

COMMUNE DE CLERMONT-L'HÉRAULT



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CLERMONT-L'HÉRAULT

*Réunion publique du 28 septembre 2022*

**SOMMAIRE**

# SOMMAIRE

- ▶ **Le PLU, c'est quoi ?**
- ▶ **Les principaux éléments du diagnostic fondateurs du projet**
- ▶ **Le PADD**
- ▶ **Le règlement et le zonage**
- ▶ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- ▶ **Le calendrier à venir**

# LE PLU, C'EST QUOI ?

## Un PLU à quoi ça sert ?

Le PLU est un outil essentiel dans la perspective d'une politique d'aménagement ambitieuse et fédératrice reposant sur un projet de territoire durable. Prospectif, il sera l'expression du projet urbain de la commune à **l'horizon 2032**.

Il permet aujourd'hui d'anticiper l'urbanisation de la commune et ses aménagements futurs en respectant le contexte législatif et les équilibres existants à Clermont-l'Hérault : tissu urbanisé, espaces naturels et zones agricoles, secteurs à enjeux environnementaux et hydrauliques.

- ▶ **Anticipation**
- ▶ **Qualité de vie**
- ▶ **Aménagement du territoire**
- ▶ **Développement Durable**

## Le rôle du PLU

- **Gérer les politiques**
  - D'urbanisation
    - Équipements publics (école, crèche, station d'épuration, alimentation en eau potable)
    - Densifier, rationaliser l'utilisation de l'espace, limiter les déplacements
  - De préservation de l'environnement
    - De la faune et la flore (dynamique des écosystèmes)
    - De la ressource en eau
    - De la qualité de l'air
  - De préservation des terres agricoles
    - Qualité agro-pédologique
    - Diversification des cultures
    - Maintien des exploitations
- **Définir un véritable projet de territoire connecté aux réalités voisines**
- **Définir les conditions d'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire...)**

## Son contenu

- **Rapport de présentation – PADD – règlement – zonage – OAP - annexes**
- **+ Évaluation environnementale**

## Sa durée de vie

- **Environ une dizaine d'année**

## Sa logique (depuis la loi SRU – loi ALUR puis récemment renforcée par la Loi Climat et résilience promulguée le 22 août 2021)

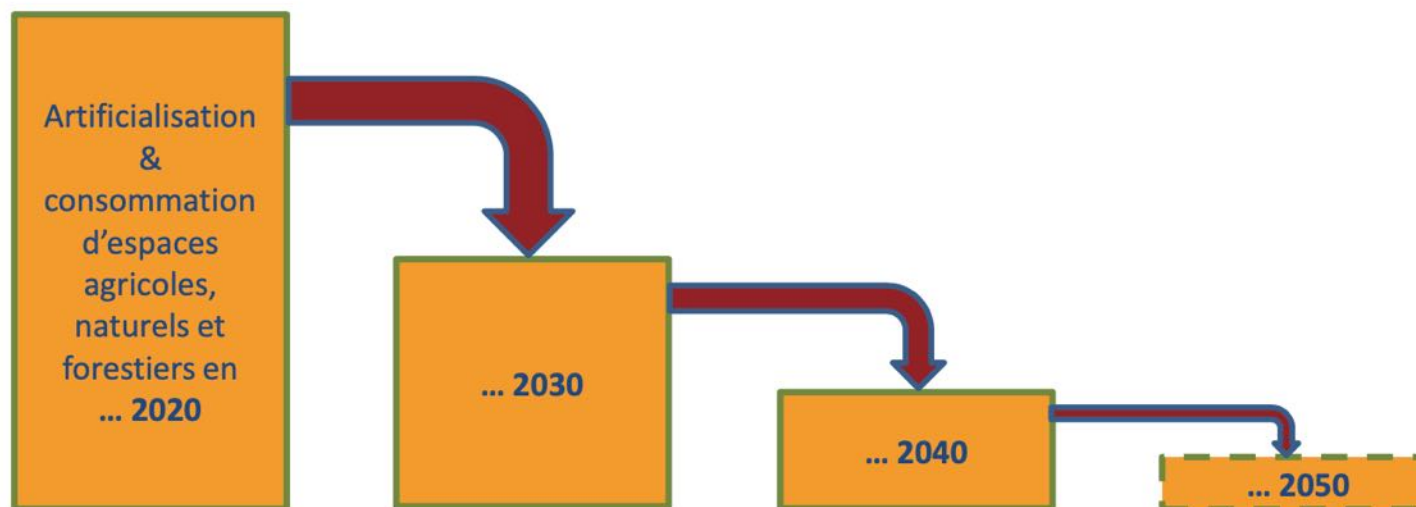
- **Fixer des objectifs en termes de :**
  - Population (apport...) cadrée par le SCoT (projet arrêté)
  - Équipements publics (prioritaires...) cadrés par le financement
  - Consommation d'espace cadrée par le SCoT, le Préfet, la CDPENAF, la loi Climat et Résilience avec objectif de ZERO ARTIFICIALISATION NETTE À HORIZON 2050
- **Reconstruire la ville sur la ville**
  - Comblers les dents creuses puis densifier les parcelles sous exploitées, lutter contre les logements vacants
  - Coudre l'urbanisation par des limites franches (interface domaine agricole) : achever les zones AU existantes si elles s'inscrivent dans ce principe
  - En cas de besoins supplémentaires : on s'étend sur le domaine agricole ou naturel, mais de façon mesurée et justifiée
- **Économiser les terres agricoles et naturelles**
  - Justification au regard des besoins (notamment sur un plan intercommunal)
  - Extension sur le domaine agricole où les terres offrent la moindre qualité agro-pédologique
  - Extension sur les terres où l'exploitation n'est pas mise en péril

## Zoom spécifique sur la loi Climat Résilience

### ZERO ARTIFICIALISATION NETTE À HORIZON 2050

La loi Climat prévoit que « le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi (le 22 août), doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».

