

République Française
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

COMMUNE DE CLERMONT L'HÉRAULT.



ENQUÊTE PUBLIQUE

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

Enquête du 16 novembre au 18 décembre 2023.

*Arrêté N° URB – 2023 – 17 du 17/10/2023
et arrêté N° URB – 2023 – 19 du 29/11/2023
de Monsieur le Maire de Clermont l'Hérault.*

B – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Établi par Jean JORGE, commissaire enquêteur
Clermont l'Hérault le 18 janvier 2024.

TABLE DES MATIÈRES.

| | |
|---|------------|
| B – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR. | 1 - |
| B. I – GÉNÉRALITÉS. | - 3 - |
| <i>B. I – 1 Rappel des différentes étapes de la procédure.</i> | - 3 - |
| <i>B. I – 2 Objet de l'enquête.</i> | - 3 - |
| <i>B. I – 3 Le projet de révision générale du P.L.U.</i> | - 3 - |
| <i>B. I – 4 La concertation préalable avec la population.</i> | - 4 - |
| <i>B. I – 5 Le dossier d'enquête publique.</i> | - 5 - |
| <i>B. I – 6 Le déroulement de l'enquête.</i> | - 5 - |
| B. II – LES ENJEUX DE LA RÉVISION DU P.L.U. | - 8 - |
| <i>B. II – 1- Présentation du contexte.</i> | - 8 - |
| <i>B. II – 2. Les principaux enjeux du projet de révision du PLU.</i> | - 9 - |
| B. III – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR. | - 10 - |
| <i>B. III – 1. Conclusions sur le projet soumis à l'enquête.</i> | - 10 - |
| <i>B. III – 2. Conclusions sur le déroulement de l'enquête.</i> | - 11 - |
| <i>B. III – 3. Conclusions sur les avis des P.P.A.</i> | - 11 - |
| <i>B. III – 3. Conclusions sur les contributions du public.</i> | - 16 - |
| B. IV – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR. | - 17 - |

B. I – GÉNÉRALITÉS.

B. I – 1 Rappel des différentes étapes de la procédure.

La commune de Clermont-l'Hérault dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) dont la 4^{ème} révision a été approuvée le **02/10/2008**. Deux modifications sont intervenues depuis, mais elles concernaient des éléments mineurs. C'est donc ce document qui sert de base à l'Application des Droits des Sols, encore aujourd'hui.

Le **17/12/2013**¹, une délibération du Conseil Municipal de l'époque a prescrit la révision générale du P.L.U. Procédure qui n'a pas aboutie à ce jour. Ce sont succédées plusieurs Délibérations du Conseil Municipal depuis (Voir rapport page 9) pour arriver au **24/05/2023**² jour ou le Conseil Municipal de Clermont-l'Hérault a approuvé le bilan de la concertation, a arrêté le projet de révision du P.L.U. et a décidé de communiquer pour avis, ce projet aux Personnes Publiques Associées (P.P.A.).

B. I – 2 Objet de l'enquête.

L'article R.153-12 du code de l'urbanisme précise que :

« ...Le projet de révision arrêté accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen est soumis à enquête publique par le Président de l'établissement public ou par le maire. »

Donc la présente enquête a porté sur le projet de révision générale du P.L.U. de Clermont-l'Hérault, tel qu'il a été « arrêté » par décision du Conseil Municipal du **24/05/2023** avant consultation pour avis de l'autorité environnementale des services de l'État et des P.P.A.

Cette enquête publique a eu pour objet de présenter à la connaissance du public, au sens large, un projet qui concerne directement l'évolution de son cadre de vie, et d'assurer son information sur le contenu du projet, les enjeux identifiés, les impacts prévisibles sur l'environnement et la prise en compte de ces impacts par la collectivité. L'enquête publique a également pour objet de vérifier la prise en compte des intérêts des tiers et la compatibilité des aménagements avec la préservation des intérêts environnementaux et paysagers garantis par le code de l'environnement.

À l'issue de la procédure d'enquête publique, la commune de Clermont-l'Hérault, Maître d'Ouvrage se prononcera au regard des observations du public et des divers avis exprimés, en particulier celui de la MRAe, des P.P.A. et celui du commissaire enquêteur.

B. I – 3 Le projet de révision générale du P.L.U.

Les principaux objectifs de ce projet de révision sont :

¹ - Voir pièce annexe N° 4.

² - Cette pièce est jointe au dossier d'enquête publique.

