

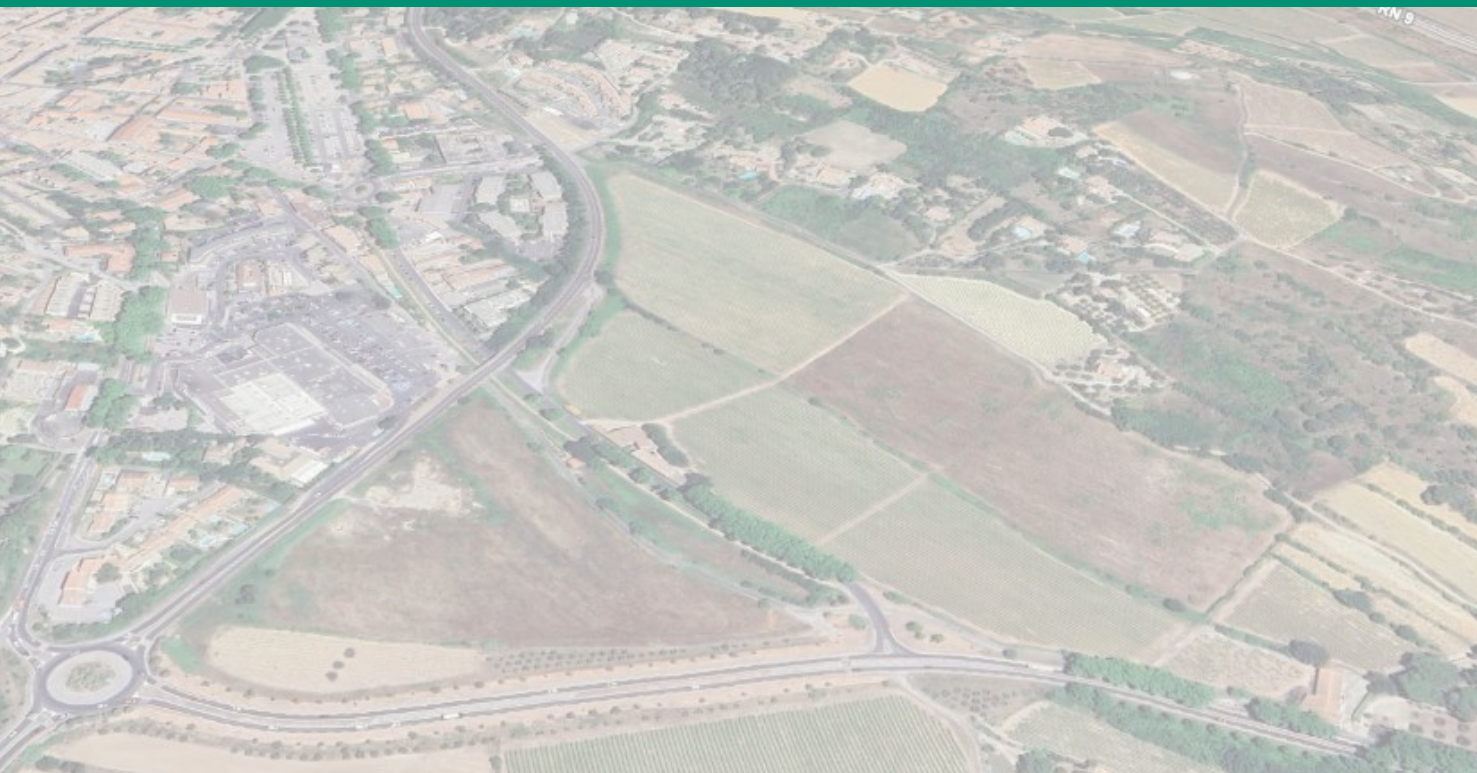


ZAC DE LA CAVALERIE

***Déclaration d'Utilité Publique (DUP)/Mise
En Compatibilité (MEC)***

**DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE A
LA CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT
CONCERTE DE LA CAVALERIE**

Juin 2026



SOMMAIRE

1 / LA CONCERTATION PRÉALABLE	3
1.1. Objet de la concertation	3
1.2. Le PLU et son OAP	3
1.3. Cadre réglementaire	3
1.4. Modalités de la concertation	4
2 / LE SITE DU PROJET.....	4
2.1. Contexte et situation.....	4
.....	4
.....	5
2.2. Périmètre du projet	7
3 / ENJEUX, OBJECTIFS ET ORIENTATIONS URBAINES	9
3.1 Les grands objectifs du projet.....	9
3.2. Enjeux et contraintes du projet.....	10
4 / ÉTUDES EN COURS ET À MENER	11
Études en cours :.....	11
5 / ÉVOLUTION DU PROJET ET SCHÉMA D'INTENTION	12
1. Les Hameaux	12
2. Les Côteaux	12
3. Le Village languedocien.....	13
4. Le Village vertical	13
Une base de travail numéro 2 –	15

