gouv.fr>; CLASTRE Fabrice - DDTM 34/STU/AP

<fabrice.clastre@herault.gouv.fr>; myriam.soulages@herault.gouv.fr; nicolas.rasson@developpement-durable.gouv.fr;

"AE (Autorité Environnementale) - DREAL Occitanie/DEC/DAE emis par

VOIRON Marie-Helene - DREAL Occitanie/DEC/DAE/DAEE" <ae.dreal-occitanie@developpement-durable.gouv.fr>;

FORT Frederic <frederic.fort@enedis.fr>; Sandie ETIENNE

<sandie.etienne@paysdelor.fr>; chloe.mignot@herault.chambagri.fr; info@herault.cci.fr; chambre-de-metiers@cma-herault.fr;

Département HÉRAULT <adstpetitecamargue@herault.fr>; Bosse

Sébastien

<sbosse@herault.fr>; herault@cnpf.fr; ddfip34@dgfip.finances.gouv.fr; corth@symbo.fr; Eric

MARTIN (Symbo) <emartin@symbo.fr>; FAESSEL Karine (GRDF) <karine.faessel@grdf.fr>;

Amenagementduterritoire <amenagementduterritoire@laregion.fr>; [inao-](mailto:inao-montpellier@inao.gouv.fr)

[montpellier@inao.gouv.fr](mailto:inao-montpellier@inao.gouv.fr); LAFFONT Jacques <j.laffont@inao.gouv.fr>; Mairie de Lansargues

<mairie@lansargues.fr>; contact@mudaison.com; TRIAL Corinne <[trial@mauguio-](mailto:trial@mauguio-carnon.com)

[carnon.com](mailto:trial@mauguio-carnon.com)>; cedric.mazauric@onf.fr; sdis 34 <operation@sdis34.fr>

Cc : Anthony Melin <anthony.melin@candillargues.fr>; Stéphane GAZABRE

<uadg.urbanisme@hotmail.com>

Objet : Réunion Examen conjoint Candillargues

Importance : Haute

Mesdames, Messieurs, bonjour,

Veillez trouver ci-joint **un lien valable 7 jours** contenant le dossier de la DPMEC <https://we.tl/t-mjLWGaMkGR> pour la réunion de l'examen conjoint qui aura lieu en Mairie :

le mercredi 15 janvier 2025 à 14 heures.

Pour information la MRAe a émis un avis de dispense d'évaluation environnementale en date du 21/02/2024.

Merci de me confirmer votre présence ou bien de me transmettre votre avis.

Vous souhaitant d'agréables fêtes de fin d'année.

Bien cordialement,

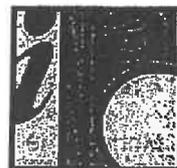
Secrétariat des Elus

Mme Muriel SANCHEZ



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ**

Catherine RICHER
La Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : LAFFONT Jacques
Téléphone : 04 67 27 11 91
Mail : j.laffont@inao.gouv.fr

Monsieur le Maire

Mairie de Candillargues
12 rue Paul Valéry
34130 CANDILLARGUES

V/Réf :
Affaire suivie par : Mairie

N/Réf : JL/001/25

Montpellier, le 02 janvier 2025

Objet : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du doc d'urbanisme

Monsieur le Maire,

Par courriel reçu le 20 décembre 2024, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le dossier de Déclaration de Projet comportant mise en compatibilité du PLU de votre commune, ainsi qu'une invitation à la réunion d'examen conjoint en mairie le 15 janvier 2025.

Étant déjà retenu à cette date, je ne pourrai y assister et vous prie par avance de bien vouloir excuser l'absence d'un représentant de l'INAO.

La commune de Candillargues est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) / des Appellations d'Origine Protégées (AOP) "Taureau de Camargue", "Lucques du Languedoc" et "Huile d'olive du Languedoc". Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Terres du Midi", "Volailles du Languedoc", "Pays d'Oc" et "Pays d'Hérault".

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Le PLU de la commune approuvé le 8 janvier 2013 est actuellement en cours de révision ; toutefois en raison d'une pression d'urbanisation importante la commune a souhaité anticiper l'ouverture à l'urbanisation de l'ancienne zone AU0 de « Saint-Corme », retournée à la zone agricole en l'absence de réalisation depuis plus de 9 ans. Le projet permettrait de réaliser une soixantaine de logements, et est compatible avec les objectifs du SCoT en vigueur.

La procédure vise donc à actualiser le PADD, créer sur le secteur de Saint Corme une zone à urbaniser AU3 d'une surface de 2,68 ha, mettre à jour le règlement graphique et rédiger une OAP de la zone correspondante en vue de son aménagement.

Les terrains concernés sont limitrophes de l'urbanisation à l'est et au sud, et au contact de la zone agricole au nord et à l'ouest. Ils sont actuellement cultivés en blé dur d'hiver et n'ont pas à ce jour d'usage de pâturage. Toutefois il est nécessaire que des zones tampon permettant de marquer la transition entre habitat et agriculture soient mises en place, et que celles-ci soient définies à l'intérieur des limites de la zone AU3 proposée.

Après étude du dossier et à cette considération près, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice de l'INAO
et par délégation,
La Déléguée Territoriale,



Catherine RICHER

Copie : DDTM 34



CANDILLARGUES

À partir de FAESSEL Karine (GRDF) <karine.faessel@grdf.fr>

Date Mar 2025-01-07 13:06

À secrétariat <secretariat@candillargues.fr>

Cc Anthony Melin <anthony.melin@candillargues.fr>; Stéphane GAZABRE <uadg.urbanisme@hotmail.com>

 1 pièce jointe (363 Ko)

GRDF_2212065_Infographie_210x297_A4_R_V_VecTT_F39_Neutre__300DPI-CMYK (1).pptx;

Bonjour Madame Sanchez

Meilleurs vœux pour cette nouvelle année.

J e ne serai pas présente à cette réunion car j'ai une contrainte de rendez-vous qui est tombée ce matin.

Aussi j'ai procédé à la lecture des documents transmis.

Il est précisé en rouge que :

- Article AU3 4 : les réseaux qui pourraient être aériens soit enterrés → nous ne sommes pas concernés puisque forcément en souterrain
- Article AU3 15 : dispositifs de production d'énergie renouvelable autorisée, et même recommandée → il ne figure pas la PAC Hybride dans la liste des équipements préconisés (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

Ce document donne des recommandations en termes de solutions énergétiques. Je vous remercie de bien vouloir intégrer l'information relatives aux PAC hybrides dans votre document pour laisser le choix de l'énergie aux futurs habitants de votre commune.

Bien cordialement,



Karine FAESSEL
Conseillère Collectivités Territoriales
Direction Territoriale GRDF Hérault

M : 06 69 15 32 36 | karine.faessel@grdf.fr

www.grdf.fr | 161 rue de Cholet – CS 90970 34076 Montpellier Cedex 3

Pensez à l'environnement avant d'imprimer ce message
Supprimer ce message si vous n'en avez plus besoin



Envoyé : vendredi 20 décembre 2024 12:06

À : pref-secretariat-prefet@herault.gouv.fr; GUERBET Antoine - DDTM 34/STU/AP <antoine.guerbet@herault.gouv.fr>; CLASTRE Fabrice - DDTM 34/STU/AP <fabrice.clastre@herault.gouv.fr>; myriam.soulages@herault.gouv.fr; nicolas.rasson@developpement-durable.gouv.fr; "AE (Autorité Environnementale) - DREAL Occitanie/DEC/DAE emis par VOIRON Marie-Helene - DREAL Occitanie/DEC/DAE/DAEE" <ae.dreal-occitanie@developpement-durable.gouv.fr>; FORT Frederic <frederic.fort@enedis.fr>; Sandie ETIENNE <sandie.etienne@paysdelor.fr>; chloe.mignot@herault.chambagri.fr; info@herault.cci.fr; chambre-de-metiers@cma-herault.fr; Département HÉRAULT <adstpetitecamargue@herault.fr>; Bosse Sébastien <sbosse@herault.fr>; herault@cnpf.fr; ddfip34@dgfip.finances.gouv.fr; corth@symbo.fr; Eric MARTIN (Symbo) <emartin@symbo.fr>; FAESSEL Karine (GRDF) <karine.faessel@grdf.fr>; amenagementduterritoire@cr-languedocroussillon.fr; inao-montpellier@inao.gouv.fr; LAFFONT Jacques <j.laffont@inao.gouv.fr>; Mairie de Lansargues <mairie@lansargues.fr>; contact@mudaison.com; TRIAL Corinne <trial@mauguio-carnon.com>; cedric.mazaauric@onf.fr; sdis 34 <operation@sdis34.fr>

Cc : Anthony Melin <anthony.melin@candillargues.fr>; Stéphane GAZABRE <uadg.urbanisme@hotmail.com>

Objet : Réunion Examen conjoint Candillargues

Importance : Haute

Mesdames, Messieurs, bonjour,

Veillez trouver ci-joint un lien valable 7 jours contenant le dossier de la DPMEC <https://we.tl/t-mjLWGaMkGR> pour la réunion de l'examen conjoint qui aura lieu en Mairie :

le mercredi 15 janvier 2025 à 14 heures.

Pour information la MRAe a émis un avis de dispense d'évaluation environnementale en date du 21/02/2024.

Merci de me confirmer votre présence ou bien de me transmettre votre avis.

Vous souhaitant d'agréables fêtes de fin d'année.

Bien cordialement,

Secrétariat des Elus
Mme Muriel SANCHEZ



Site internet | Facebook
12 rue Paul Valéry – 34130 Candillargues
Tél. accueil : +33 (0)4 67 06 12 95
Mail : secretariat@candillargues.fr



« Ce message est confidentiel et destiné à l'usage du (des) seul(s) destinataire(s) concerné(s). Il peut également contenir des informations à usage restreint, soumises à droits d'auteur ou à d'autres dispositions légales. Si vous l'avez reçu par erreur, nous vous prions de bien vouloir nous en informer par retour et de l'effacer de votre système. La copie du message et la communication de son contenu à quelque personne que ce soit sont interdites. La transmission erronée de ce message n'entraîne ni la renonciation ni la levée de la confidentialité et du secret professionnel.