1. Renforcer le dynamisme économique de la commune pour assurer la création de richesse et d'emplois.
2. Développer une commune accueillante, solidaire et équilibrée pour répondre aux besoins de tous les habitants.
3. Relever les défis environnementaux et améliorer le cadre de vie pour la santé et le bien-être des habitants.

Cette révision poursuit également l'objectif d'intégrer les nouvelles dispositions législatives, depuis 2008 (année de la dernière révision du P.L.U.), ainsi que la compatibilité des documents-cadre de rangs supérieurs, entre autres le SDAGE Rhône-Méditerranée, le SAGE Hérault et surtout le **SCoT du PCH** approuvé le **13/07/2023** et rendu exécutoire le **19/09/2023**.

Le PADD est donc construit sur les trois orientations générales d'aménagement et d'urbanisme suivantes :

- **Orientation 1** : Soutenir le dynamisme et la vitalité de la commune.
- **Orientation 2** : Valoriser l'environnement naturel et agricole.
- **Orientation 3** : Anticiper et maîtriser le développement urbain.

Ces orientations se déclinent en 12 objectifs permettant de répondre aux enjeux et aux besoins émergents du territoire dans le respect du contexte règlementaire (Voir rapport page 13).

B. I – 4 La concertation préalable avec la population.

Conformément aux dispositions des articles L. 153-11 et L. 103-2 à L. 103-4 du code de l'urbanisme, le projet de révision du P.L.U. a fait l'objet d'une concertation préalable de la population durant toute la procédure d'élaboration du projet.

Monsieur le maire a présenté le bilan de cette concertation au Conseil Municipal du **24 mai 2023**. On note **103 observations** transmises à la mairie. Une réunion publique a eu lieu le **28/09/2022**.

Le texte de la délibération précise également l'ensemble des demandes ainsi que les réponses apportées sur :

- La Z.A.C. de la Cavalerie.
- La mobilité.
- Les commerces de centre-ville.
- L'offre de santé
- L'étude archéologique.
- La ressource en eau.
- Sur la végétalisation du territoire.
- Sur l'extension du cinéma
- Sur les associations assimilées aux Personnes Publiques Associées.

Ces éléments constituent « **le bilan de la concertation** » et démontrent qu'il est opportun de poursuivre la procédure de révision générale du P.L.U.

B. I – 5 Le dossier d'enquête publique.

Le dossier de la révision générale du P.L.U. de Clermont-l'Hérault est très volumineux. Il est constitué de trois chemises :

Première chemise 1/2.

- Pièce n° 0 : Procédure.
- Pièce n° 1 : Rapport de présentation.
- Pièce n° 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
- Pièce n° 3 : Règlement.
- Pièce n° 5 : Orientations d'Aménagements et de Programmation (O.A.P.).

Deuxième chemise 2/2.

- Pièce n° 4 : Pièces annexes.

Troisième chemise : Dossier Administratif.

Ce dossier administratif comporte l'ensemble des pièces qui doivent être réglementairement jointes pour constituer le dossier d'enquête publique (Avis de la MRAe Occitanie, Avis de la CDPENAF, Arrêté d'ouverture d'enquête ... etc.).

L'ensemble de ces documents constituent le **dossier d'enquête publique**, qui a été mis durant toute la durée de l'enquête à la disposition du public.

B. I – 6 Le déroulement de l'enquête.

J'ai été chargé de la conduite de cette enquête N° E23000104/34 par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 18 septembre 2023.

L'autorité organisatrice étant Monsieur le maire de Clermont-l'Hérault, c'est par arrêté N° URB – 2023 – 17, en date du 17 octobre 2023, que celui-ci a prescrit l'ouverture de l'enquête publique. Les modalités pratiques de l'organisation et du déroulement de l'enquête ont été décidées conjointement lors d'une réunion à la mairie de Clermont-l'Hérault le 12 octobre 2023.

L'enquête publique s'est déroulée du **16/11/2023** à partir de **8h.00**, au **18/12/2023** à **12h.00**. Soit durant 33 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête était domicilié : Mairie de Clermont-l'Hérault – Place de la Victoire – 34800 Clermont-l'Hérault, où le dossier et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique.

La publicité de l'enquête et l'information du public ont été réalisées correctement et ont respectées les dispositions réglementaires en la matière, et en particulier celles de l'arrêté de M. le maire de Clermont-l'Hérault du 17 octobre 2023.

Le public pouvait formuler ses observations, directement sur les registres d'enquête prévus à cet effet, par message électronique à l'adresse dédiée, ou bien par courrier postal ou déposé en mairie.