La première échéance : Une diminution de **50%** de la consommation des ENAF pour les 10 prochaines années.





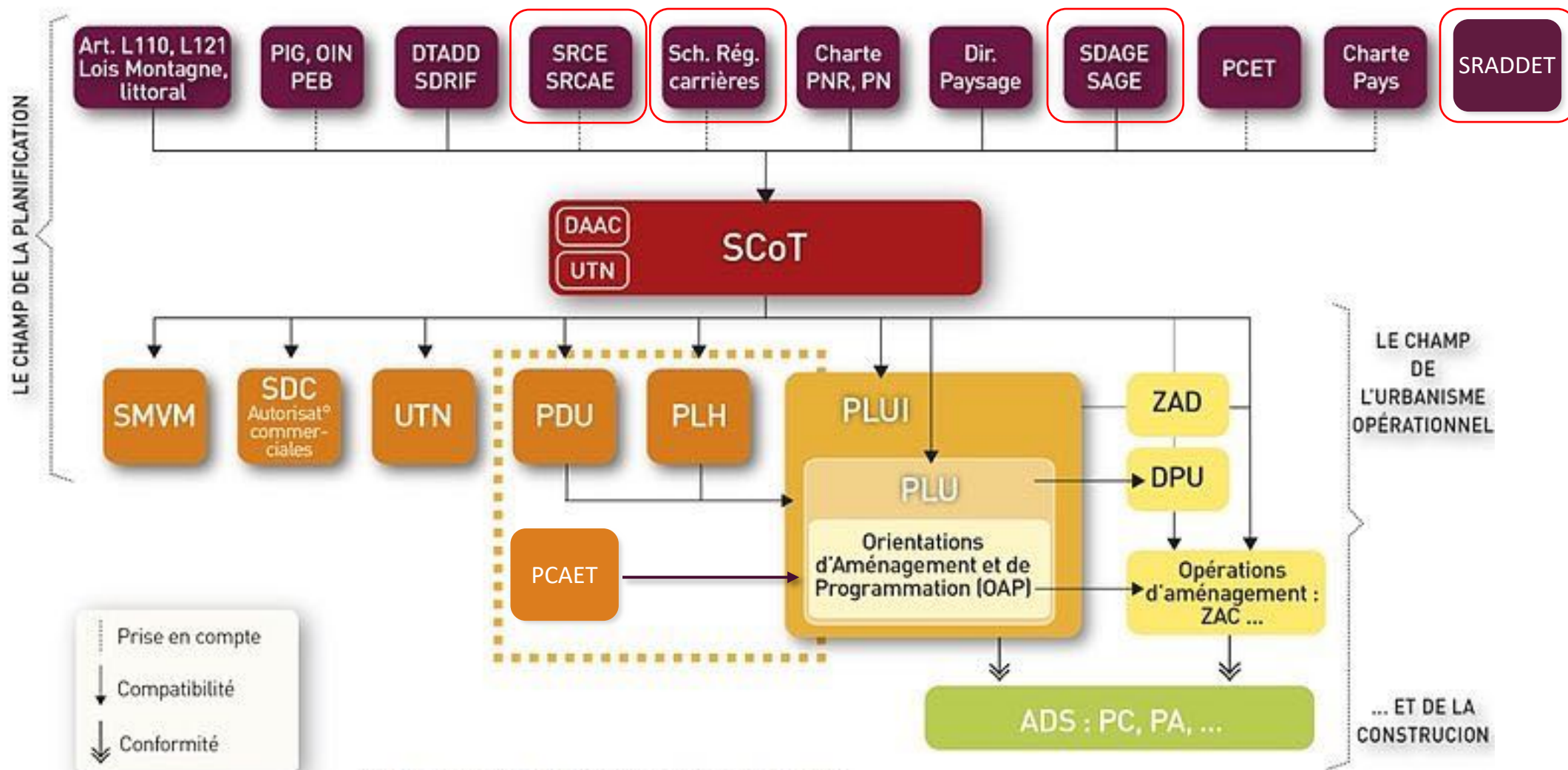
## Zoom spécifique sur la loi Climat Résilience

### ZERO ARTIFICIALISATION NETTE À HORIZON 2050

Concernant les leviers pour répondre à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette, le commissariat général au développement durable relève trois grandes familles qui répondent aux besoins en logement et en activité tout en limitant l'artificialisation :

- **Densifier**
- **Utiliser les espaces vacants.**
- **Désartificialiser et renaturer.**

## Des documents régionaux et supra-communaux à respecter



## De nombreux acteurs : les personnes publiques associées / consultées

### LA COMMUNE = PERSONNE PUBLIQUE COMPÉTENTE

- **Le Préfet**
  - L'autorité environnementale (préfet de Région) - DREAL
  - En matière d'urbanisme (préfet d'arrondissement) - DDTM
  - En matière de santé (eau potable...) : ARS
  - En matière de protection des édifices protégés : ABF – STAP
  - En matière de préservation des sites archéologiques : DRAC
- **Les Présidents**
  - Conseil Régional : tous les schémas vus avant
  - Conseil Départemental : action sociale, eau potable, route, SDIS
  - Chambres Consulaires (CCI, CA, CM)
  - ECPI
  - Bailleurs sociaux publics
  - Communauté de Communes du Clermontais
- **Centre National de la Propriété Forestière**
- **Institut National des Appellations d'Origine**
- **Maires des communes limitrophes**
- **Les associations agréées**

## De nombreux acteurs : le rôle de chacun

- **Les commissions**

- CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers)
- CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages)

