



Direction Générale des Services

DGA – Aménagement du Territoire
Pôle des Solidarités Territoriales / DAT

Dossier suivi par : Louise Diraison
Références : D23-001686
T : 04.67.67.44.73
E : ldiraison@herault.fr

LUNDI 04 SEP. 2023 / 5323

URBA

Montpellier, le 31 AOUT 2023



AT / 10000

MONSIEUR GERARD BESSIERE
MAIRE DE CLERMONT L'HERAULT
HOTEL DE VILLE
PLACE DE LA VICTOIRE
37800 CLERMONT L'HERAULT

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, vous avez sollicité par courrier reçu le 02 juin 2023, l'avis du conseil départemental de l'Hérault, dans le cadre du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Clermont l'Hérault.

Après analyse des documents transmis et la consultation des experts départementaux, nous vous faisons part des remarques suivantes :

- concernant l'OAP « La Cavalerie », la consommation d'espace pourrait être réduite du fait de l'ajustement des besoins en habitat. Par ailleurs, au regard de l'importance du projet, l'établissement de mesures compensatoires environnementales et agricoles dans le PLU seraient pertinentes pour le devenir de votre territoire.
- la surface du STECAL prévue pour le crematorium semble surdimensionnée et devrait être réajustée en fonction du projet.
- les mentions aux thématiques paysagères et de biodiversité sont à vérifier et à actualiser. En effet, les enjeux qu'elles expriment doivent représenter ce territoire d'exception. A ce titre, la charte GS pourrait être utilement annexée au dossier de PLU.
- le territoire de Clermont l'Hérault est un espace ouvertement touristique que le PADD ne reflète pas suffisamment. Celui-ci pourrait être renforcé sur ce thème.
- l'autorisation de la sous destination : « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés au sein des zonages Ns, NTs et NT, en lien avec les projets portés par le Département, comme la « Maison départementale du Salagou », interdite dans la rédaction actuelle. Il est en de même pour la sous-destination « restauration » qui est interdite dans la version actuelle du PLU.

Veillez noter également nos réserves ci-dessous :

- la bonne prise en compte des observations concernant les routes départementales, notamment celles portant sur les emplacements réservés sont à ajouter et à supprimer.
- les observations relatives au barrage du Salagou sont à prendre en compte, sachant que le Département en est propriétaire.

Hôtel du Département
Mas d'Alco
1977 avenue des moulins
34087 Montpellier Cedex 4

T : 04 67 67 67 67
W : herault.fr

En conclusion, au titre des compétences obligatoires du Département, nous émettons un **avis favorable avec réserves** à votre projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Malgré notre retour en date du 10 mars 2023, certaines remarques déjà formulées ne sont pas intégrées à cette version. Aussi, nous vous invitons à vous reporter aux annexes, où vous pourrez prendre note de l'ensemble de nos observations détaillées.

Nous souhaiterions être destinataires de vos retours concernant l'intégration de nos remarques et de nos réserves. Le service Prospective et Urbanisme reste disponible pour tout complément d'information.

Enfin, au regard des enjeux de votre territoire en termes de requalification urbaine du centre historique et des nouveaux quartiers projetés, l'élaboration d'un projet urbain structurant pour votre commune serait pertinent. A ce titre, vous pouvez solliciter l'appui et le soutien des équipes d'Hérault Ingénierie, afin qu'ils vous accompagnent dans la réalisation de vos projets.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sincères salutations.

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur du Pôle de Solidarités Territoriales,



Frédéric MEJEAN

Observations du conseil départemental de l'Hérault dans le cadre de ses compétences obligatoires

Concernant les routes départementales

L'Agence routière départementale propose un emplacement réservé (ER) sur la RD156e4 entre le chemin de Germane et la RD16e7 pour l'aménagement d'une voie verte entre Clermont l'Hérault et le Lac du Salagou : ER de 12 m de part et d'autre de l'axe de la voie.



Votre commune ayant de nombreux projets : création de zones d'habitats, échangeur nord, il est important d'anticiper en matière de réserves foncières et de sécurisation des nouveaux flux, en intégrant les modes doux.