La participation du public a été très importante et deux permanences complémentaires ont été mises en place d'un accord mutuel pour répondre à la demande. Les mesures de publicité et d'information du public correspondantes ont été réalisées réglementairement.

J'ai donc tenu cinq (5) permanences pour recevoir le public :

- Le **jeudi 16 novembre 2023**, au matin, de 8h.00 à 12h.30 : **ouverture de l'enquête**.
- Le **vendredi 24 novembre 2023**, après-midi, de 14h.00 à 18h.30.
- Le **mercredi 6 décembre 2023**, la journée, de 8h.00 à 12h.30 et de 14h.00 à 18h.45.
- Le **lundi 11 décembre 2023**, le matin, de 8h.00 à 12h.00.
- Le **lundi 18 décembre 2023**, le matin, de 8h.00 à 12h.00 : **clôture de l'enquête**.

Les entretiens se sont succédé de manière ininterrompue durant chacune de mes permanences. On pouvait remarquer une file d'attente importante à chaque permanence. Limité par le temps, je n'ai malheureusement pas pu recevoir certaines personnes. Je leur ai recommandé de transmettre leur contribution au travers de la messagerie électronique. L'enquête publique s'est déroulée dans un climat que l'on peut qualifier de satisfaisant, malgré le sentiment du public majoritairement mécontent, frustré et revendicatif. Cependant aucun incident est à signaler.

A la fin du délai d'enquête, j'ai pu récupérer les deux registres ainsi que les originaux des courriers et pièces jointes.

Le Procès-Verbal de Synthèse, rédigé par mes soins, joint en annexe du rapport, détaille l'ensemble du déroulement de la procédure ainsi que la participation du public et l'analyse des contributions formulées durant l'enquête publique.

Le lecteur peut trouver dans ce document les éléments et les précisions à ce sujet.

Le 26 décembre 2023, lors d'une réunion en mairie de Clermont-l'Hérault, j'ai eu l'occasion de remettre en main propre à Monsieur le maire, un exemplaire du procès-Verbal de Synthèse ainsi que les photocopies des deux registres d'enquête et des pièces jointes (messages, courriers, dossiers... etc.). Nous avons eu l'occasion d'analyser et de commenter le déroulement de l'enquête et la participation du public.

Le vendredi 29 décembre 2023 à 10h.00, monsieur Éric SUZANNE, sous-préfet de Lodève a souhaité me rencontrer pour commenter le déroulement de l'enquête et la participation du public.

Un **Mémoire en Réponse** du Maître d'Ouvrage devra m'être remis au plus tard le **jeudi 11 janvier 2024**.

Commentaires du commissaire enquêteur :

En conclusion sur ces différents aspects, je constate :

1°) - Que préalablement à l'ouverture de l'enquête :

- Tous les actes administratifs relatifs à la procédure ont été pris et paraissent réguliers, (prescriptions de la révision générale du P.L.U., concertation préalable, arrêt du projet...).
- La consultation de la MRAe Occitanie, des services de l'État, des P.P.A. et des autres services a été correctement réalisée.

2°) - Que le dossier d'enquête publique était complet et régulier car sa constitution respectait les dispositions des textes règlementaires en la matière. On pouvait retrouver les choix retenus pour le développement économique, pour l'accueil de nouvelles populations, de nouveaux équipements et la protection de son environnement et du cadre de vie.

Cependant, on peut regretter que ce dossier soit relativement volumineux et difficile à appréhender. Une notice explicative générale et un guide de lecture aurait permis une plus grande facilité pour sa compréhension et sa consultation. Je regrette également qu'une pièce constitutive consacrée à la concertation préalable ne soit fournie, en place et lieu de la description au travers de la Décision du Conseil Municipal du 24 mai 2023.

Je regrette également que la définition des emplacements réservés n'ai pas été rajoutée en cours d'enquête, malgré ma demande faite directement au bureau d'études.

Cependant j'estime que ces remarques ne sont pas de nature à remettre en cause la qualité du dossier d'enquête mis à la disposition du public.

3°) - Que concernant la procédure d'enquête publique :

Je pense que cette enquête aurait méritée l'utilisation d'un registre dématérialisé. Cela aurait bien facilité le recueil des contributions ainsi que leur analyse en fin d'enquête.