1 / LA CONCERTATION PRÉALABLE

1.1. Objet de la concertation

Le présent dossier vise à présenter les enjeux et objectifs du futur projet d'aménagement du secteur de la Cavalerie, situé au sud de la commune de Clermont-l'Hérault.

Cette concertation a pour vocation d'associer les habitants, les riverains, les associations, les usagers et toutes les personnes concernées à l'élaboration du projet dès la phase d'études préalables.

À l'issue de cette phase, l'ensemble des remarques et propositions recueillies fera l'objet d'un bilan de concertation, présenté au Conseil municipal pour approbation avant toute décision de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

1.2. Le PLU et son OAP

Le projet de la Cavalerie s'inscrit dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, et plus précisément dans son Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "La Cavalerie", approuvée dans le cadre de la révision du PLU.

Cette OAP identifie le secteur comme un site stratégique d'entrée de ville, à urbaniser selon des principes de qualité urbaine, paysagère et environnementale, autour de quatre axes forts :

- Favoriser une urbanisation mixte et équilibrée, à dominante résidentielle,
- Valoriser le ruisseau du Garel comme colonne vertébrale paysagère et écologique,
- Développer des mobilités douces connectées au centre-ville,
- Créer une entrée de ville structurée et qualitative, reflétant l'image d'une commune accueillante et durable.

1.3. Cadre réglementaire

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) doit être précédée d'une concertation préalable permettant d'informer et d'associer la population, les associations locales et les acteurs concernés.

Une première phase de concertation a été menée du 20 mai 2021 au 19 octobre 2022. Cette concertation a permis d'informer la population sur l'avancement des études préalablement à la consultation d'un aménageur concessionnaire.

Depuis, plusieurs études ont été approfondies et ont rendu nécessaire l'adaptation du projet. Une meilleure connaissance environnementale du site couplée à une évolution de la conception du projet rendent nécessaire l'ouverture d'une seconde phase de concertation.

Les objectifs et modalités de cette seconde phase de concertation ont été approuvés par délibération du Conseil municipal de Clermont-l'Hérault **10/06/2026**.

1.4. Modalités de la concertation

La concertation se déroulera sur plusieurs mois de l'année 2026. Les modalités suivantes ont été retenues :

- Mise à disposition du public des études pré-opérationnelles en mairie (disponibles aux heures d'ouverture de la mairie) et sur le site internet de cette dernière ;
- La mise en place d'un registre de concertation mis à disposition du public en mairie (disponibles aux heures d'ouverture de la mairie) ;
- La possibilité de déposer des observations par courriels sur l'adresse suivante : zac-cavalerie-creation2026@ville-clermont-herault.fr;
- La tenue d'une réunion publique relative à la présentation des évolutions du projet ;
- De proposer un bilan en Conseil Municipal avant l'approbation de la création de la ZAC ;
- La concertation s'ouvrira au lendemain de la délibération ;
- D'émettre un avis d'ouverture de concertation dans la presse de diffusion départementale et sur les panneaux d'affichage de la commune ;

2 / LE SITE DU PROJET

2.1. Contexte et situation





Source : Réalisation HECTARE depuis photographies Google Earth



Vue sur le site depuis l'accès Nord de la ZAC sur la RD609 (Mars 2025)



Vue sur la partie basse du site depuis le futur giratoire de la ZAC sur la RD602 (Mars 2025)