- **Les citoyens**

- La concertation
  - [Registre disponible en mairie aux heures et jours d'ouverture de la Mairie](#)
  - Réunions publiques
  - Bilan de la concertation
- L'enquête publique
  - Commissaire enquêteur nommé par la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier
  - Conduit son enquête publique selon sa volonté encadrée par le code de l'environnement
  - Permanence en mairie (*pour les doléances d'ordre privé en lien avec le PLU*)
  - Rapport, conclusions et avis motivé

- **Les propriétaires**

- La concertation
- L'enquête publique

- **Le Conseil Municipal – le Maire**

- Ils prennent les délibérations, arrêtent et approuvent le PLU

**LA STRUCTURE DU  
DIAGNOSTIC ET DE L'ÉTAT  
INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

# Synthèse de l'ensemble des thématiques traitées au sein du diagnostic

## 1. Contexte actuel

- 1.1 Situation et caractéristiques générales
- 1.2 Contexte intercommunal et supra-communal
- 1.3 Servitudes d'utilité publique

## 2. Diagnostic sociodémographique

- 2.1 Un développement démographique marqué
- 2.2 Des ménages petits et locaux
- 2.3 Caractéristiques de la population
- 2.4 Un parc de logements en forte évolution

## 3. Diagnostic socioéconomique

- 3.1 Caractéristiques de l'emploi et de l'activité économique
- 3.2 Le tourisme

## 4. Diagnostic agricole

- Note méthodologique
- Préambule
- 4.1 Les exploitations agricoles
- 4.2 Le foncier agricole et les productions
- 4.3 Les besoins au maintien et au développement des activités
- 4.4 La coopération agricole - viticulture
- 4.5 La coopération agricole - oléiculture
- 4.6 Les filières de qualité
- 4.7 L'irrigation des cultures
- 4.8 Agriculture, urbanisme et environnement

## 5. Les équipements et les services

- 5.1 Les équipements administratifs
- 5.2 Les équipements scolaires
- 5.3 Les équipements de services publics
- 5.4 Les équipements culturels, culturels et sportifs et la vie locale
- 5.5 Les équipements de santé
- 5.6 Les espaces publics
- 5.7 Les réseaux
- 5.8 La gestion des déchets

## 6. Transports, mobilités, déplacements

- 6.1 La hiérarchisation du réseau viaire et les accès
- 6.2 Les modes de déplacements
- 6.3 Les déplacements domicile-travail
- 6.4 Les conditions de circulation et la sécurité routière
- 6.5 Les transports en commun
- 6.6 Les autres modes de transport alternatifs
- 6.7 L'inventaire des places de stationnement

## 7. Organisation urbaine et dynamiques

- 7.1 Occupation historique et croissance urbaine
- 7.2 L'organisation urbaine
- 7.3 Analyse typo-morphologique des tissus bâtis
- 7.4 Des limites et franges urbaines à définir
- 7.5 Les potentiels de densification et de restructuration des espaces bâtis
- 7.6 Le patrimoine et les particularismes locaux
- 7.7 Le patrimoine archéologique

## 8. Analyse paysagère

- 8.1 Clermont l'Hérault dans le territoire languedocien
- 8.2 Le Grand Paysage et ses perceptions
- 8.3 Evolution du paysage de Clermont-L'Hérault
- 8.4 Eléments structurants, entités paysagères à l'échelle communale
- 8.5 Eléments du paysage anthropique
- 8.6 Entrées de ville, franges
- 8.7 Enjeux

# Synthèse de l'ensemble des thématiques traitées au sein de l'état initial de l'environnement

1. Objectifs et contexte de l'étude
  - 1.1 Cadre réglementaire
  - 1.2 Méthode de travail
2. L'environnement physique
  - 2.1 Le climat
  - 2.2 Géologie et relief
  - 2.3 L'hydrographie
3. Biodiversité et milieux naturels
  - 3.1 Les espaces naturels : habitats et espèces
  - 3.2 Outils de protection de gestion et d'inventaire des espaces naturels
  - 3.3 La trame verte et bleue
4. Les ressources naturelles et leur gestion
  - 4.1 L'eau
  - 4.2 L'énergie
  - 4.3 La ressource minérale
  - 4.4 Utilisation des sols et consommation de l'espace
5. Pollutions et nuisances
  - 5.1 Assainissement des eaux usées
  - 5.2 La gestion des déchets
  - 5.3 Les nuisances sonores
  - 5.4 La qualité de l'air
  - 5.5 Les nuisances olfactives
  - 5.6 Les sites et sols pollués
  - 5.7 La pollution lumineuse
6. Risques naturels et technologiques
  - 6.1 Aspect réglementaire
  - 6.2 Les risques naturels
  - 6.3 Les risques technologiques
7. Synthèse et hiérarchisation des enjeux environnementaux
8. Bibliographie
9. Annexes

## CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ISSU DU SCOT

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Cœur d'Hérault (SCoT) :**
  - Définit le taux de croissance annuel moyen de 2018 à 2040
  - Définit le nombre de logements à produire de 2018 à 2040
  - Définit la consommation d'espace maximale de 2018 à 2040 par activités
  - Renforce les obligations de combler les dents creuses avant toute extension
  - Impose la protection de la trame verte et bleue et de la trame verte urbaine
  - Impose la densité minimale des futures opérations d'urbanisme (autour de 30-35 logements / ha)