Cependant, la procédure a respecté les dispositions règlementaires :

Constitution du dossier, prescription de l'enquête publique, mesures de publicité, tenue des permanences, rédaction d'un Procès-Verbal de Synthèse des observations, remise de celui-ci à l'autorité organisatrice de l'enquête et sollicitation d'un mémoire en réponse aux observations et production de celui-ci par la mairie de Clermont-l'Hérault.

B.II – LES ENJEUX DE LA RÉVISION DU P.L.U.

B.II – 1- Présentation du contexte.

La ville de Clermont-l'Hérault possède un P.L.U. datant de 2008, qui est opposable à ce jour et qui est très permissif en termes de zones d'urbanisation futures, prévues d'occuper d'importants Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, une fois celles-ci desservies par les équipements publics (voiries, réseaux humides et réseaux secs). On peut noter également, certaines zones de « mitage » où l'urbanisation s'est effectuée et s'effectue encore, « au fil de l'eau », c'est-à-dire sur des terrains d'une superficie suffisante et non desservis par les réseaux publics. C'est l'urbanisation pavillonnaire type, de la fin du siècle dernier (maison particulière, jardin, piscine... etc.).

Depuis 2008, aucune réflexion ou volonté d'aménagement n'est intervenue, pour adapter ce document, si ce n'est que quelques modifications de moindres importances.

La décision de mise en révision du P.L.U. date du 17/12/2013. Les différentes études menées depuis lors, n'ont pas permis d'aboutir. Le Conseil Municipal tenu le 28/10/2021 a permis de reprendre un nouveau P.A.D.D. et le projet de révision générale a été arrêté le **24/05/2023**.

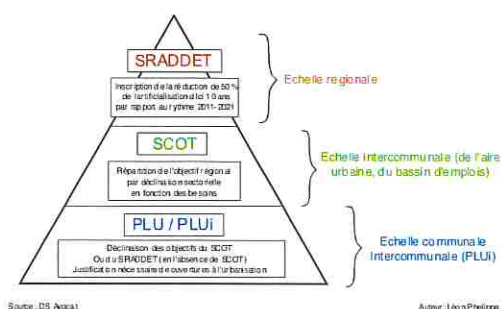
Ce nouveau P.A.D.D. a dû intégrer tous les nouveaux textes règlementaires, ainsi que les documents de planification supra-communaux approuvés depuis 2013. En particulier le SCoT du PCH qui est devenu exécutoire le 19/09/2023.

Pour respecter les dispositions règlementaires des textes de loi récents et être compatible avec le nouveau SCoT du PCH qui les a intégrés, **le projet de PLU prévoit une réduction importante les zones d'urbanisation futures.**

L'objectif de **Zéro Artificialisation Nette** vise à diviser par deux (50 %) le rythme d'artificialisation (par rapport à la période de référence 2011-2021), puis d'arriver avant 2050 à une artificialisation nette qui soit nulle.

Pour atteindre ces objectifs règlementaires les principaux outils demeurent les documents de planification.

L'application de la ZAN dans les documents de planification



B.II – 2. Les principaux enjeux du projet de révision du PLU.

Les principaux enjeux de la révision générale du PLU de Clermont-L'hérault sont :

1. La maîtrise de la consommation d'ENAF.

L'artificialisation des sols et l'étalement urbain constituent l'un des principaux facteurs d'érosion de la biodiversité et comportent également des impacts négatifs en matière de consommation d'énergie et d'émission de Gaz à Effet de Serre (GES).

2. La préservation des milieux naturels et paysagers.

La préservation des milieux naturels et paysagers concerne la définition de la trame verte et bleue (TVB). Celle-ci bénéficie d'une protection absolue. Elle s'accompagne de l'évitement des secteurs les plus sensibles sur les plans naturalistes et paysagers, ainsi que des dispositifs protecteurs dans le règlement, y compris sur la nature ordinaire (linéaires d'arbres, haies... etc.). La protection de la trame bleue se traduit par l'instauration d'une bande inconstructible de part et d'autre des cours d'eau.

3. La préservation de la ressource en eau.

Cela consiste à définir les données sur l'état initial de la ressource en eau et la prévision des besoins. Il faut donc justifier le caractère soutenable du projet de développement au regard de la disponibilité de la ressource en eau potable en tenant compte du changement climatique.

4. La prise en compte des risques naturels.

Les risques doivent être pleinement pris en compte dans le projet d'urbanisme, l'évitement doit être privilégié et la constructibilité en zone à risque l'exception, sur la base de justifications solides et de mesures de réduction adaptées.

5. La prise en compte des enjeux liés à la transition énergétique.

La stratégie adoptée en 2020 se fonde sur une baisse de 46 % des consommations énergétiques en 2050 par rapport à 2012.