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer
Service territoire et urbanisme**

Montpellier, le

16 JAN. 2025

Affaire suivie par : STU / AP

RAR n° 1A21538253039

Monsieur le maire,

Mairie de CANDILLARGUES

22 JAN. 2025

COURRIER ARRIVEE

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DP MEC) du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Candillargues a été prescrite en septembre 2023. Cette procédure a pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur Saint-Corme, actuellement classé en AU0 et présentant une superficie de 4,15 hectares.

La commune souhaite y aménager un nouveau quartier en extension des tissus urbains existants sur une superficie de 2,8 hectares. La programmation comporte environ 60 logements et se caractérise par une dominante abordable. Cette programmation vise à répondre aux besoins identifiés pour compléter le parcours résidentiel des habitants de la commune, en particulier celui accessible aux jeunes actifs.

Je rappelle que mes services ont participé à deux réunions de travail en date du 18 avril 2024 et du 09 septembre 2024. Vous avez ensuite sollicité un avis sur le dossier de plan de composition urbaine transmis le 18 septembre 2024, cet avis est rappelé en annexe.

Ce projet de DP MEC a été notifié à mes services le 20 décembre 2024 et doit faire l'objet d'une réunion d'examen conjoint le 15 janvier prochain, à laquelle mes services ne pourront participer.

Je tiens cependant à vous faire part de mes observations sur ce dossier et vous demande que celles-ci soient portées dans leur intégralité au procès verbal de la réunion d'examen conjoint et donc à l'enquête publique qui sera menée dans le cadre de cette procédure.

**Monsieur Anthony MELIN
Maire de Candillargues
12 rue Paul Valéry
3413 Candillargues**

DDTM 34
Bât. Ozone, 181 place Ernest Granier
CS60556
34064 MONTPELLIER Cedex 2

Sur l'enjeu d'offrir de nouveaux logements correspondant aux attentes qualitatives et financières des ménages

Cet enjeu vise à produire du logement offrant un haut niveau de qualité d'usage, en phase avec les nouveaux besoins des habitants, tout en permettant à ces derniers de diminuer les charges liées au logement.

Le projet urbain présenté est structuré par un réseau viaire à partir duquel se décline le parcellaire. Ce parti d'aménagement engendre une implantation du bâti qui répond uniquement à une logique parcellaire, et qui ne prend pas en compte le contexte local : acoustique, climatique (orientations, vents dominants, etc.), paysage (perspectives, vues, vis-à-vis).

Le dossier pourrait être amendé en ce sens.

Sur l'enjeu d'intégrer la gestion hydraulique

Le plan de l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) fait apparaître 2 bassins de rétention au lieu d'un unique bassin dans la version du projet présentée en mars 2024. Les caractéristiques spatiales de ces 2 ouvrages (pente, profondeur, accessibilité) ne sont pas présentées.

La superficie du second bassin situé en excroissance au nord-ouest du projet comptera au même titre que le reste du projet comme une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La consommation foncière induite nécessitera la validation préalable du porteur du SCoT du Pays de l'Or afin de s'assurer que les surfaces à dominante résidentielle affectée pour la commune de Candillargues dans ce document de planification sont respectées.

Les services de la DREAL, en charge de l'instruction du volet hydraulique de ce projet, ont émis des réserves sur le fonctionnement des dispositifs de compensation à l'imperméabilisation proposés, et ont transmis des prescriptions spécifiques sur ce volet.

Le dossier doit être complété en intégrant ces observations.

Sur l'enjeu d'offrir des espaces publics de qualité encourageant les déplacements en modes doux

Le parti d'aménagement des espaces publics se fonde sur une séparation des flux, en distinguant un espace dédié à la circulation automobile et un espace dédié à la circulation piétonne.

Je note que la suggestion faite d'opter pour un espace unique mixte mêlant tous les flux n'a pas été retenue, bien que cette proposition aurait permis de diminuer les surfaces imperméabilisées au profit d'espaces végétalisés bien dimensionnés pour accueillir des arbres de grand développement qui auraient favorisé le rafraîchissement urbain. Je souligne que ce choix d'un espace de circulation mixte aurait également été identique et cohérent avec le parti d'aménagement retenu dans le cadre de l'étude urbaine pour le centre bourg.

Sur l'enjeu de valoriser l'interface ville / campagne

Je note que le plan guide issu de l'étude urbaine actait l'implantation d'une frange végétalisée à l'interface entre le futur espace urbanisé et l'espace agricole. Cette frange a pour objectif de



réduire l'impact visuel engendré par les futures constructions. Cette frange permet également d'installer un espace tampon entre la zone agricole et la zone urbaine, ce qui permet de se conformer aux dispositions de la charte d'engagement en matière d'utilisation de produits phytopharmaceutiques approuvée par arrêté préfectoral en date du 02 août 2022.

Je constate que le plan de l'OAP et le règlement n'ont pas intégré cet aspect. Il en résultera des conséquences potentielles sur les terres cultivées riveraines du projet Saint-Corme.

Le dossier pourrait être amendé en ce sens.

Sur le règlement

Le règlement renvoie régulièrement au cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères (CPAUEP). Il est à rappeler que ce document n'a pas de valeur réglementaire. Les autorisations d'urbanisme délivrées sur cette base peuvent présenter une fragilité juridique.

Il convient que l'ensemble des éléments du CPAUEP soit transcrit dans le règlement de manière littérale, notamment sur les implantations, les emprises au sol, les hauteurs, les aspects extérieurs, les espaces libres, les plantations.

Il est à souligner que le règlement fait référence à des secteurs que seul le CPAUEP répertorie et identifie. Ce point doit être corrigé avec une intégration dans les autres documents du dossier.

Il est à noter que les annexes aux constructions ne peuvent avoir des prescriptions différentes dans le règlement.

Sur l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Il convient que l'OAP soit précisée et que l'ensemble des éléments du CPAUEP soit traduit dans l'OAP de manière littérale ou schématique.

En conséquence, et sans m'opposer à la suite de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, j'émetts un avis réservé et vous invite à modifier le dossier en répondant à ces observations.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout éclairage sur les observations, remarques mentionnées ci-dessus.

Je vous prie de croire, Monsieur le maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le préfet et la délégation
Le secrétaire général

Frédéric POISOT

Mairie de Candillargues
12 Rue Paul Valéry
34130 Candillargues

M. le Préfet de l'Hérault
34 Pl. Martyrs de la Résistance,
34000 Montpellier

A Candillargues, le 06/12/2024

Objet : Opération d'aménagement Saint-Corme à Candillargues : Suite à l'avis DDTM

réf : 2024-133

LRAR n° : 1A 203 481 3398 7

Monsieur le Préfet,

Je fais suite à l'avis émis par les services de la DDTM concernant la procédure de déclaration, de projet emportant mise en compatibilité (DP MEC) du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Candillargues prescrite en septembre 2023 afin de vous exprimer ma surprise quant à son contenu très éloigné des échanges que nous avons eus lors de nos différentes réunions.

Pour rappel, tel qu'apprécié et précisé par vos services dans l'avis en question, la commune souhaite aménager, en régie, un nouveau quartier de 2,8 hectares, comptant une soixantaine de logements en réponse aux besoins identifiés sur le territoire par une dominante abordable (dont 20 logements sociaux et 22 logements en accession abordable) pour compléter le parcours résidentiel des habitants de la commune et en particulier celui accessible aux jeunes actifs.

Cela implique malgré notre forte volonté de réaliser un aménagement exemplaire, de maîtriser les coûts d'aménagement afin d'assurer un coût abordable des logements construits pour la population ciblée.

Nous avons beaucoup apprécié la présence des agents de la DDTM tout au long du processus, dans une démarche de co-construction et avons souhaité retarder la procédure de mise en compatibilité afin d'intégrer plusieurs remarques ainsi que celles du CAUE dans l'élaboration d'un plan de composition qui de mon point de vue, répond en tous points aux enjeux sur le territoire et notamment ceux identifiés par la DDTM.

L'étude urbaine et paysagère menée par le mandataire ESKISS et son groupement depuis 2021 a permis de faire émerger des intentions de projets très ambitieuses, que nous nous attachons désormais à réaliser en commençant par l'aménagement et la revitalisation du centre ancien et l'implantation de commerces, mais également par la réalisation de ce nouveau quartier essentiel pour conserver nos jeunes, opération qui intègre pleinement les préconisations issues de cette étude :

En effet, la lisière urbaine est qualifiée. La figure du domaine agricole est empruntée pour composer les espaces bâtis (proportion du bâti, mur en limite parcellaire, figure de bosquets persistants...). Cette caractéristique sera traitée par le bailleur social retenu pour l'aménagement du macro-lot suite à une mise en concurrence via un concours (suggestion des services de la DDTM). Ces logements constitueront la porte du village. Première façade du village, les bâtiments présenteront leur pignon et offriront une transparence au quartier.



Les profils en travers ont des largeurs similaires à ceux proposées dans l'étude urbaine, ceci en intégrant du stationnement public le long des voies, qui apparait essentiel pour un bon fonctionnement du quartier. De plus, un travail fin est réalisé pour empêcher le stationnement sauvage inévitable dans une voirie partagée dans laquelle les bassins de rétention prendront la forme de vergers, celui prévu au nord assurera une transition avec le paysage agricole, transition qui sera poursuivie in fine sur une bande de 20m actuelle propriété de l'agriculteur.

L'intensité bâtie qui atteint 22 logements/ha témoigne de la concrétisation de l'objectif de sobriété en conformité avec le Scot du Pays de l'Or, voire de performance foncière. Les logements créés devront s'inscrire dans une forme compacte avec, dès que possible, une mitoyenneté sur un côté.

Le projet d'aménagement s'accompagne de plantations mélangeant arbres persistants et caducs. Les plantations formeront une figure de bosquet à l'image des domaines agricoles.