A ce titre, une question reste à clarifier concernant l'ER du futur échangeur nord.

Dans le PADD

Concernant le volet des mobilités douces, le Département souhaite une vigilance paysagère et environnementale particulière sur la voie interquartier le long de l'autoroute, au regard des enjeux du site (paysage, coupure verte, lien échangeur nord, ...).

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

OAP « La Cavalerie » :

L'impact du projet d'aménagement sur l'amendement Dupont est à clarifier.

Le projet d'aménagement est à revoir en adéquation avec l'objectif de requalification urbaine de la RD609. En effet, le Département souhaite voir rapprocher l'habitat de la RD609, afin de conférer à cet axe un caractère plus urbain.

Au-delà des carrefours à réaménager dans ce contexte urbain, les liaisons vers le centre-ville et les pôles principaux doivent être positionnées (vers Nébian, les Tanes Basses, le Centre-Ville). Les emprises de l'ancienne voie ferrée sont à intégrer aux réflexions.

OAP « L'Estagnol »

L'intégration d'un aménagement qualitatif d'entrée de ville en amont du carrefour à créer, au niveau de la piscine est à prévoir.

OAP « Camping du Salagou » :

L'accès à la zone de camping est à travailler avec les services du Département, notamment l'accès à la RD156e5.

Également, l'interface avec la route du Lac du Salagou est à travailler en cohérence avec les projets départementaux de Maison du site et de voie verte entre Clermont l'Hérault et Le Lac.

Les Emplacements Réservés (ER) :

En lien avec la réalisation de l'échangeur Nord, un ER n'est-il pas à positionner ?

Le Département demande d'ajouter un ER pour la voie verte le long de la RD156e4 depuis les bories jusqu'au camping.

La D6 est à supprimer, la voie est communale.

La D9 est à supprimer en agglomération section bâti.

La D10B est à supprimer ou à maintenir au profit de la commune.

Pour toute question relative au réseau départemental routier, vous pouvez contacter notre agence départementale technique « Cœur d'Hérault » (M. Hervé Andrieu - Directeur – 06 85 71 78 58).

Concernant la réalisation des projets départementaux (Exemple : Maison du Salagou)

Dans le règlement littéral :

Au regard des projets portés par le Département et ses partenaires, nous demandons à ce que la sous destination : « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », qui recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public, comprenant une partie substantielle de la construction dédiée à l'accueil du public, soit autorisée au sein des zonages NTs, NT et NS (article 4 de la Loi du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations des constructions pouvant être réglementées dans le RNU et PLU).

Nous demandons également à ce que la sous-destination « restauration » puisse être autorisée, en lien avec le projet de « Maison départementale du Salagou ».

Observations du conseil départemental de l'Hérault dans le cadre de ses politiques publiques

L'habitat et le logement locatif social (LLS)

L'estimation du besoin en logements en extension urbaine (730 logements) paraît supérieure au besoin réel (520 logements).

Sur l'OAP de « La Cavalerie »

L'OAP prévoit une programmation diversifiée de logements pour créer un parcours résidentiel (logement social, locatif intermédiaire, accession, programme libre). Ainsi, un pourcentage serait à définir pour chaque catégorie.

La possibilité de mettre en place une servitude de mixité sociale et/ ou un emplacement réservé pour sécuriser la réalisation de logements sociaux et abordables est à étudier.

Le phasage dans le temps pour ce projet, indispensable vu le nombre de logements envisagés est à prévoir et à préciser.

Consommation des Espaces Naturels Agricoles Forestiers (ENAF)

La consommation d'espace pour la période 2023-2032 est annoncée à 25,8 ha à l'échelle de la commune. Toutefois cette consommation pourrait être réduite à 12,5 ha du fait de l'ajustement des besoins en habitat au regard des projections démographiques.

Sur cette base, l'OAP « La Cavalerie » en 1AU (16,6 ha) n'est plus justifiée d'un point de vue surfacique. Celle-ci pourrait être réduite, car les productions de logements pourraient être réalisés prioritairement au sein des secteurs 2, 3, 4, 5 et 6, déjà insérés ou proche du tissu urbain.