6. La prise en compte de la santé humaine au regard de l'exposition aux polluants atmosphériques.

Il s'agit de se prémunir des problématiques de qualité de l'air principalement aux abords des grands axes routiers, notamment du dioxyde d'azote (NO₂).

B. III – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

B. III – 1. Conclusions sur le projet soumis à l'enquête.

Je considère que le projet soumis à l'enquête publique, à travers les documents qui constituaient le dossier, présentait correctement le territoire, son passé, ses évolutions dans le temps, son état existant (ses atouts, ses enjeux, son environnement et ses contraintes).

Les choix retenus pour son développement économique, pour l'accueil de nouvelles populations, de nouveaux équipements, pour le développement touristique et pour la protection de son environnement et du cadre de vie des habitants étaient correctement explicités.

Bien que le dossier soit relativement volumineux et difficile d'appréhender, en l'absence d'une notice explicative générale et d'un guide de lecture qui auraient facilité sa consultation par le public, il demeurait néanmoins compréhensible.

Personnellement, je regrette la difficulté pour pouvoir repérer les différentes parcelles au travers de leurs références cadastrales. En particulier sur le plan de zonage au 1/10 000 qui est apparu très surchargé et qui m'a fait perdre un temps précieux.

Sur le fond, le projet de révision générale du PLU de Clermont-l'Hérault me paraît vertueux, car il intègre les nouvelles dispositions des textes règlementaires et des documents de planification supra-communaux tels que le SRADETT, le SCoT PCH... etc.

Son élaboration s'est réalisée en association avec les structures partenariales que sont les services de la Région Occitanie (MRAe), les services de l'État (DDTM 34), les chambres consulaires (CA, CCI... etc.) et les collectivités concernées (Département de l'Hérault, Pays Cœur d'Hérault et C.C.C.).

On constate à l'étude des éléments du dossier, une importante réduction des zones d'urbanisation (plus de 200 ha) afin de limiter au maximum l'artificialisation des sols, mais également une recherche de planification en termes d'aménagement et de programmation (OAP), de qualité de traitement (entrées de ville).

Ce projet de révision va dans le sens d'une prise en compte de la protection de l'environnement et de la biodiversité (TVB, EBC... etc.).

Il faut souligner également le soin apporté pour la valorisation du principal atout touristique que constitue le lac du Salagou, avec la prise en compte de la procédure Grand Site du Salagou et du Cirque de Mourèze.

En conclusion, j'estime que le projet de révision générale du PLU de Clermont-l'Hérault, va dans le sens de l'intérêt général.

B. III – 2. Conclusions sur le déroulement de l'enquête.

Je constate :

Que préalablement à l'ouverture de l'enquête publique :

- Tous les actes administratifs relatifs à la procédure de la révision générale du PLU, ont été pris et respectent les textes règlementaires en la matière (prescription, élaboration, concertation, arrêt du projet).
- La consultation de la MRAe, des PPA, PPC et autres, dont la consultation était obligatoire a été correctement réalisée.

Que pour la procédure d'enquête publique, la procédure règlementaire a été respectée :

- J'estime que le dossier d'enquête publique était complet et régulier.
- J'estime que les mesures de publicité et l'information du public ont été correctement réalisés, preuve en est l'importante affluence à chacune des permanences (y compris les permanences complémentaires établies en cours d'enquête)
- J'estime que les tenues des permanences ont été respectées et même certaines ont débordé en termes d'horaire.
- La synthèse des observations, la remise du procès-verbal de synthèse ainsi que celle du mémoire en réponse se sont réalisées correctement.

Que durant l'enquête, la principale difficulté a consisté à recevoir de manière ininterrompue le nombreux public qui attendait. Ces personnes venaient chercher des explications concernant les possibilités de construction sur leur propriété.

J'ai donc ressenti un climat général de frustration et même de colère chez la plupart d'entre eux. Mais tout s'est passé dans les limites du raisonnable.

En conclusion j'estime que cette enquête publique s'est déroulée globalement de manière satisfaisante.

B.III – 3. Conclusions sur les avis des P.P.A.

J'ai procédé à l'analyse des avis transmis par les différentes Personnes Publiques Associées (MRAe Occitanie, Services de l'État, Département de l'Hérault... etc.) et la commune a apporté des réponses à ces demandes dans un mémoire en réponse.