L'interface avec la voirie sera traitée par un mur enduit partout où ceux-ci sont mitoyens des noues paysagères, et seront en pierre partout ailleurs afin de limiter la perception à l'intérieur de la parcelle et rappeler l'enclos des domaines. L'ensemble des clôtures donnant sur le domaine public seront financées et réalisées dans le cadre de notre aménagement afin d'assurer la qualité visuelle et paysagère du projet et le caractère unitaire des limites publiques-privées.

Celle-ci sera confortée par le financement par notre opération, et selon les règles de l'art, d'un arbre à essences adaptées pour chaque parcelle, dont la palette reprendra celle proposée par l'étude urbaine, les accotements seront enherbés et les limites parcellaires seront livrées avec le lot à bâtir.

En termes d'équipements, une prairie communale ouverte est prévue au cœur du projet, au sein du bassin de rétention qui bénéficiera d'une faible profondeur afin d'assurer sa facile appropriation par les habitants. Un parking commun et perméable est prévu à proximité des logements collectifs.

Ce nouveau quartier s'inscrit dans la continuité du tissu urbain. Son armature est maillée avec le réseau d'espaces publics existants. Les rues qui desservent les parcelles et les espaces communs (prairie ouverte, parking communal) sont traitées avec simplicité pour apporter une ambiance rurale et limiter l'imperméabilisation des sols.

Les voies en enrobé sont accompagnées de simples accotements enherbés et de fossés plantés. Les stationnements privatifs des logements sont aménagés en sol perméable.

Fort de ce projet ambitieux, je vais tenter de répondre point par point au surprenant avis émis par les services de la DDTM :

Sur l'enjeu d'offrir de nouveaux logements correspondant aux attentes qualitatives et financières des ménages :

Cet enjeu vise à produire du logement offrant un haut niveau de qualité d'usage en phase avec les nouveaux besoins des habitants et leur capacité financière. Par conséquent, notre objectif est de céder les parcelles à un tarif inférieur d'au moins 30% au prix du marché. Chaque construction fera l'objet d'un dépôt de permis de construire, lequel devra répondre en sus au règlement du PLU, à un cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales établi par l'architecte-urbaniste chef. A ce titre, le pétitionnaire devra démontrer la bonne prise en compte de la nouvelle réglementation thermique RE2020 visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments neufs, à réduire leur impact sur le climat et à garantir leur adaptation





aux conditions climatiques futures. Un bureau d'études thermiques devra donc être mobilisé pour assurer à chaque construction le respect de ces dispositions règlementaires.

Le projet se structure autour d'une vaste percée depuis la rue des 4 ponts vers le paysage agricole, percée qui accueille le bassin de rétention paysagé. Cette ouverture visuelle permet de connecter les lotissements voisins avec le nouveau quartier et au-delà les espaces agricoles. L'accès aux habitations s'organise de manière à séparer les flux du nord et du sud, ceci afin de limiter les déplacements voiture au sein du quartier tout en mettant en place une voirie à sens unique qui permet des profils en travers plus domestiques et urbains. Des percées piétonnes sont aménagées pour connecter ces voies de desserte internes aux quartiers environnants par les modes doux, conformément à l'étude urbaine : au Nord (vers le futur quartier d'activités), à l'Est vers la rue Saint-Côme et au Sud vers l'avenue de Mauguio. Les rues de desserte sont limitées visuellement d'un côté par des murets en pierre, de l'autre par une noue paysagère doublée d'un mur enduit. Les principes d'implantation des maisons permettent de préserver des jardins individuels de bonnes dimensions, bien orientés et agréables à vivre. Les règles d'implantation afin de limiter les vis-à-vis et d'optimiser l'orientation du bâti et des jardins privatifs seront affinées comme il se doit dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

Les dispositions urbaines et architecturales du projet (aménagement urbain et non au sein de chaque parcelle) tiennent compte des enjeux environnementaux en assurant un confort d'été optimal par l'implantation de nombreux espaces végétalisées et des arbres de grande envergure, le respect du parcours de l'eau à ciel ouvert sous formes de noues, participant à créer un îlot de fraîcheur à l'échelle du lotissement. Tout cela contribuera au refroidissement naturel des logements et à la diminution des factures énergétiques notamment.

Sur l'enjeu d'intégrer la gestion hydraulique :

La phase d'élaboration du plan de composition à laquelle vos services ont participé permettent de retenir les principes d'aménagement dans ses qualités spatiales et fonctionnelles. Les caractéristiques opérationnelles et dimensionnelles précises des bassins de rétention seront naturellement décrites dans l'AVP.

Les services de la DREAL ont confirmé la faisabilité du principe hydraulique exposé en réunion. L'agglomération du Pays de l'Or ayant émis un avis favorable nous confortant dans ce projet d'aménagement indispensable au regard des contraintes de cette parcelle liées notamment à la planéité du terrain et l'impossibilité de creuser profondément pour ne pas détériorer la couche protectrice de la nappe sous terraine.

Les bassins de rétention seront donc d'une faible profondeur répondant également aux orientations issues de l'étude urbaine, en permettant à la population de s'approprier et profiter d'un espace public de qualité, sous forme de prairies communales ouvertes et de vergers.

Sur l'enjeu d'offrir des espaces publics de qualité encourageant les déplacements en modes doux :

Nous avons retenu le principe d'un trottoir séparé de la chaussée pour des raisons de sécurité des cheminements piétons et de maîtrise du stationnement sauvage. La largeur de chaussée est la largeur minimum imposée par les services pompiers et collecte des déchets. Cette organisation nous permet également d'implanter des arbres sur l'espace public et du stationnement public (ce qui n'était pas le cas dans l'esquisse de principe proposée dans l'étude urbaine)

De plus, les élus, confortés par les résultats de l'étude urbaine estiment qu'encourager l'usage de modes de déplacements actifs (piétons, cycles...) ; c'est d'abord et surtout aménager un espace public sécurisé, de qualité, agréable à vivre et à pratiquer notamment grâce à la végétation créant des îlots de fraîcheur et zones de biodiversité. Le principe de partage de chaussée a été adopté sur le centre ancien, la largeur de l'espace



public ne permettant pas de créer une voie dédiée aux usages actifs sans perdre de qualité d'espace public et notamment les zones de plantation.

Cependant, l'avis du Conseil Municipal est unanime concernant le principe de partage de chaussée. Nous considérons que ce principe provoque des conflits d'usage et maintient un sentiment d'insécurité face aux véhicules, notamment lorsque ces derniers ne respectent pas les limitations de vitesse.

Par conséquent, il est jugé contraire à l'objectif d'incitation aux modes actifs.

Je précise également que le projet respecte les ambitions de l'Union Européenne qui encourage le développement des modes de déplacements doux **non partagés** via le dispositif FEDER.

Sur le stationnement automobile :

Tout d'abord, il est impératif de tenir compte des particularités de Candillargues, notamment sa localisation et son caractère péri-urbain voire rural qui implique une réflexion élargie, ne se cantonnant pas seulement au fonctionnement d'une commune urbaine. Candillargues est très mal desservi par les services publics de transport, chaque Candillarguais se dote d'un véhicule pour effectuer ses tâches quotidiennes qui impliquent de sortir du village et pour la plupart, rejoindre la métropole de Montpellier.

Dans un esprit d'optimisation, nous imposons à chaque acquéreur de disposer de 2 places de stationnement au sein même de sa parcelle soit plus de 1100m² représentant plus de 300K€ de foncier cessible rendu à l'usage de stationnement et permettant de maintenir un bilan fragile face aux nombreuses contraintes et notamment un fort impact fouilles archéologiques qui vient fortement dégrader le bilan.

Cet aménagement a été prévu dans l'objectif d'empêcher le stationnement sauvage en imposant le stationnement au sein même des parcelles privées et en ne laissant la possibilité de stationner un troisième véhicule qu'au niveau de l'accès à la parcelle, le reste étant aménagé par des noues végétalisées empêchant le stationnement. Ce principe participera pleinement à la qualité de vie au sein du quartier.

Le principe de stationnement mutualisé a été retenu aux abords des logements collectifs au nord du projet. Le choix de rendre le stationnement difficile est appuyé par la nécessité d'encourager les déplacements alternatifs. Nous sommes convaincus que les habitants, face aux difficultés de stationnement privilégieront les modes actifs pour lesquels il est prévu d'aménager des espaces dédiés et sécurisés.

Sur l'implantation possible du bâti :

Le cahier des prescriptions, étape suivante dans l'élaboration du projet, nous permettra de préciser les règles d'implantation que le plan de composition n'a pas vocation à fixer de manière définitive. De plus, le premier projet de règlement présenté en réunion des personnes publiques associées stipulait une obligation de mitoyenneté ou un retrait obligatoire de 3m par rapport à la limite parcellaire.

Nous souhaitons, et cela se matérialise par l'implantation des places de stationnement, appliquer un principe de mitoyenneté par le garage sur la plupart des habitations permettant d'augmenter la capacité de densification du tissu urbain afin de faciliter les projets de densification ultérieurs.

Sur l'enjeu de valoriser l'interface Village/Campagne :

Le plan guide de l'étude urbaine préconisait l'implantation d'une frange végétalisée à l'interface entre le futur espace urbanisé et l'espace agricole. Cette frange a pour objectif de réduire l'impact visuel engendré par les



futures constructions et de créer un espace tampon entre la zone agricole et la zone urbaine. Cela permettra de distancer l'activité agricole de la zone urbanisée conformément aux dispositions de la charte d'engagement en matière d'utilisation de produits phytopharmaceutiques approuvée par arrêté préfectoral en date du 02 août 2022 et prévoyant une distance de sécurité de 20m entre les habitations et les zones agricoles faisant l'objet d'un traitement phytosanitaire.

Vous comprendrez bien qu'intégrer cet objectif dans le plan de composition serait de nature à compromettre l'atteinte des objectifs du projet à la fois en termes de qualité mais également en termes de tarification abordable.