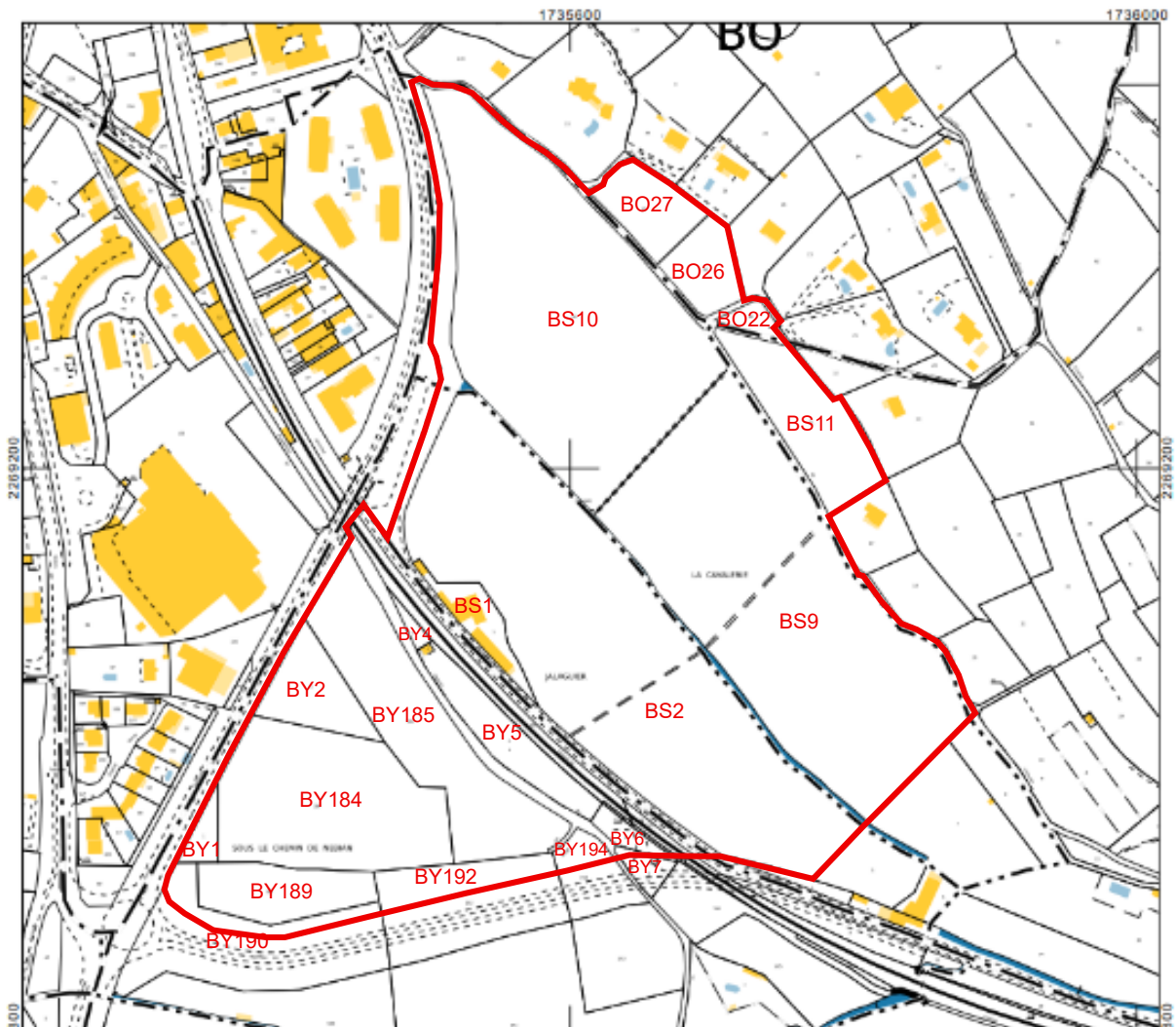
Vue depuis le Chemin de la Madeleine au niveau du pont de la RD609 vers la future rambla (Mars 2025)

Ainsi, certaines parcelles ont été exclues du périmètre initial, pour les raisons suivantes :

- Parcelles BS n°7, 8 et 33 : les études faune/flore ont mis en évidence des enjeux écologiques majeurs sur la partie sud-est du secteur. Par ailleurs, la parcelle BS n°7 est fortement impactée par le risque d'inondation, la rendant en grande partie inconstructible.
- Parcelle BS n°12 : cette parcelle est soumise à un aléa feu de forêt exceptionnel et ne présente pas d'intérêt particulier à l'urbanisation, compte tenu de sa proximité immédiate avec des terrains déjà bâtis et de sa forme géométrique peu adaptée à un aménagement cohérent.
- Parcelles BO n°33 et 101 : situées le long du chemin de Cinq Heures, ces parcelles sont bordées par un mur en pierre porteur qui rend techniquement complexe et incohérent tout projet d'élargissement sur ce secteur.
- Parcelles BY n°198 et 199 et BR n°81 : propriétés de la SNCF, ces terrains sont aujourd'hui inaliénables et ne peuvent être intégrés au périmètre opérationnel.