J'ai classé par thèmes les différents points communs abordés dans l'analyse de ces avis :

1. Le STECAL du crématorium, zone Uep4 (6500 m²).

La commune s'est engagée à supprimer la création du crématorium sur le secteur tel qu'il est envisagé dans le projet arrêté. Cet équipement sera prévu d'être implanté dans la zone UEe de la Salamane. Pour permettre cette modification, il sera nécessaire d'adapter les sous-destinations de cette zone, avant l'approbation du projet.

2. La consommation d'ENAF.

A plusieurs reprises les avis des PPA abordent cet aspect de réduction de consommation d'ENAF, au regard d'assurer la compatibilité avec le SCoT du PCH.

La commune s'engage à modifier le chiffre du besoin en foncier en le portant à 22 ha, pour respecter la densité prescrite par le SCoT de 35 logements/ha.

Le SCoT PCH prévoit un objectif de 50 % de production de logements en extension de l'EUE alors que le PLU en prévoit 58 %. La commune assume sa position et prend la responsabilité de ce choix en prévoyant que la compatibilité avec le SCoT sera effectivement respectée à l'horizon 2040.

Cependant, pour diminuer un peu plus la consommation d'ENAF, la commune accepte de prendre en compte, dans la mesure du possible les demandes exprimées par les services de l'État :

- Le secteur de Fontainebleau-Ouest sera reclassé en zone N.
- Le secteur de Coussoulès sera également reclassé en zone N.
- Le secteur de Rieu-Périgne par contre restera maintenu en Uc, car il s'agit d'un foncier qui fait l'objet d'un échange avec le Département qui doit être valorisé au prix du terrain constructible.

J'ai bien pris acte des réponses de la commune concernant les demandes :

- Du secteur de la déchetterie.
- Des Tannes Basses.
- De la cave oléicole.
- Des chiffres concernant la consommation des équipements publics et infrastructures.

La commune s'engage à ce que les chiffres soient revus mis à jour et corrigés dans le document approuvé.

3. La ressource en eau.

La note hydraulique produite par la C.C.C. (voir en pièces annexes N° 20) sera intégrée au PLU. Elle permet de démontrer l'adéquation besoin/ressource sur le territoire.

4. ZAC de la Cavalerie.

L'OAP me paraît répondre correctement aux obligations de l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, en respectant un programme de 4 phases conditionné pour chacune d'elles à la réception d'un pourcentage de logements de la phase précédente.

La commune propose d'ajouter un document dédié à la présentation des dispositions règlementaires prises pour phaser le projet de la Cavalerie. Le phasage sera ajouté sur la partie graphique de l'OAP.

La mention relative à la dominante du tissu pavillonnaire sera supprimée des documents du PLU.

5. Prise en compte du risque inondation.

La commune s'engage à rajouter au dossier PLU les études hydrauliques disponibles et complémentaires.

Étude SIEE : La mention de PPRI sera supprimée au sein du document.

La prise en compte du risque sera explicitée au sein du rapport de présentation.

Les côtes de référence seront ajoutées.

Sur l'inondabilité en périphérie du lac du Salagou, les côtes de référence seront rajoutées.

Les dispositions concernant la règlementation des zones de risques, vont être améliorées au sein du PLU, en l'absence de PPRI.

6. Prise en compte des autres risques.

La commune s'engage à renforcer la prise en compte de la défense incendie, en rajoutant au sein du rapport, la cartographie des hydrants.

La commune souhaite maintenir ce secteur à la construction. Une étude d'aléa sera produite.

La commune étudiera la nécessité de faire évoluer le recul des constructions par rapport aux zones boisées.

7. Sur les OAP.

Le tracé de l'amendement Dupont sera rajouté sur le dossier OAP.

Le traitement du boulevard urbain et de l'entrée de ville ne peut encore être intégré à l'OAP puisque la réflexion globale (qui mènera à terme à réduire l'amendement Dupont) n'a pas encore été menée et arbitrée. Il s'agit d'une problématique majeure, comme la DDTM le soulève, et la commune souhaite traiter ce sujet avec la plus grande attention.

Le sujet de l'aléa incendie sera renforcé dans l'approche de l'aménagement du secteur Servières.

L'équilibre global du PLU et sa réflexion d'ensemble n'est pas impacté par cette différence de chiffre.

Ce potentiel de logement sera ajouté aux éléments de diagnostic.

La mention du monument classé sera ajoutée à l'OAP.

8. Les secteurs de développement touristique.

La maison de site sera bien classée en Nts.

Les sous-destinations autorisées seront corrigées afin d'ajouter « équipements culturels dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux ».