Par conséquent, dans un souci d'aménagement respectueux et bienveillant, nous sommes en discussions avancées avec le propriétaire exploitant afin de procéder à un échange entre une bande de 20m longeant le projet d'aménagement et une parcelle communale située sur un autre secteur agricole. Nous y planterons dans un second temps une frange végétalisée répondant aux préconisations issues de l'étude urbaine.

Sur l'enjeu de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la biodiversité :

Nous avons souhaité mener un projet ambitieux au service de la qualité de vie, dans le respect de l'environnement et de la biodiversité par un aménagement exemplaire.

Nous répondons à l'objectif de densité affiché par le Scot du Pays de l'or tout en maintenant des propositions typo-morphologiques correspondant aux attentes du public familial ciblé, ceci dans le respect des tissus urbains existants alentours. Les morphologies plus denses proposées pour le lot social sont situées au cœur du quartier tout en structurant l'entrée du village.

Nous développons également une forme d'habitat nouvelle avec l'**habitat intermédiaire** qui constitue une innovation typologique pour notre village, avec un logement en RdC et son jardin ainsi qu'un logement à l'étage bénéficiant d'une terrasse avec vue sur les terres agricoles. Cela constitue une première étape dans l'objectif de **densification douce** porté par la commune, permettant de favoriser l'acceptation sociale au sujet du processus de mutation des formes d'habitat envisagé sur le long terme au sein du tissu urbain.

L'intervention du bureau d'études paysagiste a porté sur une structuration des espaces publics et sur la gestion des limites privé/public autour de la plantation d'espèces locales, nécessitant un faible entretien et pris en charge dans le cadre de l'opération d'aménagement, donc réalisé par le public pour assurer sa bonne mise en œuvre. Ces choix nous permettent d'assurer la montée en puissance dans le temps et la pérennité de la trame paysagère.

Par conséquent, eu égard aux dispositions d'ensemble de ce projet que je viens de rappeler et qui démontrent notre engagement déterminé et concret à respecter des objectifs d'accession, de sobriété, de résilience, d'inclusivité et d'acceptabilité pour les finances communales, je remercie vivement vos services pour leur contribution à ce projet essentiel pour notre territoire et considère pouvoir poursuivre la procédure de mise en compatibilité sur la base de ce plan de composition, procédure qui viendra préciser plus en détails l'ensemble des éléments abordés.

Veillez agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes profonds respects.

Le Maire,

Anthony Melin



OBJET RÉUNION **EXAMEN CONJOINT avec les PPA pour la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Candillargues**

DATE RÉUNION 15 janvier 2025

LIEU RÉUNION Mairie de Candillargues

PARTICIPANTS **M. Anthony MELIN : Maire**
Mme Muriel SANCHEZ : Secrétaire des élus, en charge du PLU

M. Sébastien BOSSE : Conseil départemental
Mme Sandie ETIENNE : CC Pays de l'Or
Mme Chloé MIGNOT : Chambre d'Agriculture

M. Stéphane GAZABRE : UADG – Urbanisme

EXCUSÉS **M. Jacques CRUZ : Adjoint à l'urbanisme, Environnement et Agriculture**

M. Florian FONTANAUD : SRADDET

Mme Karine FAESSEL : GRDF

M. Jacques LAFFONT : INAO

M. Fabrice CLASTRE : DDTM34 / STU

M. Antoine GUERBET : DDTM34 / STU

ABSENTS **M. Jacky FEGAR : Conseil départemental (collaborateur de M. BOSSE)**

M. Frédéric FORT : ENEDIS (frederic.fort@enedis.fr → interlocuteur de la commune)

M. Christophe ORTH : SYMBO

Mme Eve LE POMMELET : SYMBO

Mme Myriam SOULAGES : CDPENAF

M. Nicolas RASSON : DREAL

Communes de Mauguio, Mudaison et de Lansargues

M. Cédric MAZAURIC : ONF

Les chambres des métiers et du commerce et de l'industrie

DIFFUSION **Présents, excusés, absents**

INFORMATION **Présentation de la réunion jointe au présent compte-rendu**

RÉDACTEUR CR **Stéphane GAZABRE** **DATE CR :** 29 janvier 2025

Le but de cette réunion est la présentation du projet de DPMcC du PLU pour le secteur de Saint-Corme dans le cadre d'un examen conjoint conformément à la procédure engagée.

UADG Urbanisme

73, allée KLÉBER – 34 000 MONTPELLIER

Tél. 06.12.17.70.29 – uadg.urbanisme@hotmail.com



Le dossier a été transmis à toutes les personnes publiques associées (PPA) 4 semaines avant la réunion. La séance est ouverte par **M. MELIN**, le Maire, qui remercie les personnes présentes avant de faire un tour de table car M. PAILHES de la Chambre d'Agriculture est remplacé par Mme MIGNOT et laisse la parole au bureau d'études UADG-Urbanisme, représenté par **M. Stéphane GAZABRE**.

Un rappel est fait en précisant que cet examen conjoint fait suite au précédant ayant eu lieu au début 2024 et durant lequel, suite notamment à la demande des services de l'État, il a été décidé de reprendre le projet en les associant à des réunions de travail pour aboutir à un projet de co-construction sur la base de l'étude urbaine qui a été menée en amont.

Durant l'année, au travers de ces réunions, le projet a été modifié pour aboutir à celui qui va être présenté ce jour et transmis aux PPA le 20 décembre dernier.

- ↳ **M. le Maire** explique que la finalité de ce travail se traduit par des remarques remettant en question le projet travaillé avec eux tout en indiquant « ne pas s'opposer à la suite de la procédure ».
- ↳ **M. MELIN** explique leur avoir répondu en leur rappelant et démontrant « l'engagement déterminé et concret à respecter des objectifs d'accession, de sobriété, de résilience, d'inclusivité et d'acceptabilité pour les finances communales ». Il remercie « vivement leurs services pour leur contribution à ce projet essentiel pour notre territoire et considère pouvoir poursuivre la procédure de mise en compatibilité sur la base de ce plan de composition, procédure qui viendra préciser plus en détails l'ensemble des éléments abordés ».

Le présent compte-rendu ne fait état que des questions/réponses et remarques posées lors de la réunion. La présentation est jointe au présent compte-rendu.

I. ÉCHANGES AVEC LES PPA SUR LES DOCUMENTS PRÉSENTÉS

■ Conseil Départemental

- *Sur l'accès au site (RD172)*

M. BOSSE approuve le choix de faire l'entrée à ce nouveau secteur au niveau du carrefour existant qui dessert le lotissement du Grand Plantier.

Il émet une remarque sur l'accès piétonnier en direction du Nord, à proximité de la route départementale.

- ↳ **M. le Maire** et **M. GAZABRE** expliquent que cet accès sera en lien avec la zone artisanale de proximité prévue en continuité (cf. étude urbaine).

- *Sur l'aménagement du site*

M. BOSSE demande des précisions sur le retrait prévu avec la route départementale sur les secteurs le long de la voie.

- ↳ **M. le Maire** indique que le Département sera associé sur la partie faisabilité du projet pour répondre à cette question et autres remarques éventuelles en lien avec leur compétence. Le Bureau ISATIS en sera averti.

■ Chambre d'Agriculture

Mme MIGNOT interroge **M. le Maire** sur le projet d'accord avec l'agriculteur sur la bande de 20 mètres. Selon elle, l'agriculteur n'est pas au courant.

UADG Urbanisme

73, allée KLÉBER – 34 000 MONTPELLIER

Tél. 06.12.17.70.29 – uadg.urbanisme@hotmail.com

- ↳ **M. le Maire** affirme en avoir discuté et échangé avec le père et le fils tous deux agriculteurs. Ils sont tout à fait au courant et l'échange de cette bande de 20 mètres avec une parcelle communale a bien été évoqué et envisagé avec eux.

Mme MIGNOT explique que cette bande de 20 mètres pourrait être moindre, du fait qu'un recul de 6 mètres est déjà envisagé sur les parcelles.

- ↳ **M. le Maire** explique que l'accord qui sera trouvé ne doit pas pénaliser la commune et l'agriculteur. Une demande d'estimation foncière sera demandée aux Domaines et si on nous dit que l'on peut échanger moins de 20 mètres, nous le ferons mais la priorité est de ne léser aucun des 2 partis.
- ↳ **Mme MIGNOT** demande à M. le Maire de lui faire parvenir un retour écrit de ces échanges.

Sur la bande de 20 mètres : suite à l'examen conjoint, **Mme MIGNOT** a appelé **M. GAZABRE** le 22 janvier 2025 pour l'informer qu'au vu du type de culture pratiquée sur la grande parcelle limitrophe au périmètre du projet (blé), la distance à appliquer est de 5 mètres au lieu de 20.

Mme MIGNOT demande les raisons de la non reprise des bassins de rétention le long de la frange Ouest du projet comme prévu à l'étude urbaine ?

- ↳ **M. le Maire** explique que la topographie communale est relativement plane et les évacuations seront remontées sur l'excroissance rajoutée au projet car le point naturel le plus se situe sur cette zone.
Pour infos, le projet prévu à l'étude urbaine reprend l'intégralité de la zone AUO du PLU, à savoir 4,15ha et le choix a été de réduire le secteur aux besoins du projet.

■ CC Pays de l'Or

Mme ETIENNE explique que le projet respecte les orientations du SCoT et du nouveau PLH : 60 logements et une mixité demandée.

Une remarque est faite sur la densité : en augmentant la surface de 2 000 m² pour les bassin de rétention, cela fait baisser la densité de 24 à 22,5 logements à l'hectare. Mais le projet est compatible avec les orientations du SCoT.