L'OAP « La Cavalerie » concerne des terres agricoles à fort potentiel et son ouverture à l'urbanisation créera une enclave urbaine dans ce secteur agricole déjà fortement entamé par les deux zones d'activité. Pourtant, sur la ZAC aucune mesure compensatoire environnementale et agricole n'ont été traitées dans le PLU.

Enfin, la surface du STECAL pour le Crematorium en Uep4 paraît surdimensionnée (+6 400 m²), dans la mesure où le besoin en bâtiment est de 500 m², avec 48 places de stationnement et le reste en espaces paysagers. Ces derniers pourraient rester en zone N hors STECAL.

Gestion globale de l'eau

Concernant la gestion de l'Eau

Globalement, les paragraphes relatifs à cette thématique sont insuffisamment développés et comportent des erreurs d'actualisation ou de frappe (SAGE Agout au lieu de SAGE Hérault, Syndicat Mixte au lieu d'EPTB, ...). Le PGRI n'est pas explicité et les conclusions non abordées. Un rapprochement avec l'EPTB du Fleuve Hérault semble indispensable afin d'intégrer les éléments relatifs à la ressource en eau.

En page 64 de l'EIE, la phrase hors contexte concernant le plan d'eau du Salagou devra être supprimée, car elle laisse penser que l'intégralité du volume retenu par le barrage serait disponible pour les besoins en aval, ce qui n'est pas le cas : « *De plus, la retenue d'eau du Salagou est un soutien important pour l'Hérault (ressource de 100Mm3 abondante et disponible)* ». Il est proposé de la remplacer par : *l'eau du barrage du Salagou constitue une ressource importante pour répondre en partie aux besoins pour les usages irrigation et eau potable.*

En page 69 de l'EIE, la phrase « *Il sera nécessaire de veiller à ce que la ressource en eau reste en adéquation avec les perspectives de croissance démographique* » serait plus pertinente sous la forme « *Les perspectives de croissance démographique devront être en adéquation avec la ressource en eau* ».

Concernant le Barrage du Salagou

Le barrage du Salagou, construit de 1964 à 1968, a pour fonctions initiales l'écrêtement des crues et l'irrigation des cultures. La fréquentation touristique s'est développée dans un second temps. Le barrage, propriété du Département, et une partie de son réservoir se situent sur la commune de Clermont l'Hérault.

La gestion hydraulique de l'ouvrage génère des contraintes particulières pour les parcelles en berge du lac du Salagou. Si la cote normale d'exploitation du plan d'eau est de 139 m NGF, les crues peuvent générer une élévation temporaire de son niveau, jusqu'à pouvoir atteindre dans des conditions très exceptionnelles la limite du barrage soit la cote 145 m NGF. Celle-ci correspond à la crête du barrage. Il est ainsi impératif pour les parcelles bordant le Salagou de maintenir le libre écoulement des eaux en dessous de cette cote des plus hautes eaux exceptionnelles (145 m NGF).

L'arrêté de classement pris conformément au décret 2007-1735 du 11 décembre 2007, relatif à la sécurité des ouvrages hydrauliques concernant le barrage, prévoit que « *Le propriétaire devra s'assurer de la maîtrise foncière de la totalité du barrage et de son emprise, soit par voie de conventionnement avec les propriétaires pour l'entretien et la surveillance, soit par acquisition.* »

Par ailleurs, le stockage et le déstockage d'eau depuis le réservoir du Salagou pour les milieux aquatiques et l'irrigation aval génèrent un marnage moyen du plan d'eau principalement entre les cotes 137 m NGF et 139 m NGF. Les évolutions climatiques et l'augmentation des besoins en eau pourront entraîner ponctuellement des baisses plus importantes du niveau du plan d'eau.

Le Département devra être consulté pour tout projet d'aménagement en-dessous de la cote 145 m NGF, et pour toute hypothèse de modification substantielle du terrain naturel (type remblai ou tout autre obstacle à l'écoulement).