La commune s'engage à procéder aux rectifications demandées par le DDTM sur le règlement de la zone NT.

La zone NT1 sera classée en zone UT et une approche spécifique sera ajoutée au sein de l'évaluation environnementale.

9. La prise en compte des enjeux patrimoniaux écologiques et paysagers.

Tout un travail sur le Site Patrimonial Remarquable est en cours et sera intégré au PLU dans le cadre d'une procédure ultérieure.

Les zones humides seront ajoutées et classées en Nc et AOc où tout est interdit, comme nous l'avons déjà fait sur certains secteurs.

La commune se propose d'ajouter la mention dans le sens du SDAGE, pour prescrire la compensation par le désimperméabilisation de toute nouvelle imperméabilisation et la compensation de dégradation de zone humide.

10. L'assainissement.

La capacité nominale de la station de traitement des eaux usées est fixée à 1000 équivalents habitants, suffisante pour faire face aux besoins actuels et aux évolutions déjà autorisées en ce compris la maison du Grand Site et le développement de l'offre d'hébergement sur la base de loisirs du Salagou.

La Communauté de Communes du Clermontais étudie d'ores et déjà le redimensionnement de la STEP pour accueillir les projets à venir et non encore approuvés.

Pour la carte du zonage, la commune complètera le dossier avec les éléments en sa possession.

11. Le règlement.

La commune propose d'apporter les corrections aux règlements afin que les annexes soient traitées au même titre que les piscines. Il est proposé de réduire la limitation de 50 à 25m².

Les dispositions relatives aux ruines seront supprimées.

L'exhaustivité de la mention des destinations autorisées sous conditions, définies au sein de l'article 2, sera vérifiée et amendée lorsque cela est nécessaire.

La commune s'engage à supprimer la sous-destination relative aux équipements sportifs, ainsi que celles relatives aux équipements recevant du public.

Le règlement de la zone Nts sera modifié tel qu'il est demandé.

La charte architecturale et paysagère du grand site sera annexée au PLU pour guider les pétitionnaires dans les choix pertinents.

La commune s'engage à élargir le périmètre de la zone Ac afin d'englober l'ensemble du PPE du captage.

La commune s'engage à modifier le tableau de synthèse de l'article 1 dans la zone agricole comme demandé.

La commune s'engage à interdire les piscines en zone Ue.

La commune s'engage à retirer la phrase du règlement relative à la volumétrie des constructions.

Sur les crevées de toiture dans les zones urbaines du centre ancien, la commune s'engage à rajouter cet élément réglementaire qui pourra être précisé ou amendé dans le cadre de la réflexion sur le SPR.

Sur l'exclusion des teintes blanches pour les enduites et les menuiseries dans les zones urbaines du centre ancien, les observations de la DDTM seront prises en compte dans le cadre de l'élaboration du SPR.

12. Les servitudes d'Utilité Publique.

La commune s'engage à compléter ces éléments en fonction des données SIG qu'elle aura la capacité de récupérer.

Les éléments cités seront corrigés.

13. Les annexes du PLU.

La commune s'engage à ajouter tous les éléments demandés par les services de l'État concernant les annexes du PLU.

14. Les indicateurs de suivi.

La commune s'engage à ajouter tous les éléments demandés par les services de l'État concernant les indicateurs de suivi du PLU.

En conclusion, à l'examen de l'évaluation environnementale, après analyse des avis des services consultés et après examen du mémoire en réponse, j'estime que :

1°) - le résultat de la consultation des P.P.A. et P.P.C. ne fait apparaître aucun avis défavorable. La totalité des organismes consultés donnent un avis favorable, à l'appui de réserves ou de recommandations.

2°) - le projet de PLU est acceptable en matière de compatibilité des documents de rang supérieur.

3°) - Il est donc important de lister précisément chacune de ces réserves et engagements exprimés par la commune dans son mémoire en réponse.

B.III – 3. Conclusions sur les contributions du public.

Les observations formulées par le public, qu'elles soient directement écrites sur les registres, transmises par l'adresse électronique dédiée, ou bien par courrier, sont de toute autre nature que celles des P.P.A.

Pratiquement aucune contribution n'est liée à l'évaluation qualitative du projet. En effet, si les remarques faites par les services consultés concernent plutôt l'intérêt général, celles déposées par le grand public, concernent l'intérêt particulier. Les personnes reçues lors des permanences que j'ai tenues venaient pour deux raisons essentielles :

1. Pour réclamer un changement de zonage afin que leur propriété puisse se trouver à l'intérieur d'un secteur permettant une constructibilité.
2. Pour savoir si les dispositions prévues dans le projet de P.L.U. étaient en mesure de permettre la réalisation de leur projet de construction.