II. ANNEXES JOINTES

- La présentation projetée et la feuille d'émargement
- Le Compte-rendu de la réunion du 14 février 2024

III. PROCHAINES ETAPES

- Le Tribunal Administratif a été saisi pour la nomination d'un commissaire enquêteur. La commune attends la réponse.
- L'enquête publique entre Février et Mars 2025
- Approbation envisagée en Avril ou Mai 2025

Montpellier, le 26 septembre 2024

Affaire suivie par : Vincent VIDAL

DREAL - Direction Écologie
Division Milieux Marins et Côtiers
vincent.vidal@developpement-durable.gouv.fr
Tél. : 04 34 46 65 15

Le directeur régional

à

DDTM de l'Hérault
Service Territoire et Urbanisme

Bâtiment Ozone
181 place Ernest Granier
34064 MONTPELLIER Cedex 2

Objet : projet de lotissement Saint-Corme à Candillargues - avis sur le volet hydraulique

Nos réf. : 2024-133

Le service territoires et urbanisme de la DDTM de l'Hérault a sollicité le 24 septembre 2024 un avis concernant le volet hydraulique du projet de lotissement Sainte Corme à Candillargues (note hydraulique MEDIAE d'août 2024).

Le dimensionnement des dispositifs de compensation à l'imperméabilisation respecte la doctrine de la MISEN en optant pour le plus grand volume entre la méthode des 120 l/m² et la méthode des pluies majorée de 20 %. Le débit de fuite sera fixé entre le débit biennal et le débit quinquennal avant aménagement. Le projet prévoit également des revêtements perméables pour les stationnements.

Le projet envisage deux bassins de compensation distincts, l'un au centre du site et l'autre en aval, avec une vidange du bassin central qui nécessitera une station de relevage afin de rejeter les eaux de fuites vers un nouveau fossé exutoire (hors surverse de sécurité pour événement au-delà de la crue centennale). Lors de la réunion de cadrage du 09 septembre 2024 en mairie de Candillargues il a été indiqué que le dispositif de pompage sera complété par un groupe électrogène de secours en cas de coupure de courant.

La mise en place d'un tel dispositif avec une évacuation d'un bassin de compensation par pompe de relevage est réglementairement envisageable mais va toutefois s'avérer très contraignant.

En particulier sa gestion et son entretien en phase d'exploitation vont être conséquents avec un contrôle régulier de son fonctionnement (fréquence), un système d'alerte à mettre en place pour la réactivité en cas de dysfonctionnement (temps de réactivité pour cela et pour mettre en route le générateur, changement du matériel si ce dernier n'est pas réparable etc.).

Un doublement de la pompe de relevage pour les cas de défaillance de la pompe principale, pour assurer la continuité du fonctionnement du bassin sera nécessaire.



Pour cette gestion en phase d'exploitation, le gestionnaire du réseau pluvial public (Pays de l'Or Aménagement) à qui la commune prévoit de rétrocéder ce dispositif, va devoir en accepter les contraintes et fournir un accord écrit.

En préalable à la validation de ce dispositif, le projet va devoir faire la démonstration qu'il n'y a pas d'alternative possible privilégiant des ouvrages uniquement gravitaires.

Enfin un encadrement réglementaire de ce dispositif par un arrêté de prescriptions à la déclaration IOTA pour la gestion des eaux pluviales sera nécessaire.

Pour le directeur régional et par délégation,
le chef de la division Milieux Marins et Côtiers



Signature numérique de Paul
CHEMIN paul.chemin
Date : 2024.09.26 15:39:53 +02'00'





**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer
Service territoire et urbanisme**

Montpellier, le 30 SEP. 2024

Affaire suivie par : STU /AP

Monsieur le Maire,

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DP MEC) du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Candillargues a été prescrite en septembre 2023. Cette procédure a pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur Saint-Corme, actuellement classé en AUO et présentant une superficie de 4,15 hectares.

La commune souhaite y aménager un nouveau quartier en extension des tissus urbains existants sur une superficie de 2,8 hectares. La programmation comporte environ 60 logements et se caractérise par une dominante abordable. Cette programmation vise à répondre aux besoins identifiés pour compléter le parcours résidentiel des habitants de la commune, en particulier celui accessible aux jeunes actifs.

Comme prévu par le code de l'urbanisme, les services de la DDTM sont associés à cette procédure. A ce titre, les observations formulées durant la réunion des personnes publiques associées (PPA) du 14 mars 2024 ont retenu toute votre attention, et vous ont amené à poursuivre les études préalables avant de procéder à l'arrêt et au lancement de l'enquête publique.

La DDTM a participé à deux réunions de travail en date du 18 avril 2024 et du 09 septembre 2024. En suivant, vous nous avez communiqué en date du 18 septembre 2024 le dossier de plan de composition urbaine de ce projet en sollicitant notre avis.

Vous trouverez en suivant une synthèse de nos observations.

**Monsieur Anthony MELIN
Maire de Candillargues
12 rue Paul Valéry
3413 Candillargues**

1/5

DDTM 34
Bât. Ozane, 181 place Ernest Granier
CS60556
34064 MONTPELLIER Cedex 2

Rappel du contexte d'étude du projet Saint-Corme

Dans le cadre de la révision générale du PLU de la commune prescrite en 2018, une mission d'étude préliminaire a été engagée en 2021 (Eskis paysagistes mandataire). Cette étude portait sur l'échelle du village et sur plusieurs secteurs pré-identifiés, dont le secteur Saint-Corme.

Ces réflexions ont fait émerger des intentions de projet ambitieuses et notamment la mise en valeur de l'échelle piétonne de la commune, le traitement des interfaces entre l'espace urbain et l'espace agricole, la valorisation du lien social avec un meilleur partage des espaces publics, un scénario de densification résidentielle ambitieux.

L'étude intégrait également des orientations fortes pour la prise en compte de politiques publiques majeures, telles que l'adaptation aux changements climatiques dont les effets sont accentués dans le département de l'Hérault.

A l'issue de chaque phase, les principes retenus ont été validés en COPIL et ces validations appelaient une retranscription dans les phases opérationnelles ultérieures.

En avril 2024, le CAUE de l'Hérault vous avait fait part de ses réserves sur le dossier de faisabilité urbaine, architecturale et économique du secteur Saint-Corme daté de mai 2023 (Isatis architecte urbaniste mandataire).

Il apparaît que le dossier de plan de composition urbaine daté de septembre 2024 ne reprend que très partiellement les orientations générales retenues dans le cadre de l'étude urbaine, et n'intègre ni les observations de la DDTM de mars 2024, ni les observations du CAUE d'avril 2024.

Sur l'enjeu d'offrir de nouveaux logements correspondant aux attentes qualitatives et financières des ménages

Cet enjeu vise à produire du logement offrant un haut niveau de qualité d'usage, en phase avec les nouveaux besoins des habitants, tout en permettant à ces derniers de diminuer les charges liées au logement.

Le projet urbain présenté est structuré par un réseau viaire à partir duquel se décline le parcellaire. Ce parti d'aménagement engendre une implantation du bâti qui répond uniquement à une logique parcellaire, et qui ne prend pas en compte le contexte local : acoustique, climatique (orientations, vents dominants, etc.), paysage (perspectives, vues, vis-à-vis).

La prise en considération de ce contexte aurait pu permettre de développer des formes architecturales bioclimatiques, qui participeraient à l'atteinte de l'objectif européen et national de neutralité carbone en 2050.

De plus, le réchauffement climatique va intensifier et augmenter le nombre d'épisodes caniculaires. Pour y faire face, la conception des bâtiments doit garantir un confort aux occupants en période estivale.

La réglementation environnementale 2020 (RE2020) vise à améliorer la performance énergétique des bâtiments neufs, à réduire leur impact sur le climat (prise en compte des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments) et à garantir leur adaptation aux conditions climatiques futures (renforcement du confort d'été). Le champ d'application de la RE2020 concerne les maisons individuelles depuis janvier 2022.



Dans le cas présent, l'obligation de garantie de confort thermique en cas de forte chaleur ne pourra être assurée que par l'utilisation d'un dispositif de refroidissement mécanique. Ce recours à la climatisation engendra une consommation d'énergie supplémentaire et non négligeable, ce qui s'inscrit à l'encontre des objectifs de réduction de consommation d'énergie dans le bâti neuf, et au-delà, de décarbonation de la filière de la construction.

En outre, la commune porte un projet de logements abordables (45 logements sur 63, soit 71 % du programme) à destination d'un public à revenus modestes. Il est regrettable que les dispositions urbaines et architecturales retenues pour ce projet ne soient pas de nature à permettre une diminution des charges liées au logement pour les futurs habitants, dans un contexte où le coût de l'énergie est en constante augmentation et où les effets du changement climatique vont accentuer les périodes de fortes chaleurs, ce qui nécessitera un recours impératif à la climatisation.

Sur l'enjeu d'intégrer la gestion hydraulique

Le plan de composition fait apparaître 2 bassins de rétention au lieu d'un unique bassin dans la version du projet présentée en mars 2024. Les caractéristiques spatiales de ces 2 ouvrages (pente, profondeur, accessibilité) ne sont pas présentées.

La superficie du second bassin situé en excroissance au nord-ouest du projet comptera au même titre que le reste du projet comme une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La consommation foncière induite nécessitera la validation préalable du porteur du SCoT du Pays de l'Or afin de s'assurer que les surfaces à dominante résidentielle affectée pour la commune de Candillargues dans ce document de planification sont respectées.

Les services de la DREAL, en charge de l'instruction du volet hydraulique de ce projet, ont émis des réserves sur le fonctionnement des dispositifs de compensation à l'imperméabilisation proposés. Cet avis est joint au présent envoi.

Sur l'enjeu d'offrir des espaces publics de qualité encourageant les déplacements en modes doux

Le parti d'aménagement des espaces publics se fonde sur une séparation des flux, en distinguant un espace dédié à la circulation automobile et un espace dédié à la circulation piétonne. Le dessin des voies laisse présager un traitement routier nécessitant des investissements initiaux surdimensionnés qui auront un impact direct sur le bilan de l'opération d'aménagement, et donc sur le coût / loyer des logements produits. A terme, la collectivité devra également supporter les coûts de rénovation de ces espaces.

La DDTM a déjà fait part de ses réserves sur ce choix, en suggérant d'opter pour un espace unique mixte mêlant tous les flux. L'intérêt de cette proposition est de diminuer les surfaces imperméabilisées au profit d'espaces végétalisés bien dimensionnés pour accueillir des arbres de grand développement qui favoriseront le rafraîchissement urbain.