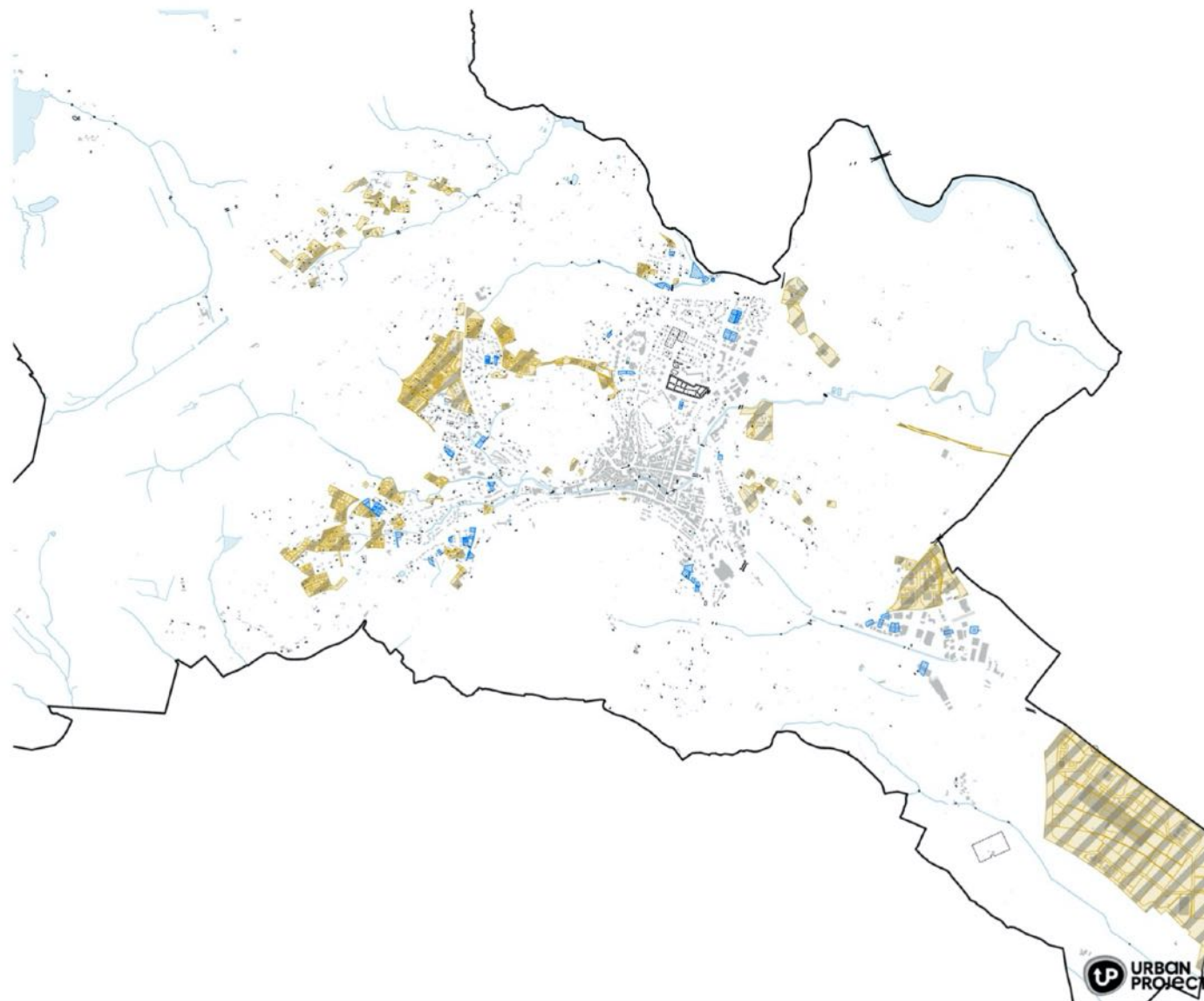


# Analyse des secteurs de consommation d'espace

Consommation d'espace 2008-2021 - Territoire communal

Légende

-  Densification de terrain nu
-  Extension



## Analyse des secteurs de consommation d'espace – donnée CEREMA

Environ 33 ha  
consommés sur les  
10 années de  
références

34 - Hérault

34079 - Clermont-l'Hérault

Clermont-l'Hérault

(EPCI CC du Clermontais)

données pour la période 2009-2020

760 986 m<sup>2</sup>

de **nouvelles** surfaces consommées

soit 2.32 %

de la surface communale nouvellement consommée

dont 332 569 m<sup>2</sup>

de surfaces consommées de type **habitat**

dont 295 752 m<sup>2</sup>

de surfaces consommées de type **activité**

dont 0 m<sup>2</sup>

de surfaces consommées **mixte**

## POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS IDENTIFIÉ EN DENSIFICATION

POTENTIEL URBAIN			
	Type	Quantité	
	Dent creuse habitat (en lotissement)	<i>Superficie (ha)</i>	7,79
		<i>Logements potentiels</i>	102
	Dent creuse habitat (hors lotissement)*	<i>Superficie (ha)</i>	7,5
		<i>Logements potentiels</i>	122
	Sous-densité habitat	<i>Superficie (ha)</i>	8,84
		<i>Logements potentiels</i>	59
	Renouvellement urbain potentiel (habitat)	<i>Superficie (ha)</i>	1,75
		<i>Logements potentiels</i>	77

Soit 360 logements potentiels

## Principaux éléments sur les risques naturels et technologiques

- **Risque inondation présent dans la commune**
  - Nombreux cours d'eau susceptibles de déborder + risque rupture de barrage
  - Pas de Plan de Prévention des Risques inondation - PPRi – approuvé (Servitude d'Utilité Publique) : étude à prendre en compte et à intégrer dans le PLU
  - Couverture partielle de la commune par l'Atlas des zones inondables : à intégrer dans le PLU
  - Retrait des constructions par rapport aux cours d'eau à conserver (prévention des inondations + effondrement des berges)
- **Risque incendie de forêt**
  - Obligations Légales de Débroussaillage à intégrer dans le PLU : zones urbaines concernées
  - Aléa incendie (dont certains secteur bâti sont classés en aléa de risque exceptionnel)
- **Risque industriel**
  - Transport de matières dangereuses sur l'autoroute A75 (éloigner les constructions par prévention)
  - Risques liées aux canalisations de gaz : intégrer les servitudes d'utilité publique dans le PLU



# LE PADD

## Les orientations générales du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) **définit les orientations à suivre** dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme. Ces orientations visent à définir la politique d'aménagement du territoire de la commune à **l'horizon 2032**. Elles s'intéressent à différentes thématiques et s'appuient sur les enjeux urbanistiques, environnementaux et paysagers mis en exergue dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement.