Ces retraits visent à garantir la préservation des milieux naturels, la prise en compte des risques naturels et la faisabilité technique des aménagements futurs, conformément aux prescriptions de l'OAP.

La surface totale du projet s'élève désormais à 167 721 m², selon le nouveau périmètre défini ci-dessous :



3 / ENJEUX, OBJECTIFS ET ORIENTATIONS URBAINES

3.1 Les grands objectifs du projet

Le projet d'aménagement de la Cavalerie s'inscrit dans la volonté de Clermont-l'Hérault de bâtir une ville plus équilibrée, plus verte et plus agréable à vivre.

Situé à l'entrée sud de la commune, sur un site d'environ 16,8 hectares, ce futur quartier a pour ambition de devenir un exemple d'urbanisme durable, conciliant habitat, nature et mobilité douce.

Un quartier nature : un véritable « parc habité »

Le cœur du projet repose sur la création d'un grand espace paysager autour du ruisseau du Garel, transformé en une vaste coulée verte de 2 hectares. Cet espace, inconstructible car soumis au risque d'inondation, devient un atout paysager majeur : il accueillera des espaces de promenade, des aires de jeux, des cheminements doux et des zones de détente.

L'objectif est clair : offrir un cadre de vie verdoyant, apaisé et agréable, tout en renforçant la biodiversité et en maîtrisant la gestion des eaux pluviales.

Un quartier pour tous

La Cavalerie accueillera une densité moyenne de 35 logements à l'Hectare, répartis entre habitat collectif, intermédiaire, groupé et individuel, dont 10 % de logements aidés.

Cette diversité de formes et de tailles permettra de répondre à l'ensemble des besoins : familles, jeunes actifs, seniors, propriétaires ou locataires.

Le projet favorise ainsi la mixité sociale et la continuité du parcours résidentiel au sein de la commune.

Un quartier connecté et facile à vivre

Le projet accorde une place centrale aux mobilités douces. Des cheminements piétons et cyclables relieront directement le quartier au centre-ville, à la gare, aux zones commerciales et aux équipements publics.

La requalification de l'avenue Raymond-Lacombe en rambla piétonne permettra de créer une véritable entrée de ville paysagée et sécurisée, avec espace de promenade et plantations.

Des équipements pour la vie de quartier

Une école, des aires de jeux et des espaces sportifs et de loisirs viendront compléter l'offre résidentielle. Ces équipements renforceront la vie sociale du futur quartier et participeront à son intégration naturelle dans la commune.

Un projet au service du territoire

En valorisant une friche urbaine à l'entrée de ville, le quartier de la Cavalerie contribuera à limiter l'étalement urbain et à renforcer la dynamique économique et sociale du centre ancien.

Le projet s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCOT du Clermontois, en alliant qualité urbaine, densité maîtrisée et sobriété foncière.

Ainsi, ce nouveau projet veut être un quartier exemplaire : un lieu où l'on habite et où l'on vient de détendre et se promener, au plus près de la nature et de la ville.

3.2. Enjeux et contraintes du projet

Ce projet d'envergure s'inscrit dans un site aux fortes potentialités, mais aussi aux contraintes importantes. Sa réussite dépendra de la capacité à conjuguer ces dimensions pour construire un quartier à la fois harmonieux, sûr et durable.

Un enjeu environnemental fort : maîtriser l'eau et valoriser la nature

La présence du ruisseau du Garel, au centre du site, impose une gestion rigoureuse du risque d'inondation. Cette contrainte hydraulique est transformée en levier d'aménagement : les zones inondables deviennent des espaces verts publics, supports de promenades et d'activités de plein air, tout en assurant la régulation naturelle des eaux pluviales.

La trame verte et bleue du site formera ainsi l'ossature écologique du quartier.

Un enjeu paysager et urbain : une vitrine d'entrée de ville

Située à l'entrée sud de Clermont-l'Hérault, la Cavalerie constitue une vitrine de la commune.

Les aménagements devront refléter l'image d'une ville accueillante, moderne et respectueuse de son environnement : façades soignées, densité maîtrisée, rues plantées et cordons végétaux sur les franges. Le paysage ne sera pas un décor, mais un élément structurant du projet.

Un enjeu de mobilité et de connexion

Le site est bordé par deux routes départementales (RD609 et RD2) et traversé par l'avenue Raymond-Lacombe. Le projet doit donc s'intégrer à ce réseau routier complexe, tout en garantissant la sécurité et le confort des déplacements.

Requalification d'axes, création de carrefours, développement des liaisons douces : autant d'interventions indispensables pour relier le quartier à la ville tout en favorisant les mobilités apaisées.