Ce choix d'un espace de circulation mixte est également identique et cohérent avec le parti d'aménagement retenu dans le cadre de l'étude urbaine pour le centre bourg. Pour mémoire, ce parti vise à favoriser les modes actifs (piétons, vélos) et à renforcer le lien social entre les habitants. Il vise également à diminuer le coût des travaux et donc le prix de sortie des constructions dont la vocation dominante est le logement abordable.

Sur le stationnement automobile

Le stationnement automobile est organisé à la parcelle, à hauteur de 2 places par logement pour les maisons individuelles. Cette programmation répond à une réalité d'usage actuelle de l'automobile dans un contexte rural.

Toutefois, la DDTM a mis en exergue le caractère routier de ce parti d'aménagement. Il avait été suggéré une organisation mutualisée du stationnement résidentiel et visiteur à l'échelle de l'opération et ce afin de limiter les flux de circulation automobile dans le quartier et éviter de consacrer des surfaces dédiées au stationnement sur les parcelles privées.

Cette proposition de parti d'aménagement vise à accompagner les changements de pratique, en rendant possible l'usage de l'automobile, tout en favorisant les modes doux pour les déplacements de courte distance, notamment pour rejoindre le centre bourg qui se situe à 10 min à pied du futur quartier Saint-Corme. Ces modes alternatifs sont par ailleurs encouragés via des allées prévues à cet effet dans le projet, mais également par les aménagements programmés dans l'étude urbaine sur l'ensemble de la commune.

Sur l'implantation possible du bâti

Le plan de composition fait apparaître les implantations possibles du bâti. Sur une proportion importante de lots (13 lots sur 41 soit 30 % des constructions), il apparaît possible d'implanter le bâti en respectant une distance de 1 m par rapport à la limite séparative. Cette configuration se traduira potentiellement par un espace de 1 m entre la clôture et la façade de la construction.

Cette possibilité d'implantation interroge sur les futures opérations de maintenance (entretien de la clôture, de la façade) dans un espace très restreint qui semble permettre difficilement le passage d'un humain, mais également sur l'usage envisagé pour cette bande de 1 m qui semble difficilement exploitable par l'habitant des parcelles concernées.

Au-delà de ces problématiques de maintenance et d'usage, ces dispositions nous paraissent susceptibles d'engendrer des conflits de voisinage, de par la proximité des constructions et la promiscuité induite par cette configuration, éloigné de l'objectif de valorisation du lien social défendu dans ce projet.

De plus, dans le cadre de la révision générale du PLU, il est attendu une étude de densification des tissus existants. Ces études démontrent systématiquement la faible capacité des tissus composés de maisons individuelles à permettre une densification ultérieure. Cette absence de capacité d'évolution d'un tissu urbain contemporain (réversibilité des bâtiments, évolutivité des logements en réponse aux évolutions des modes de vie, de la configuration familiale, mutation foncière, etc.) interroge.

Sur l'enjeu de valoriser l'interface ville / campagne

Le plan guide issu de l'étude urbaine actait l'implantation d'une frange végétalisée à l'interface entre le futur espace urbanisé et l'espace agricole. Cette frange a pour objectif de réduire l'impact visuel engendré par les futures constructions.

Cette frange permet également d'installer un espace tampon entre la zone agricole et la zone urbaine, ce qui permet de se conformer aux dispositions de la charte d'engagement en matière d'utilisation de produits phytopharmaceutiques approuvée par arrêté préfectoral en date du 02 août 2022. Cette charte prévoit notamment dans certains cas une distance de sécurité incompressible de 20 m entre les habitations et les zones agricoles faisant l'objet d'un traitement phytosanitaire.

Le plan de composition n'a pas intégré cet aspect. Il en résultera des conséquences potentielles sur les terres cultivées riveraines du projet Saint-Corme.

Sur l'enjeu de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser la biodiversité

Le plan de composition ne détaille pas les moyens mis en œuvre pour relever cet enjeu. La trame arborée est représentée sur le plan, mais les autres strates (herbacées, arbustives) nécessaires au développement et au maintien de la nature en milieu urbain ne sont pas mentionnées.

En conséquence, et sans m'opposer à la suite de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, je vous invite à intégrer les orientations sectorielles initiales validées dans le cadre de l'étude urbaine et à mobiliser l'expertise du CAUE si besoin.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout éclairage sur les observations, remarques mentionnées ci-après.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

PL Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer
Par dérogation
le Directeur adjoint
Thierry DURAND



Le dossier a été transmis à toutes les personnes publiques associées (PPA) 3 semaines avant la réunion.

Suite aux échanges et remarques des PPA présentes, il a été convenu de ne pas considérer cette réunion comme examen conjoint mais comme une réunion technique sur le projet. Une prochaine date sera fixée pour représenter le projet avec des éléments complémentaires.

La séance est ouverte par **M. MELIN**, le Maire, qui remercie les personnes présentes avant de faire un tour de table et laisser la parole au bureau d'études UADG-Urbanisme, représenté par **M. Stéphane GAZABRE**.

Le présent compte-rendu ne fait état que des questions/réponses et remarques posées lors de la réunion. La présentation est jointe au présent compte-rendu.

I. ÉCHANGES AVEC LES PPA SUR LES DOCUMENTS PRÉSENTÉS

■ DDTM 34 / STU

- *Sur les capacités de la STEP et de la ressource en eau*

Il est noté que le dossier ne fait pas état des capacités de la STEP et de la ressource en eau notamment en période de pointe avec la création de la soixantaine de logements prévus.

M. le Maire explique que cela relève de la compétence de la CC Pays de l'Or et s'adressera à elle pour avoir ces éléments. Il est également rappelé qu'une procédure de révision générale du PLU est en cours et ces éléments seront traités.

De plus, le projet est également prévu au SCoT et au PLH. Les capacités semblent suffisantes pour le projet mais les précisions seront demandées.

- *Sur le risque du PAPI, qu'est-il prévu pour les constructions de ce secteur de la zone ?*

M. le Maire rassure tout de suite en expliquant que l'étude faite par SYMBO a mis en évidence la quasi absence du risque. La hauteur d'eau a été revue aux alentours des 10cm.

M. GAZABRE explique que l'étude sera jointe au dossier.

- *Sur les risques d'inondation et de submersion marine*

Il est noté l'oubli du traitement du risque de submersion marine qui implique des préconisations sur les constructions (plancher à TN+30, interdiction de remblais par exemple)

M. GAZABRE explique qu'il s'agit d'un oubli et que cela sera rajouté au dossier.

- *Sur l'absence du traitement de la future zone d'activités juste au Nord de la zone de Saint-Corme et du traitement paysager sur les espaces agricoles*

M. GAZABRE explique que la procédure de DPMec ne traite uniquement que du projet de lotissement communal. Le déplacement de la zone d'activités s'inscrit dans la révision générale du PLU.

M. le Maire rappelle que les vues sur le grand paysage sont prévues et à préserver de par l'histoire même du village. La future zone d'activités ne viendra pas impacter le projet.

Une OAP est également prévue dans le cadre de la révision générale.

- *Sur la typologie des logements*

M. le Maire explique qu'il y aura un panachage de logements mais surtout de grands logements type T4 / T5 pour se caler aux demandes actuelle de nombreuses familles candillarguaises.

UADG Urbanisme

73, allée KLÉBER – 34 000 MONTPELLIER

Tél. 06.12.17.70.29 – uadg.urbanisme@hotmail.com



- **Sur le suivi et la réalisation du projet : en régie ou par un prestataire extérieur ?**

M. le Maire explique que l'aménagement du secteur se fera en régie avec l'aide d'une équipe (architecte, VRD, etc...). Par chance, l'architecte qui suivra le permis d'aménager est le même qui travaille sur les procédures d'urbanisme.

Sur la question de la localisation du bassin de rétention, il sera naturellement placé au point le plus bas de la zone d'étude et selon la topographie du site. Sa dimension est calibrée aux besoins du projet.

- **Sur la gestion des eaux pluviales :**

Il est conseillé de prévoir des coefficients de pleine terre à la zone afin de faciliter la rétention/infiltration des eaux.

Mme ETIENNE explique que la CC Pays de l'Or a lancé une étude sur la question des coefficients de biodiversité et de pleine terre (ex : 50% d'espace libre dont 40% en pleine terre).

M. GAZABRE précise donc que la rédaction du règlement de la zone pourra être revue au regard de cette étude ainsi que dans le cadre de la révision générale.

■ **GRDF**

- **Sur le suivi et le portage du projet**

M. le Maire rappelle que l'aménagement du secteur sera porté par la commune. Les travaux débiteront, si tout va bien, en fin d'année 2024.

- **Sur le raccordement au gaz**

Il est suggéré de prévoir une servitude car la canalisation la plus proche est au Sud du site.

- **Sur le choix du bailleur social**

M. le Maire explique qu'un appel à projet sera lancé le moment venu.

■ **Conseil Départemental**

- **Sur l'accès au site (RD172)**

Il est rappelé que le Département devra être saisi au moment du permis d'aménager qui regardera l'accessibilité, la gestion des réseaux, notamment pluviaux etc...

- **Sur l'aménagement du site**

Il est rappelé l'obligation de respecter une marge de recul de l'axe de la voirie ou bien au droit de la propriété : 15m de l'axe ou 5m de la propriété au lieu des 3m prévu au règlement.

M. GAZABRE explique qu'il a repris la règlementation de la zone Ub à proximité qui prévoit un recul de 3m de l'emprise publique. La correction sera faite.

Sur l'écoulement des eaux pluviales, il est demandé que le bassin soit bien calibré afin de ne pas saturer le fossé le long de la RD172

■ **ENEDIS**

- **Sur le raccordement au réseau**

Il est noté la présence d'un poste à proximité mais il conviendra de voir si les capacités sont suffisantes pour le projet d'une soixantaine de logements.