**Trois orientations majeures ont été définies** pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Clermont-l'Hérault dans le cadre d'une concertation organisée par la commune.

- **Orientation 1 : soutenir le dynamisme et la vitalité communale**
- **Orientation 2 : valoriser l'environnement naturel et agricole**
- **Orientation 3 : anticiper et maîtriser le développement urbain**

Les orientations regroupent un ensemble de principes et de mesures, les objectifs, dont l'articulation et la mise en œuvre permettront la concrétisation des orientations qu'il est proposé de retenir pour le projet de Plan Local d'Urbanisme dans partie réglementaire.

Les orientations sont déclinées en **12 objectifs** qui précisent la ligne conductrice à suivre à **l'horizon 2032**.

## ➤ **Orientation 1 : soutenir le dynamisme et la vitalité communale**

- **Objectif 1 : Affirmer une politique de dynamisation du centre-ville**

- Préservation de l'offre et de la diversité commerciale
- Valorisation des espaces publics et des équipements, animations

- **Objectif 2 : Répondre aux attentes d'implantation des entreprises**

- Favoriser les implantations dans les ZAE existantes plutôt que de nouvelles extensions
- Densifier le tissu économique en cœur de ville

- **Objectif 3 : Conforter et dynamiser le tourisme**

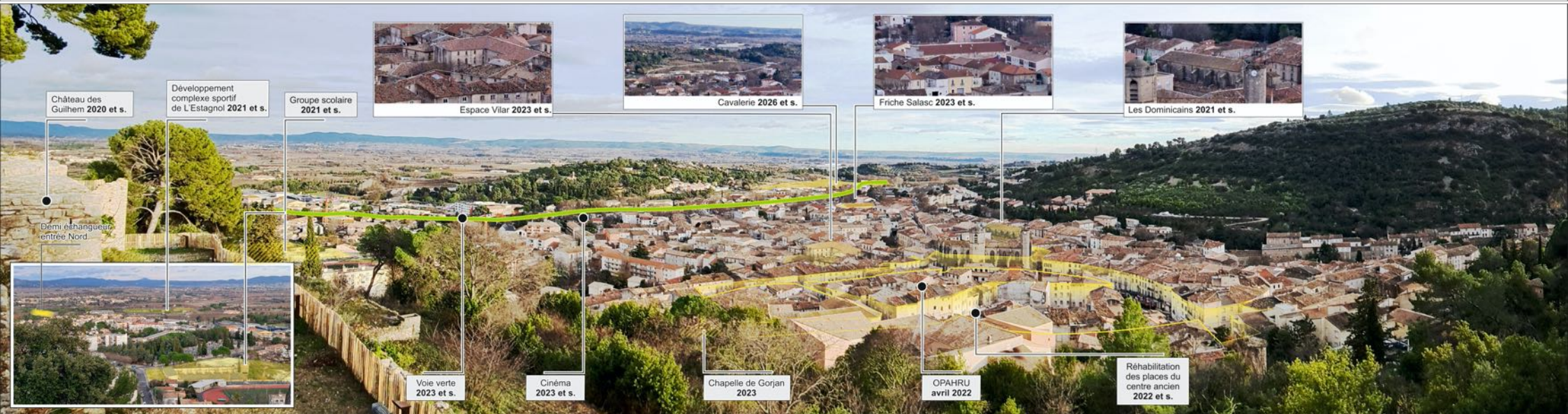
- Pérenniser et développer les activités au Salagou
- Mettre en valeur le patrimoine culturel et bâti de la ville (château, Notre-Dame-du-Peyrou...)
- Renforcer les capacités d'accueil touristique

## ➤ Orientation 1 : soutenir le dynamisme et la vitalité communale



# Vue panoramique des projets de Clermont-l'Hérault

## Phases opérationnelles





## ➤ Orientation 1 : Un développement urbain soucieux de l'environnement

### LÉGENDE :

#### Dynamisation du centre-ville

-  Îlot ancien à requalifier
-  Places et espaces publics prioritaires à valoriser
-  Secteur stratégique à requalifier : gare routière, esplanade, parking...
-  Valoriser les rues commerçantes
-  Axe urbain à requalifier pour améliorer l'accès au centre-ville
-  Équipements publics à maintenir : bibliothèque et espace culturel
-  Site touristique majeur du centre-ville (le château et la collégiale)
-  Secteur prioritaire d'intervention sur le centre-ville pour sa dynamisation



Source : données SIG - CCC

## ➤ Orientation 2 : valoriser l'environnement naturel et agricole

- **Objectif 4 : Préserver le socle environnemental pour les générations futures**
  - Préservations des grands espaces naturels, de la trame verte et de la nature en ville
  - Développement des énergies renouvelables (en priorité sur les espaces déjà artificialisés)
- **Objectif 5 : Soigner et valoriser les paysages**
  - Amélioration des paysages aux abords de l'autoroute
  - Préservation des paysages caractéristiques des puechs (Gorjan, Mont Caylus, Puech Castel...)
  - Amélioration de la qualité des entrées de ville
- **Objectif 6 : Limiter l'impact sur la ressource agricole, soutenir le développement de l'agriculture**
  - Préservation de la plaine de la Lergue et de l'Hérault
  - Développement et diversification des exploitations agricoles
- **Objectif 7 : Assurer une gestion des risques exemplaire**
  - Prévention des risques inondation et incendie prioritaire (forts enjeux)