Les zones humides

Dans le rapport d'état initial de l'environnement, la définition des zones humides n'est pas exacte (page 27) : il convient d'indiquer celle de l'article L211-1 du Code de l'environnement : « *On entend par zone humide les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* », au lieu de celle proposé par la loi sur l'eau de 92 présente dans le texte.

Le lac du Salagou n'est pas une zone humide contrairement à ce qu'indique la carte P27. Des zones humides sont présentes à sa périphérie, notamment au niveau de la roselière de l'anse d'Octon. Visiblement les données utilisées sont issues de l'inventaire du Département et non celles produites par l'EPTB, ce qui seraient à modifier pour compléter les données.

Le paysage

Globalement, le PADD annonce des objectifs en faveur des paysages qui se retrouvent bien traduits dans les OAP exposées. Le règlement est aussi assez ambitieux. La question de la préservation du paysage et de la valorisation du cadre de vie est très présente.

Au niveau du règlement, la partie concernant la biodiversité et les plantations est cohérente avec les ambitions affichées dans le PADD et dans les OAP.

Par contre l'OAP de « Servières » est à clarifier. En effet, celle-ci prévoit une densification parcellaire avec la construction possible de 75 logements, qui sont clairement sur des terrains privés déjà occupés d'habitations et de piscines, en milieu de parcelle.

Le Géoparc « Terres d'Hérault »

Le Département porte la labellisation UNESCO du Géoparc « Terres d'Hérault ». L'entièreté du clermontais est intégré au Géoparc et propose de nombreux sites géologiques. Le label UNESCO offre une reconnaissance internationale pour des espaces géographiques définis, où les sites et paysages de portée géologique internationale sont gérés selon un concept global de protection, d'éducation et de développement durable. Le label n'implique cependant pas de statut juridique propre au territoire désigné, comme cela peut être le cas pour la dénomination « Grand Site » par exemple.

On ne retrouve ni dans le diagnostic, ni dans le PADD la mention du Géoparc « Terres d'Hérault ». Il serait opportun dans le PADD dans l'orientation 2 « Valoriser l'environnement naturel et agricole » que ce soit dans l'objectif 4 : « Préserver le socle environnemental pour les générations futures » ou bien dans l'objectif 5 : « Soigner et valoriser les paysages » d'ajouter un paragraphe sur ce sujet. Ce volet pourrait par exemple s'intituler : « Veiller à l'amélioration des connaissances et à la valorisation du patrimoine géologique du territoire, en lien avec la volonté d'obtention du label « Géoparc mondial UNESCO ». Dans ce volet plusieurs points peuvent être abordés notamment :

- la sensibilisation et l'engagement de l'ensemble des acteurs
- la valorisation du patrimoine géologique
- la veille à la préservation des géosites inventoriés.

Le tourisme

Dans le PADD, nous vous proposons que les éléments en bordeaux soient à rajouter et les éléments barrés soient à supprimer dans les paragraphes.

P9 du PADD :

Objectif 3 Conforter et dynamiser le tourisme

3.1 Pérenniser et développer les activités touristiques du Salagou et structurer les lieux et équipements présents autour du lac

Le lac du Salagou, mis en eau en 1969 suite à la construction du barrage du même nom, est aujourd'hui un atout majeur du développement touristique de Clermont-L'hérault.

Site classé au titre de la loi du 2 mai 1930 de protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, ses qualités paysagères et sa richesse environnementale méritent d'être valorisées à partir d'une exigence de haute qualité applicable à toutes les activités et à tous les aménagements qui y prennent place.

Le Département de l'Hérault est propriétaire du Lac du Salagou, de son barrage et de ses abords. Il est donc un acteur important dans le développement d'un tourisme durable et responsable sur ce vaste espace.

Deux principes fondamentaux doivent dès lors être respectés :

- conserver une étroite articulation entre tourisme et nature dans une optique de préservation de l'environnement et de l'accueil d'un tourisme responsable et équilibré par opposition au tourisme de masse sur la frange littorale héraultaise ;
- concentrer les lieux d'activités afin de préserver la quiétude des rives sud et nord fortement appréciée.