Chaque demande exprimée est un cas particulier.

Au cours des permanences j'ai apporté des réponses à leurs demandes, mais celles-ci restaient dans le cadre d'une première approche à la lecture du document (plan de zonage, règlement... etc.).

Afin de répondre correctement à ces demandes, il aurait fallu pratiquement pour chacune d'elles, pouvoir identifier plus précisément les lieux, la desserte par les équipements publics, ... etc. C'est une démarche pratiquement impossible à réaliser compte tenu du nombre important de contributions, et du temps imparti.

J'estime donc que les élus sont les personnes les mieux placées pour appréhender tous ces facteurs. Ils connaissent parfaitement les conditions, l'emplacement, les caractéristiques du terrain et les personnes qui formulent les demandes.

Ils ont apporté une réponse commentée pour chacune des observations formulées. Je me suis cantonné à les analyser et donner un avis de circonstance.

Je dénombre **23 réponses favorables** accordées sur les **143 demandes** formulées.

En conclusion, je considère que les observations formulées par le public, qu'elles soient écrites directement sur les registres d'enquête, transmises par l'adresse électronique dédiée ou bien par courriers, ont toutes fait l'objet d'une analyse et d'une réponse circonstanciée.

J'estime que les modifications apportées par la commune pour donner une suite favorable à certaines demandes n'est pas en mesure de modifier de manière substantielle le projet de révision générale du P.L.U. de Clermont-l'Hérault.

Je suis donc favorable à ce qu'elles soient prises en considération avant son approbation.

B. IV – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

- **Après avoir** vérifié le respect de la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique conformément à la réglementation, aux dispositions du code de l'urbanisme du code de l'environnement, et de celles des deux arrêtés du maire de Clermont-l'Hérault, N° URB- 2023 – 17 du 17/8/2023 et N° URB-2023-19 du 29/11/2023.
- **Après avoir** visité le territoire de la commune de Clermont-l'Hérault et son environnement.
- **Après avoir** étudié le dossier.
- **Considérant** que l'enquête publique concernant la révision générale du PLU de Clermont-L'Hérault s'est déroulée conformément aux textes règlementaires en la matière.
- **Considérant** que le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public au siège de l'enquête, c'est-à-dire à la mairie de Clermont-l'Hérault et de manière dématérialisée sur le site internet de la mairie, pendant toute la durée de l'enquête, du jeudi 16 novembre au lundi 18 décembre 2023, soit sur une durée de 33 jours consécutifs.
- **Considérant** que le dossier était conforme aux dispositions règlementaires en vigueur et qu'il m'est apparu complet et régulier.
- **Considérant** que toutes les facilités ont été mises à ma disposition pour la tenue de mes permanences qui se sont déroulées à un rythme soutenu, mais dans des conditions assez satisfaisantes.
- **Après avoir** examiné et étudié les avis formulés par les services consultés.
- **Après avoir** examiné et étudié les observations du public.
- **Après avoir** établi le procès-verbal de synthèse des avis et observations et les avoir communiqués et commentés au Maître d'Ouvrage.
- **Après avoir** examiné le mémoire en réponse et son « addendum » du Maître d'Ouvrage.
- **Vu** le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage, sur les réserves et recommandations formulées par les services consultés
- **Vu** les corrections, compléments et modifications que s'engage à apporter la commune de Clermont-l'Hérault et qui sont repris au § B.III – 3 ci-dessus.
- **Considérant** que la prise en compte de ces engagements aura pour conséquence de rendre pratiquement compatible le P.L.U. de Clermont-l'Hérault avec les documents de rang supérieur (SRADETT Occitanie et SCoT du PCH) qui s'impose au territoire communal.
- **Considérant** que le projet de révision générale du PLU de Clermont-l'Hérault possède un caractère d'intérêt général pour la protection de l'environnement.
- **Vu** le dossier soumis à enquête publique.

J'émet un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de révision générale du P.L.U. de CLERMONT-L'HÉRAULT.

SOUS RÉSERVE :

que la commune de Clermont l'Hérault modifie, complète et corrige son document conformément à ses engagements précisés dans son mémoire en réponse.

Fait à Lunel

Le 18 janvier 2024.

Le commissaire enquêteur

Jean JORGE.