## ➤ Orientation 2 : valoriser l'environnement naturel et agricole

### LÉGENDE :

#### Préserver et valoriser l'environnement

-  Zone d'intérêt écologique
-  Trame bleue : cours d'eau structurants
-  Trame verte : ripisyles des cours d'eau structurants
-  Trame verte de l'ancienne voie ferrée à préserver et reconnecter
-  Renaturation du Ronel

#### Valoriser le paysage et l'agriculture

-  Préserver les coteaux et plaines cultivées structurant des paysages agricoles
-  Entrée de ville à valoriser : traitement paysager, aménagements urbains...
-  Maintient et valorisation paysagère des espaces perçus depuis l'A75
-  Préserver et mettre en valeur les vues sur les sommets significatifs



Source : données SIG - CCC



### ➤ **Orientation 3 : anticiper et maîtriser le développement urbain**

- **Objectif 8 : Affirmer le rôle de centralité à travers une offre en équipements diversifiée et qualitative**
  - Structuration et renforcement du pôle sports/loisirs de l'Estagnol
  - Anticipation des besoins en équipements du quotidien (écoles...)
- **Objectif 9 : Réguler l'apport démographique**
  - Permettre le maintien de la population actuelle et limiter la croissance démographique à +1,5%, soit environ 11 200 habitants en 2032 (9 029 habitants en 2019, insee)
  - Développer l'offre en logements en conséquence (environ 900 logements à produire entre 2022 et 2032)
- **Objectif 10 : Mettre en adéquation les besoins fonciers avec la croissance, modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain**
  - Favoriser le comblement des dents creuses en priorité
  - Augmenter la densité dans les futures opérations urbaines (30 logements/ha)
  - Limiter les extensions urbaines à 27 ha (habitat, économie et équipements) contre 352 ha d'espaces agricoles et naturels ouverts à l'urbanisation dans le PLU de 2008

### ➤ **Orientation 3 : anticiper et maîtriser le développement urbain**

- **Objectif 11 : Définir les limites urbaines en cohérence avec les espaces naturels**

- Contenir l'urbanisation dans l'enveloppe existante (ne plus dépasser l'A75)
- Conserver des coupures d'urbanisation et ne plus s'étendre sur les puechs (préservation des paysages)

- **Objectif 12 : Renforcer les infrastructures de mobilités**

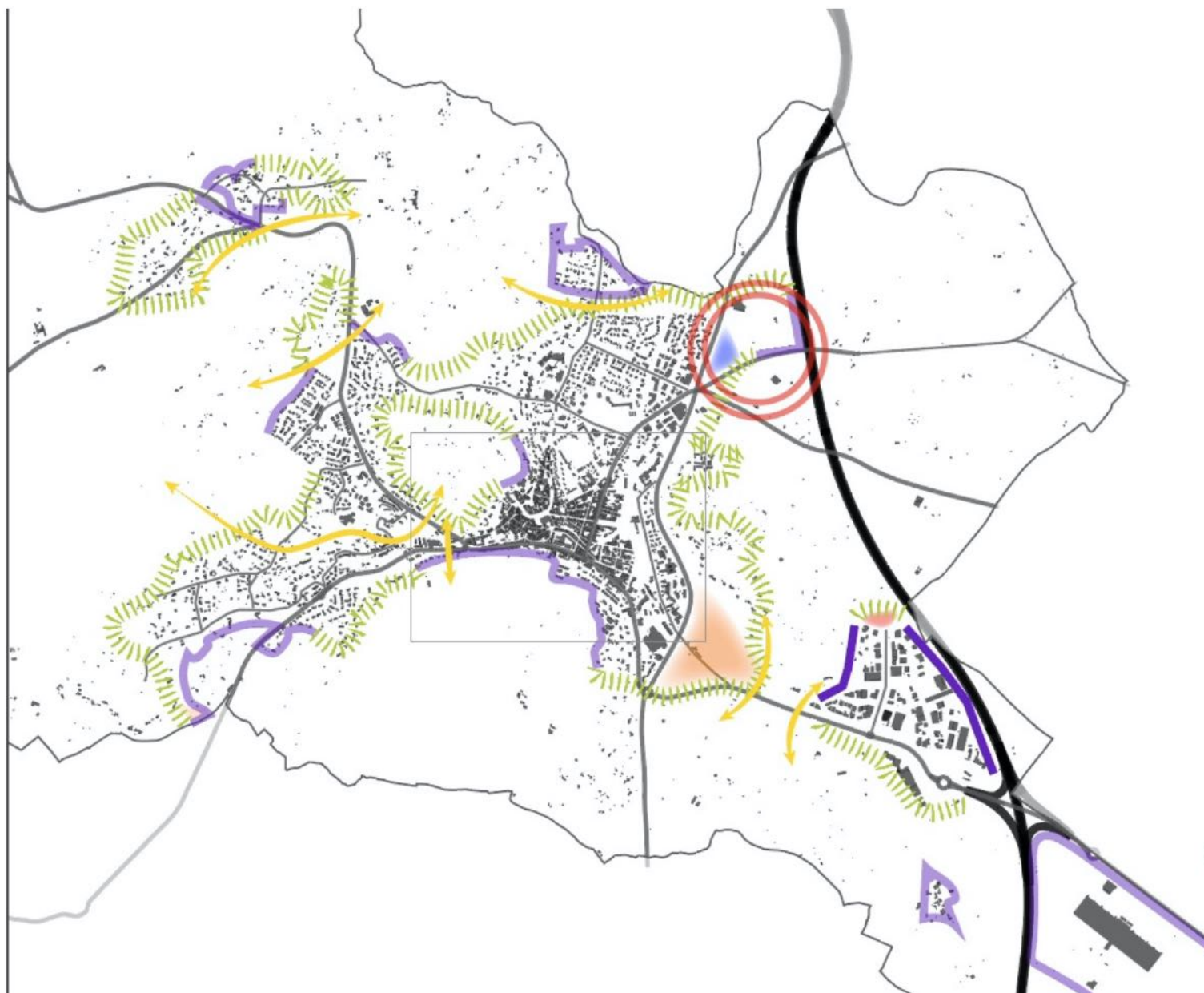
- Réalisation d'un demi-échangeur nord sur l'A75
- Requalification de la D609 en boulevard urbain (liaison Estagnol/Sarac – Piscine/Hyper U)
- Aménagement de la nouvelle gare routière
- Développement des mobilités douces et du stationnement