Le développement du lac du Salagou comme site touristique majeur en Cœur d'Hérault doit intégrer une mixité des usages, élément essentiel à la pérennité des activités existantes et à un développement durable et raisonné tout au long de l'année, avec une pointe estivale. Ainsi, doivent cohabiter les activités nautiques (plaisance, planche à voile...), la baignade, la pêche, la randonnée (pédestre, équestre, vélo...), la chasse, l'hébergement, etc.

Seront traités dans le futur PLU des enjeux spécifiques :

- la « Maison départementale du Salagou », portée par le département de l'Hérault, qui viendra structurer le pôle d'accueil de Clermont-l'Hérault par substitution au bâti actuel, à proximité de celui-ci, dans le cadre des

procédures d'autorisation applicables en site classé, avec toutes les garanties de qualités associées.

- la requalification de la base de plein air afin de la moderniser, diversifier les activités proposées en lien avec la pleine nature et améliorer l'intégration paysagère et environnementale de l'équipement. A terme, la base souhaite proposer une offre d'hébergement en lien avec des séjours sportifs en lien avec le grand site.
- la configuration et structuration de la plage de l'Ariole qui accueille des activités saisonnières et devra être aménagée pour offrir les infrastructures et les commodités adaptées à la fréquentation établie de longue date sur le secteur, moyennant un travail poussé et concerté d'intégration architecturale et paysagère.
- la valorisation des accès au lac depuis le centre-ville de Clermont-l'Hérault, en favorisant les mobilités douces : aménagements sécurisés le long de la RD 156E4 (réalisés), chemins accessibles en randonnée ou en VTT à développer, qualités paysagères aux abords de la RD156E4 à préserver (en limitant les constructions et/ou encadrant strictement leur réalisation), mise en place de navettes entre Clermont l'Hérault et le lac...
- l'institution d'une zone de tranquillité par rapport aux berges du lac en reculant les aires de stationnement et en améliorant leur intégration paysagère.

Il est important d'avoir une réflexion globale sur la problématique de mise en accessibilité des sites et structures d'accueil touristique pour prendre en compte l'ensemble des clientèles (personnes âgées, personnes en situation de handicap quelques soient leurs déficiences). Une réflexion est également à apporter sur les pratiques de loisirs et d'activités de pleine nature adaptées aux personnes en situation de handicap. Il est clair également que ces réflexions prendront en compte les contraintes patrimoniales, environnementales des sites à mettre en accessibilité. De ce fait les réponses proposées sur cette thématique seront un compromis entre les différentes contraintes des sites et besoins des usagers à besoins spécifiques.

P10 du PADD :

3.2 Valoriser le patrimoine culturel et bâti dans les politiques touristiques

Ville moyenâgeuse ayant pris forme du XI^{ème} au XIII^{ème} siècle, protégée par une enceinte fortifiée, Clermont-l'Hérault, la cité des Guilhem, possède un patrimoine de caractère, avec neuf édifices protégés au titre des monuments historiques : Château fort, couvent Notre Dame de Gorjan, Chapelle Notre Dame du Peyrou, Espace des Pénitents (ex chapelle des Dominicains), Chapelle du couvent des Récollets (chapelle de l'hôpital), Eglise Saint-Paul, Grange Verny ou Grange Basse, Maison Brives (rue d'Arboras) et Monument aux morts du sculpteur lodévois Paul Dardé, construit dans les années 1920.

La richesse patrimoniale de Clermont-l'Hérault a quelque peu été ébranlée au fil des siècles et notamment ces dernières décennies par l'intrusion de bâtis contemporains dans le centre ancien et la démolition de certains flots historiques.

Pour autant, les subtilités du tissu urbain recèlent de nombreux témoignages de l'histoire singulière de la commune.

À cela s'ajoute l'ensemble du patrimoine vernaculaire, composé des calvaires, des statues, des ouvrages ferroviaires et nombre de murets en pierre sèche.

Cet ensemble patrimonial remarquable constitue un vecteur essentiel de développement touristique.