Un enjeu social et urbain : construire un quartier mixte et cohérent

Avec potentiellement près de 900 nouveaux habitants attendus à terme, le quartier doit trouver le bon équilibre entre logements collectifs et individuels, espaces publics et privés, équipements et espaces verts.

Cette mixité urbaine vise à créer un quartier vivant, offrant une continuité naturelle avec les quartiers voisins et une réelle diversité d'habitat.

En résumé, le projet de la Cavalerie doit relever un défi ambitieux : transformer un espace contraint en un quartier exemplaire, conciliant nature, habitat et mobilité.

Une réussite qui dépendra d'un dialogue continu entre l'Aménageur, la collectivité, les habitants et les acteurs du territoire, dans l'esprit même de la concertation publique.

4 / ÉTUDES EN COURS ET À MENER

Depuis la désignation de l'aménageur, plusieurs études préalables ont été engagées pour évaluer le potentiel du site et vérifier sa compatibilité avec la réglementation :

Études en cours :

- Diagnostic environnemental (faune/flore) : identification des habitats naturels, espèces protégées et zones sensibles.
- Relevés topographiques et repérage des réseaux existants.
- Étude hydraulique et de ruissellement du ruisseau du Garel, avec définition de la zone d'expansion des crues.
- Étude de circulation sur les RD9 et RD2 pour anticiper les impacts de trafic et les aménagements nécessaires.
- Diagnostic phytosanitaire des platanes de l'avenue Raymond-Lacombe.

- Étude géotechnique et infiltration des sols pour déterminer la capacité d'absorption et la stabilité des terrains.
- Biodiversité et trame verte/bleue ;
- Sobriété foncière et qualité du cadre de vie ;
- Approche intégrée climat-énergie-environnement ;
- Paysage, patrimoine et agriculture ;
- Qualité de l'air, bruit et pollution ;
- Gestion de l'eau (Loi sur l'Eau) ;
- Risques naturels (hydrauliques, feu de forêt) ;
- Déchets, santé publique et énergies renouvelables.

Ces études nourriront les dossiers d'urbanisme et environnementaux, notamment :

- Concertation préalable du public ;
- Dossier de création de la ZAC ;
- Dossier de réalisation de la ZAC et Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbanistiques et Paysagères (CPAUP) ;
- Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise en compatibilité du PLU ;
- Étude d'impact environnemental et autorisation environnementale unique.

5 / ÉVOLUTION DU PROJET ET SCHÉMA D'INTENTION

Le projet est encore au stade des études pré-opérationnelles. Il évoluera au fil des échanges avec la commune, les services de l'État, les partenaires techniques et les habitants dans le cadre de la concertation.

Les premières orientations identifient quatre zones urbaines structurantes, en cohérence avec la topographie et la logique d'aménagement définie par l'OAP :

1. Les Hameaux

En partie haute du site, vers le chemin de Cinq Heures, des parcelles individuelles libres accueilleront des villas en R+1, dans un cadre résidentiel paysager, avec intégration de haies bocagères et de venelles piétonnes reliant les coteaux.

2. Les Côteaux

Situés en surplomb du parc du Garel, les Côteaux accueilleront des logements groupés et intermédiaires, avec des fronts bâtis modulés (R+1 à R+2 ponctuellement) créant des vues ouvertes sur le cœur vert du quartier.

3. Le Village languedocien

Autour du carrefour de Sarac, ce secteur associera habitat groupé et hybride, logements intermédiaires et bâtiments d'activités (bureaux, services, équipements publics).

Des coulées vertes et stationnements publics paysagers viendront structurer les espaces bâtis et relier ce pôle à la Rambla Raymond-Lacombe.

4. Le Village vertical

En façade de la rambla Raymond-Lacombe, ce secteur formera la vitrine d'entrée de ville. Des immeubles collectifs (R+2 à R+4 + attique) viendront animer la promenade urbaine, intégrant rez-de-chaussée actifs, commerces et espaces de vie. La rambla sera traitée comme un boulevard planté, mêlant cheminements piétons, pistes cyclables, mobilier urbain et plantations d'alignement.

Enfin, des discussions sont en cours entre la commune et le département concernant les connexions avec les axes structurants RD609 et RD2, afin d'optimiser la sécurité, la fluidité et la hiérarchisation des accès.