### ➤ Orientation 3 : anticiper et maîtriser le développement urbain

#### LÉGENDE :

#### Développement urbain

-  Secteur potentiel pour le développement de l'habitat principalement
-  Secteur potentiel pour le développement d'activités principalement
-  Secteur potentiel pour le développement d'équipements et de services principalement
-  Limite d'urbanisation à définir
-  Limite d'urbanisation à ne pas franchir
-  Coupures d'urbanisation à maintenir
-  Pôle de services et d'équipements en structuration à soutenir



Source : données SIG - CCC

**LES ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**

## Les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

### ➤ Organiser les mobilités et déplacements

- **Prévoir le fonctionnement routier principal**
- **Développer le réseau de mobilités douces connecté à la ville et au réseau existant**
- **Organiser les accès et les dessertes, pour tous les modes de déplacements**

### ➤ Organiser la programmation urbaine

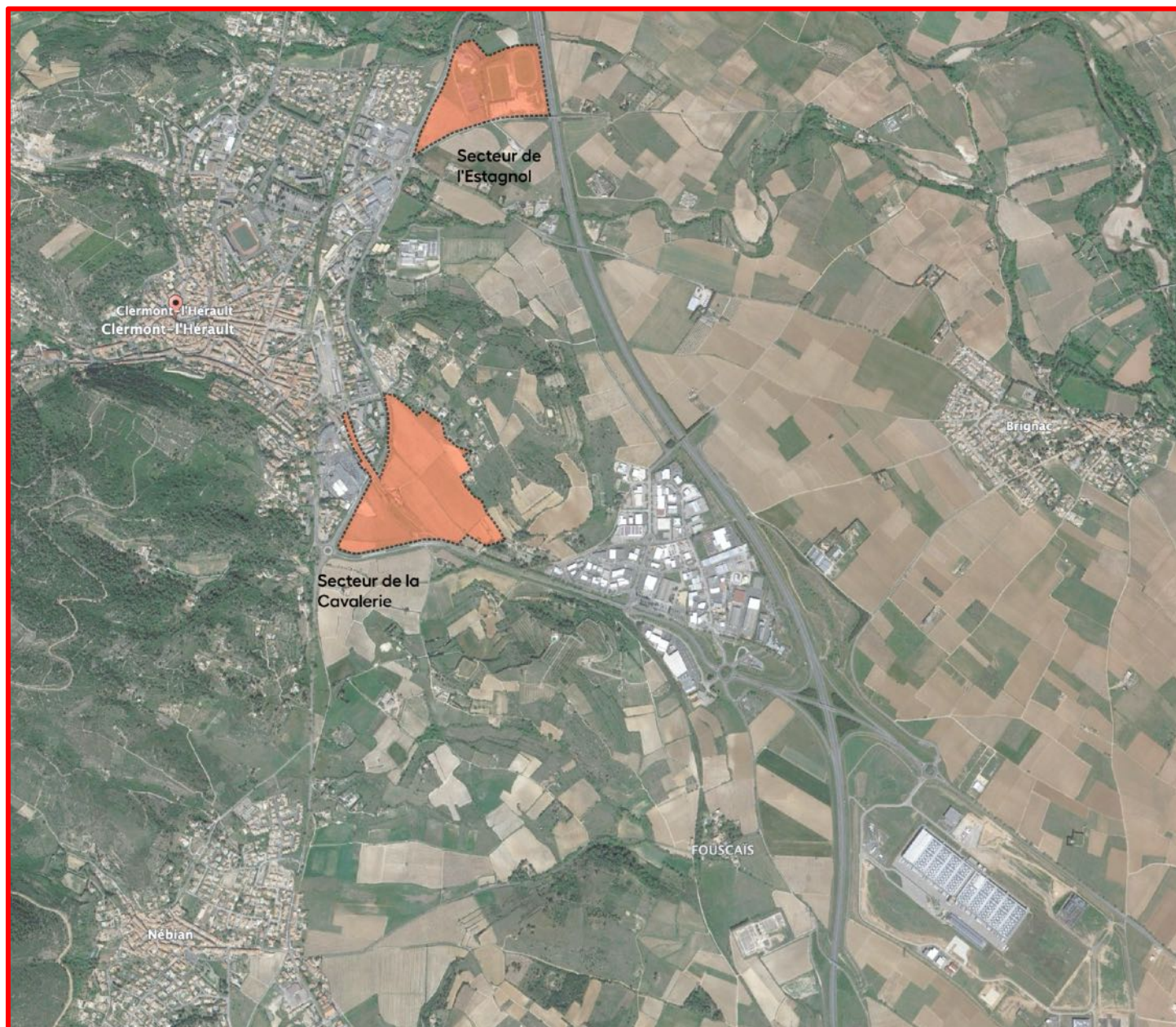
- **Préciser la nature des constructions attendue, en complément du règlement**
- **Pour le logement, en particulier :**
  - Fixer la densité minimale de logements à produire par hectare
  - Définir les typologies des constructions (R+1, R+2... Individuel, collectif...)