■ Chambre d'Agriculture

Il note une bonne réflexion de la commune sur l'aménagement du secteur mais il manque certains éléments :

- **Sur la procédure : pourquoi l'avoir engagée alors qu'une révision générale est en cours ?**

M. le Maire explique que les délais ne sont pas les mêmes. La révision générale est prévue pour 2 à 3 ans alors que la DPMcC ne dure que 9 mois. Il s'agit réellement d'un zoom que l'on fait sur l'aménagement global prévu pour la commune. De plus, le permis d'aménager peut être déposé avant cet été.

- **Sur la consommation des espaces : 2,7 ha d'espaces agricoles**

Il faut noter la présence d'enjeux car il s'agit de terres à fort potentiel, irriguées, avec le réseau BRL et cela ne se retranscrit pas dans le dossier. Il manque l'analyse des éléments sur l'activité agricole avoisinante (nombre d'exploitant impactés, la surface concernée), sur le ruissellement.

M. GAZABRE explique que ces éléments pourront être inscrits au dossier.

- **Sur le traitement des formes urbaines**

Il est noté que M. le Maire a mentionné la présence de logements saisonnier en limite du secteur d'études au Sud, quelle sera la cohabitation à venir ?

M. le Maire rappelle l'histoire agricole du village qui se reflète dans les gabarit des constructions, notamment aux entrées de ville afin de garder cet esprit de mas agricole.

Ces logements saisonniers sont hors du périmètre de l'OAP et pour lesquels est juste prévue une création de voie.

- **Sur le traitement des franges urbaines**

Il est demandé de respecter une distance de 20, 10, 5 ou 3 mètres de recul en limite de la zone agricole. Cette demande s'appuie sur un arrêté préfectoral.

Après avoir recherché cet arrêté préfectoral, M. GAZABRE a trouvé :

- L'arrêté du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime et,
- Le décret n° 2019-1500 du 27 décembre 2019 relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques à proximité des zones d'habitation.

Cet arrêté et ce décret abordent parfaitement les règles de recul selon le type de produits utilisés par l'agriculteur. Le recul ne doit pas s'opérer sur la partie urbaine mais bien sur la partie agricole.

■ CC Pays de l'Or

Mme ETIENNE explique que le projet respecte les orientations du SCoT et du PLH en vigueur ainsi que le futur PLH qui doit être adopté prochainement : 60 logements et une mixité demandée.

La rédaction du règlement de la zone AU3 sera revue avec le BE pour anticiper la remarque des coefficients de biodiversité et de pleine de terre tout comme pour le futur règlement du PLU dans le cadre de la révision générale.



Sur l'étude plus fine du PAPI, elle demande que l'étude lui soit transmise et jointe au dossier pour démontrer la prise en compte de ce risque.

II. ANNEXES JOINTES

La présentation projetée et la feuille d'émergement.

III. PROCHAINES ETAPES

- Cette réunion est requalifiée en réunion technique avec les PPA au lieu d'examen conjoint
- Une réunion de travail est prévue le **18 avril prochain à 9h en mairie** avec la DDTM, la CC Pays de l'Or, ISATIS, UADG.
- Modifier le dossier de DPMcC en fonction de la réunion de travail du 18 avril.

Monsieur Le Maire
Mairie de Candillargues
12 rue Paul Valéry
34130 CANDILLARGUES

Lattes, le 3 février 2025

Objet :
Déclaration de projet
emportant mise en
compatibilité du PLU de
Candillargues (Secteur de
Saint-Corme)

Réf :
JD/CB/CM/NR

Dossier suivi par :
Pôle Territoire-Aménagement

Monsieur le Maire,

Par courrier électronique reçu le 20 décembre 2024, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture au sujet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Candillargues. La Chambre d'agriculture est consultée au titre des articles L. 153-16 du Code de l'Urbanisme et L. 112-3 du Code Rural. Une réunion d'examen conjoint du dossier avec les Personnes Publiques Associées a eu lieu le 15 janvier 2025, à laquelle mes services se sont rendus.

La Chambre d'agriculture s'attache à trois principes :

- Que les exploitations agricoles en place puissent maintenir leur activité économique et se développer,
- Que l'installation de nouveaux agriculteurs soit rendue possible, indispensable pour le renouvellement des générations et la dynamique agricole sur notre département,
- Que soit recherchée une gestion économe du foncier dans les projets d'aménagement urbain.

La déclaration de projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU0 sur le secteur de Saint-Corme, pour y construire des logements dits « abordables », ce qui justifie le caractère d'intérêt général du projet. Initialement, il était prévu que la surface du projet soit de 4,15 ha mais celle-ci a été réduite à 2,8 ha, incluant 4 500 m² de bassin de rétention paysager. La parcelle est voisine d'une parcelle actuellement exploitée en grande culture (blé dur d'hiver au RPG 2023).

Le projet d'aménagement présenté anticipe les conflits d'usage entre activités agricoles et humaines en prenant appui sur la « charte riverains » (arrêté préfectoral n° DDTM34-2022-08-13203), ce que la Chambre d'agriculture encourage. Toutefois, nous demandons que soit appliqué un principe d'antériorité de l'agriculture et que la distance de sécurité soit comprise dans une parcelle indépendante, entre la parcelle aménagée et celle cultivée, afin de ne pas pénaliser l'exploitant.

Chambre d'agriculture
de l'Hérault
Maison des Agriculteurs A
Mas de Saporta
CS 10010
34875 Lattes Cedex
Tél. : 04 67 20 88 00
Email : contact@herault.chambagri.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
Siret 18340003500030
Ape 9411Z

www.herault.chambre-agriculture.fr



Par ailleurs, le recul imposé sur la parcelle cultivée est de 20 m. La Charte riverains établit les distances minimales à respecter qui varient selon les produits de traitement et la méthode de pulvérisation utilisés. La distance appliquée ici est la valeur maximale par défaut. Elle ne correspond pas au type de cultures à proximité (grandes cultures, cultures basses). Dans ce cas précis, il est recommandé d'observer plutôt une distance de 5 m entre les cultures et la limite de propriété.

Enfin, contrairement à ce qui est inscrit dans le dossier transmis, les échanges avec la mairie et le propriétaire de la parcelle témoignent d'un manque d'information et de dialogue avec la profession agricole que nous déplorons.

Je vous demande de réduire la distance de sécurité à 5 mètres au lieu de 20 mètres pour l'adapter au type de culture concerné (céréales) et de l'inclure dans une parcelle cadastrale indépendante pour respecter la Charte riverains sans pénaliser l'exploitant.

Au vu des éléments portés à notre connaissance, je suis contraint d'émettre un **avis défavorable** sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Candillargues pour l'ouverture à l'urbanisation de Saint-Corme.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleures salutations.

Le Président



Jérôme DESPEY





Candillargues

M. le Président
Chambre d'Agriculture de l'Hérault
Maison des Agriculteurs, Mas de Saporta
CS 10010, 34970 Lattes

Candillargues, le 02 Avril 2025

Objet : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Candillargues (secteur Saint Corme)

LRAR n° : 1A 215 240 7349 3

Monsieur le Président,

Par votre courrier daté du 3 février 2025, vous m'avez fait part d'un avis défavorable concernant la déclaration de projet visant à mettre en compatibilité le PLU de Candillargues pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur Saint Corme.

Je souhaite rappeler que ce projet a pour objectif de permettre la construction de logements abordables, répondant ainsi aux besoins de notre population. Il s'agit d'une initiative d'intérêt général.

Cet avis a été formulé en se basant sur la Charte riverains (arrêté préfectoral n° DDTM34-2022-08-13203), que nous avons anticipée en proposant au propriétaire voisin l'acquisition d'une bande de sécurité de 20 mètres, créant ainsi une parcelle de séparation.

Nous avons présenté à l'agriculteur plusieurs options, telles que l'acquisition du foncier avec une indemnisation adéquate ou un échange de parcelles, afin de lui permettre de maintenir une capacité d'exploitation optimale. Jusqu'à présent, le propriétaire semblait ouvert et intéressé par ces propositions.

Je tiens également à exprimer mon indignation face aux remarques formulées par votre représentante, Mme Mignot, lors de la réunion des Personnes Publiques Associées le 15 janvier 2025. Mettre en doute mes affirmations concernant les négociations en cours avec le propriétaire voisin pour l'acquisition d'une bande de terrain est inacceptable. Ces insinuations, qui visent à entacher mon intégrité, sont non seulement intolérables, mais elles compromettent également la confiance essentielle à nos échanges.

Je vous demande donc de prendre les mesures nécessaires pour éviter que de tels comportements ne se reproduisent à l'avenir.



Candillargues

Enfin, j'ai bien pris note de votre demande de réduire la distance de sécurité à 5 mètres au lieu des 20 mètres initialement prévus, afin de l'adapter au type de culture concerné (céréales) et de l'inclure dans une parcelle cadastrale indépendante.

En réponse, je vous confirme que nous appliquerons une distance de 5 mètres entre l'exploitation agricole concernée et la limite de propriété des futures habitations. Si les négociations avec l'agriculteur, qui semblaient prometteuses, n'aboutissent pas, nous intégrerons cette bande de 5 mètres au sein même de l'assiette du projet, ce qui, je ne vous le cache pas, aura un impact significatif sur le bilan de l'opération et, par conséquent, sur le prix des logements qui doivent rester abordables.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,
Anthony Melin



Monsieur Anthony MELIN
Mairie de Candillargues
12 rue Paul Valéry
34130 CANDILLARGUES

Mauguio, le 7 mai 2025

Objet : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU
Lotissement Saint-Corme - Candillargues
Avis des services du Pôle Eaux de l'Agglomération du Pays de l'Or

Affaire suivie par :

Marie Thevenon marie.thevenon@paysdelor.fr

Fanny Bousquié fanny.bousquie@paysdelor.fr

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DP MEC) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Candillargues, vous nous avez sollicités pour un avis concernant l'adéquation du projet de création du lotissement communal Saint-Corme par rapport aux capacités actuelles d'alimentation en eau potable et à l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Le projet s'étend sur une superficie de 4,15 hectares et comporte 63 logements. L'analyse ci-après porte sur les différents réseaux humides relevant de la compétence de l'Agglomération du Pays de l'Or, sur la base des éléments transmis dans le cadre de la procédure en cours.