Le projet communal s'attachera donc à :

- valoriser les immeubles protégés

- conserver les ensembles bâtis remarquables et le petit patrimoine culturel
- scénariser le patrimoine ferroviaire en édictant des prescriptions de mise en valeur respectueuses du caractère d'origine
- contribuer à la restauration et à la sécurisation des ruines du château des Seigneurs de Clermont ;
- poursuivre la requalification des espaces publics du centre-ville qui permet la mise en valeur du cadre bâti, en lien avec la politique de valorisation et de dynamisation du centre-ville.

Enfin, la commune travaille à la mise en place d'un parcours patrimonial prenant sa source à la chapelle des Pénitents.

Ce parcours aura pour but de mettre en valeur la richesse patrimoniale de la commune en intégrant de nombreux édifices emblématiques du paysage clermontais tels que la chapelle Notre-Dame-du-Peyrou, la chapelle des Pénitents, les vestiges du Château ou encore des maisons du centre ancien.

Il viendra s'articuler avec les flux touristiques vers Villeneuve, le lac du Salagou et le cirque de Mourèze, pour orienter les visiteurs vers le patrimoine remarquable du vieux Clermont.

Il faudra prévoir une réflexion concertée sur la mise en accessibilité potentielle de ce parcours en prenant en compte les problématiques environnementales et patrimoniales (DREAL, DRAC, ABF).

Par ailleurs, le département de l'Hérault porte, sur un périmètre plus vaste, mais incluant la totalité de la commune, une démarche de labélisation UNESCO pour le Géoparc « Terres d'Hérault ». C'est une dynamique déjà lancée et qui a une forte composante touristique autour de la valorisation de géosites auprès des touristes et des habitants, dont le Salagou sera le cœur.

P11 du PADD :

3.3 Renforcer les capacités d'accueil touristique

Le développement du tourisme dans la commune relève d'une politique volontariste d'accompagnement et de développement des projets d'accueil et d'hébergement. La création d'une nouvelle offre permettra de soutenir l'économie touristique actuelle et future du territoire.

Le PLU doit s'assurer d'une répartition équilibrée sur le territoire de l'offre d'hébergement et sous différentes formes afin de répondre à un large panel de demandes et besoins : hôtellerie, gîtes, chambres d'hôtes, camping (emplacement caravane/camping-car/véhicules aménagés, mobil-home...), hébergements accessibles aux personnes en situation de handicap (se rapprocher de Tourisme & Handicap d'Hérault Tourisme pour l'offre d'hébergement adaptée).

Le PLU devra également identifier les secteurs dans lesquels un renforcement de l'offre hôtelière peut être développé.

L'idée d'un musée des vins, de type œnothèque, en centre-ville est à approfondir en complémentarité avec le potentiel et l'offre de service locale. Il peut constituer un apport en lits supplémentaires pour l'offre d'hébergement touristique (prévoir une offre accessible aux personnes en situation d'handicap). Le projet d'hôtel qualitatif en centre-ville viendra concrétiser la mise en valeur de son patrimoine remarquable autour d'une ville sous animation permanente.

Objectif 4 Préserver le socle environnemental pour les générations futures

4.1 Préserver les grands espaces naturels du territoire

Clermont-l'Hérault s'appuie sur des reliefs boisés et des garrigues, à l'interface entre la vallée du Salagou et la plaine de la Lergue. Ces espaces naturels sont source de richesses environnementales et renferment une importante biodiversité.

Afin de transmettre aux générations futures un espace de qualité et préservé, le PLU doit maintenir ces espaces naturels en l'état (mont Caylus, puech Payrol, combe de la Lauze, puech Castel...) et y interdire, ou tout du moins y limiter, une urbanisation qui conduirait à la destruction du patrimoine commun.

Pour autant, le PLU devra prendre en compte la diversité des usages sur ces espaces naturels qui pour certains sont pâturés. Ainsi, il ne devra pas être fait obstacle à un projet de développement agricole s'il est respectueux de l'environnement et s'il s'intègre dans le paysage.