Les premiers esquisses et scénarios travaillés ont aboutis aux intentions représentées ci-après :

Version 1 : les premières intentions de projet au stade de la consultation aménageur



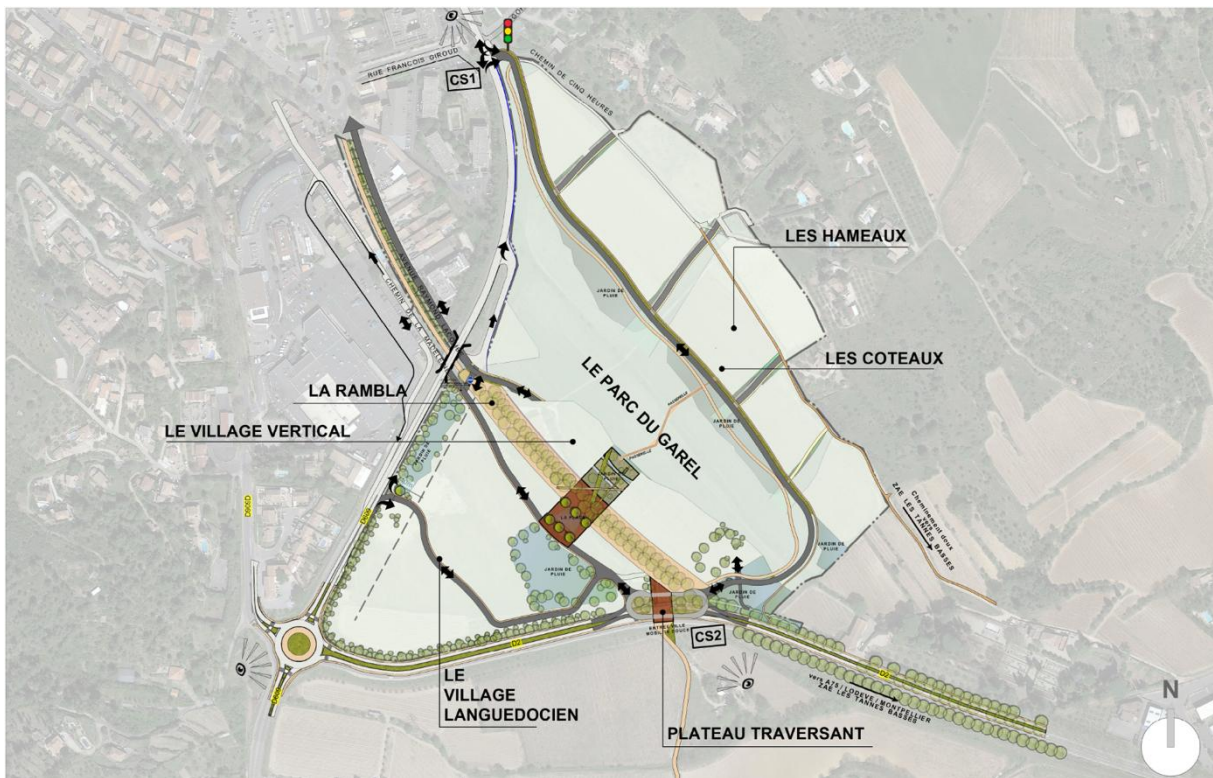
Légende :

- Périmètre Concession
- Amendement Dupont
- Carrefour à créer ou à réaménager
- Voiries
- Voiries
- Voiries
- Cheminements doux
- Cheminements doux
- Ruisseau du Garel
- Rétention
- Trame végétale
- Parc paysager sur la zone de débordement du ruisseau
- Collectifs
- Individuels
- Equipements
- Stationnement



Une base de travail numéro 2 –

Projet affiné, avec intégration des premiers éléments connus en matière de ruissellement pluvial et d'enjeux écologiques affinés : la zone inondable non constructible a été agrandie, la rétention repositionnée et précisée, le secteur à l'est a été évité pour traiter les enjeux écologiques. Le plan d'aménagement s'appuie également sur une desserte retravaillée : un nouvel accès depuis la RD609 ainsi que le travail sur un axe fort du projet constitué par la création d'une esplanade piétonne et dédiée à des usages d'espace public apaisée en lieu et place de l'avenue Raymond Lacombe. Les flux motorisés se reportent sur le chemin de la Madeleine avant de revenir sur l'avenue pour passer sous la RD609.



Des typologies urbaines, architecturale et programme plus diversifiées ont été travaillées : habitat collectif, habitat groupé dense, habitat hybride (mixte entre individuel et semi-groupé), habitat individuel et positionnement d'un bâtiment totem pour des activités tertiaire/service.