1. Alimentation en Eau Potable (AEP)

Le projet de lotissement Saint Corme appartient au périmètre du réseau de distribution de la commune. La capacité actuelle du réseau d'Alimentation en Eau Potable (AEP) est suffisante pour assurer la desserte du futur lotissement.

Nous attirons l'attention sur la nécessité de dimensionner correctement les canalisations internes au lotissement en fonction des besoins estimés et conformes aux normes en vigueur / dans le respect du règlement de service de l'Agglomération.

2. Traitement des Eaux Usées (EU)

Concernant le traitement des Eaux Usées (EU) générées par le futur lotissement, le réseau de transfert des eaux usées ainsi que la station d'épuration actuelle ont une capacité suffisante pour recevoir les effluents supplémentaires du lotissement.

Il conviendra de veiller à ce que le raccordement au réseau collectif soit réalisé dans les règles de l'art et conformément aux prescriptions du service d'assainissement.

3. Assainissement des eaux pluviales (EP)

Le projet relève d'une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau, selon la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA). Le projet devra respecter l'ensemble des prescriptions de la DDTM de l'Hérault en matière de compensation de l'imperméabilisation et maintenir le fonctionnement hydraulique actuel. L'application des prescriptions départementales sur l'assainissement pluvial assurera la neutralité du projet vis-à-vis des débits restitués aux milieux.

Le projet vise à limiter l'imperméabilisation des sols par la création de noues ceinturant les futures habitations et des places de stationnement en matériaux perméables.

L'attention est attirée sur le fait que les terrains sont hydromorphes avec des remontées importantes de nappe. Les dispositions constructives, tant pour les bâtiments (hauteurs suffisantes des vides sanitaires et des aménagements) que pour l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales (réseaux, noues, bassins, zones d'infiltration) doivent en tenir compte pour se prémunir des retours d'eau vers le domaine privé, disposer des pentes suffisantes de raccordement vers le domaine public, éviter les remontées capillaires dans les bâtis et assurer l'efficacité des ouvrages pluviaux, sans drainage de la nappe superficielle.

Le Pôle Eaux de l'Agglomération du Pays de l'Or émet un avis favorable pour le projet qui devra respecter les prescriptions techniques et réglementaires mentionnées ci-dessus.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.



Le Président,
délégué
Sylvain RIBEYRE
Directeur Général Adjoint





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**



5.2 COMPTE RENDU D'EXAMEN CONJOINT



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**
0.2 *Examen Conjoint du 15/01/2025*

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 :

COMPTE-RENDU DE RÉUNION

OBJET RÉUNION	EXAMEN CONJOINT avec les PPA pour la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Candillargues	
DATE RÉUNION	15 janvier 2025	
LIEU RÉUNION	Mairie de Candillargues	
PARTICIPANTS	M. Anthony MELIN : Maire Mme Muriel SANCHEZ : Secrétaire des élus, en charge du PLU M. Sébastien BOSSE : Conseil départemental Mme Sandie ETIENNE : CC Pays de l'Or Mme Chloé MIGNOT : Chambre d'Agriculture M. Stéphane GAZABRE : UADG – Urbanisme	
EXCUSÉS	M. Jacques CRUZ : Adjoint à l'urbanisme, Environnement et Agriculture M. Florian FONTANAUD : SRADDET Mme Karine FAESSEL : GRDF M. Jacques LAFFONT : INAO M. Fabrice CLASTRE : DDTM34 / STU M. Antoine GUERBET : DDTM34 / STU	
ABSENTS	M. Jacky FEGAR : Conseil départemental (collaborateur de M. BOSSE) M. Frédéric FORT : ENEDIS (frederic.fort@enedis.fr → interlocuteur de la commune) M. Christophe ORTH : SYMBO Mme Eve LE POMMELET : SYMBO Mme Myriam SOULAGES : CDPENAF M. Nicolas RASSON : DREAL Communes de Mauguio, Mudaison et de Lansargues M. Cédric MAZAURIC : ONF Les chambres des métiers et du commerce et de l'industrie	
DIFFUSION	Présents, excusés, absents	
INFORMATION	Présentation de la réunion jointe au présent compte-rendu	
RÉDACTEUR CR	Stéphane GAZABRE	DATE CR : 29 janvier 2025

Le but de cette réunion est la présentation du projet de DPMcC du PLU pour le secteur de Saint-Corme dans le cadre d'un examen conjoint conformément à la procédure engagée.

COMPTE-RENDU DE RÉUNION

Le dossier a été transmis à toutes les personnes publiques associées (PPA) 4 semaines avant la réunion. La séance est ouverte par M. MELIN, le Maire, qui remercie les personnes présentes avant de faire un tour de table car M. PAILHES de la Chambre d'Agriculture est remplacé par Mme MIGNOT et laisse la parole au bureau d'études UADG-Urbanisme, représenté par M. Stéphane GAZABRE.

Un rappel est fait en précisant que cet examen conjoint fait suite au précédent ayant eu lieu au début 2024 et durant lequel, suite notamment à la demande des services de l'État, il a été décidé de reprendre le projet en les associant à des réunions de travail pour aboutir à un projet de co-construction sur la base de l'étude urbaine qui a été menée en amont.

Durant l'année, au travers de ces réunions, le projet a été modifié pour aboutir à celui qui va être présenté ce jour et transmis aux PPA le 20 décembre dernier.

- ↳ M. le Maire explique que la finalité de ce travail se traduit par des remarques remettant en question le projet travaillé avec eux tout en indiquant « ne pas s'opposer à la suite de la procédure ».
- ↳ M. MELIN explique leur avoir répondu en leur rappelant et démontrant « l'engagement déterminé et concret à respecter des objectifs d'accession, de sobriété, de résilience, d'inclusivité et d'acceptabilité pour les finances communales ». Il remercie « vivement leurs services pour leur contribution à ce projet essentiel pour notre territoire et considère pouvoir poursuivre la procédure de mise en compatibilité sur la base de ce plan de composition, procédure qui viendra préciser plus en détails l'ensemble des éléments abordés ».

Le présent compte-rendu ne fait état que des questions/réponses et remarques posées lors de la réunion. La présentation est jointe au présent compte-rendu.

I. ÉCHANGES AVEC LES PPA SUR LES DOCUMENTS PRÉSENTÉS

■ Conseil Départemental

- *Sur l'accès au site (RD172)*

M. BOSSE approuve le choix de faire l'entrée à ce nouveau secteur au niveau du carrefour existant qui dessert le lotissement du Grand Plantier.

Il émet une remarque sur l'accès piétonnier en direction du Nord, à proximité de la route départementale.

- ↳ M. le Maire et M. GAZABRE expliquent que cet accès sera en lien avec la zone artisanale de proximité prévue en continuité (cf. étude urbaine).

- *Sur l'aménagement du site*

M. BOSSE demande des précisions sur le retrait prévu avec la route départementale sur les secteurs le long de la voie.

- ↳ M. le Maire indique que le Département sera associé sur la partie faisabilité du projet pour répondre à cette question et autres remarques éventuelles en lien avec leur compétence. Le Bureau ISATIS en sera averti.

■ Chambre d'Agriculture

Mme MIGNOT interroge M. le Maire sur le projet d'accord avec l'agriculteur sur la bande de 20 mètres. Selon elle, l'agriculteur n'est pas au courant.

COMPTE-RENDU DE RÉUNION

- ↳ **M. le Maire** affirme en avoir discuté et échangé avec le père et le fils tous deux agriculteurs. Ils sont tout à fait au courant et l'échange de cette bande de 20 mètres avec une parcelle communale a bien été évoqué et envisagé avec eux.

Mme MIGNOT explique que cette bande de 20 mètres pourrait être moindre, du fait qu'un recul de 6 mètres est déjà envisagé sur les parcelles.

- ↳ **M. le Maire** explique que l'accord qui sera trouvé ne doit pas pénaliser la commune et l'agriculteur. Une demande d'estimation foncière sera demandée aux Domaines et si on nous dit que l'on peut échanger moins de 20 mètres, nous le ferons mais la priorité est de ne léser aucun des 2 partis.
- ↳ **Mme MIGNOT** demande à M. le Maire de lui faire parvenir un retour écrit de ces échanges.

Sur la bande de 20 mètres : suite à l'examen conjoint, Mme MIGNOT a appelé M. GAZABRE le 22 janvier 2025 pour l'informer qu'au vu du type de culture pratiquée sur la grande parcelle limitrophe au périmètre du projet (blé), la distance à appliquer est de 5 mètres au lieu de 20.

Mme MIGNOT demande les raisons de la non reprise des bassins de rétention le long de la frange Ouest du projet comme prévu à l'étude urbaine ?

- ↳ **M. le Maire** explique que la topographie communale est relativement plane et les évacuations seront remontées sur l'excroissance rajoutée au projet car le point naturel le plus se situe sur cette zone.
Pour infos, le projet prévu à l'étude urbaine reprend l'intégralité de la zone AUO du PLU, à savoir 4,15ha et le choix a été de réduire le secteur aux besoins du projet.

■ CC Pays de l'Or

Mme ETIENNE explique que le projet respecte les orientations du SCoT et du nouveau PLH : 60 logements et une mixité demandée.

Une remarque est faite sur la densité : en augmentant la surface de 2 000 m² pour les bassin de rétention, cela fait baisser la densité de 24 à 22,5 logements à l'hectare. Mais le projet est compatible avec les orientations du SCoT.

II. ANNEXES JOINTES

- La présentation projetée et la feuille d'émergence
- Le Compte-rendu de la réunion du 14 février 2024

III. PROCHAINES ETAPES

- Le Tribunal Administratif a été saisi pour la nomination d'un commissaire enquêteur. La commune attends la réponse.
- L'enquête publique entre Février et Mars 2025
- Approbation envisagée en Avril ou Mai 2025