### ➤ Organiser l'aménagement de l'espace

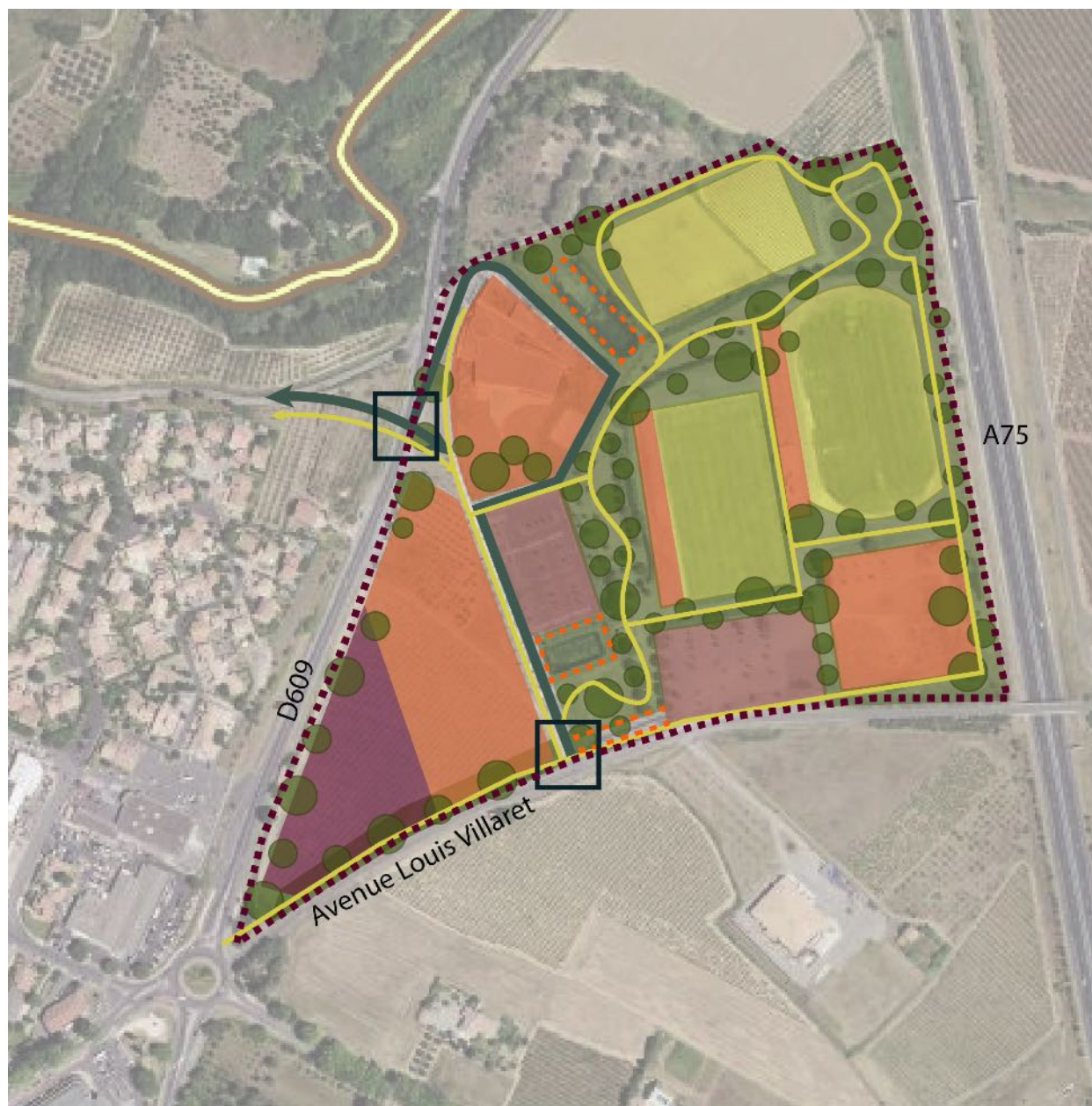
- **Prévoir le traitement paysager des espaces urbains : voirie, cheminements doux...**
- **Prévoir la valorisation des franges d'urbanisation : plantations, intégration paysagère...**
- **Prévoir les espaces publics : places, jardins, parcs...**



## Les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



## OAP – Secteur Estagnol



## OAP – Secteur Cavalerie



<b>Emprise de l'OAP (en hectare)</b>	<b>18</b>
<b>Emprise aménageable (en hectare, hors voirie existante, éléments protégés et espaces naturels)</b>	16
<b>Emprise dédiée aux logement et infrastructures liées (en hectare, dont voirie, rétention...surface brute de l'opération)</b>	13,8
<b>Densité brute minimale</b>	35
<b>Nombre de logements à produire</b>	<u>620</u>
<b>Dont logements aidés (20%)</b>	<u>124</u>

# LE CALENDRIER

## Les grandes étapes à venir de la révision d'un PLU

2022

2023

Finalisation du projet de PLU (Zonage, règlement, OAP, annexes)

Notification des PPA et de la MRAe (évaluation environnementale)

Enquête publique (mise à disposition du dossier, permanence commissaire enquêteur)

Formalisation du dossier et approbation (retouches suite avis PPA et CE)

Sept

Oct

Nov

Dec

Jan

Fev

Mars

Avril

Mai

Juin

Juil

Août

Sept

Réunion publique

CM d'arrêt du PLU

Arrêté d'ouverture de l'EP

Clôture de l'EP

CM d'approbation

**Merci pour votre  
écoute**

COMMUNE DE CLERMONT-L'HÉRAULT



# PLAN LOCAL D'URBANISME