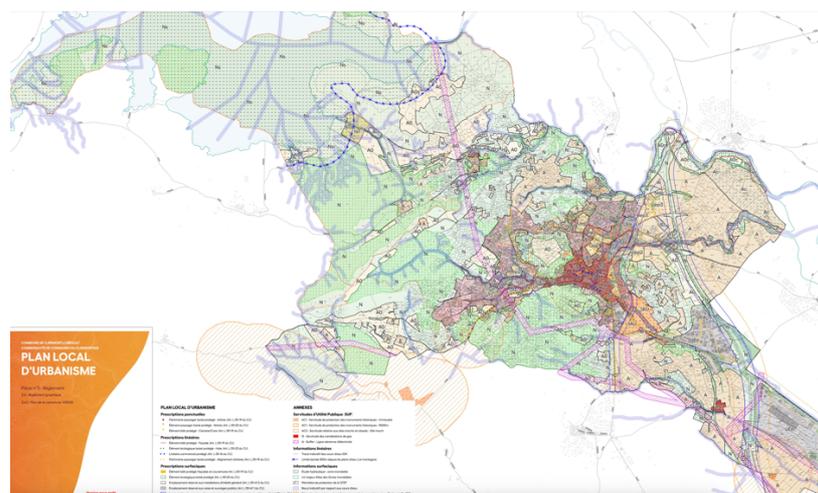


République Française  
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

## 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.*

### RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

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



**Le présent rapport d'enquête publique, relatif à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CLERMONT- L'HÉRAULT, conduit à l'établissement d'un document en trois parties distinctes :**

***A – Le rapport du commissaire enquêteur.***

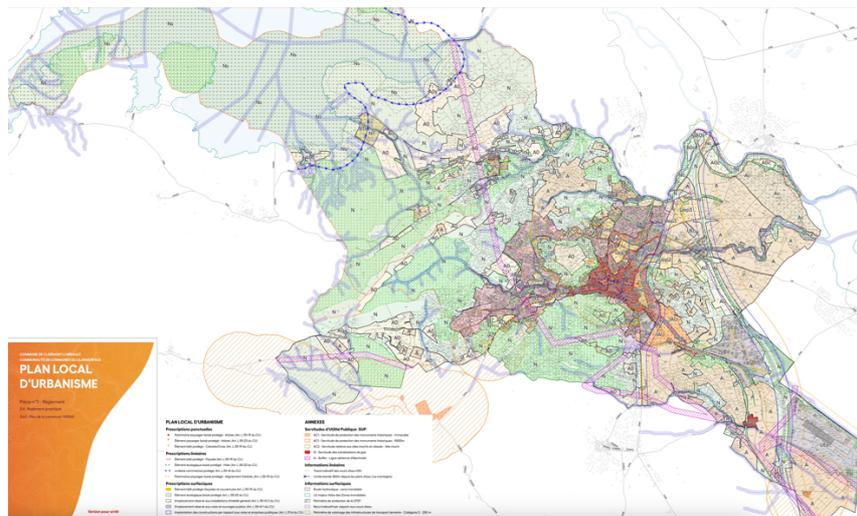
***B – Les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur***

***C – Les pièces annexes.***



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.*

### A – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

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



## ABRÉVIATIONS UTILISÉES DANS LE TEXTE DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS.

### ENQUÊTE

**T.A.** : Le Tribunal Administratif.  
**M.O.A.** : Le Maître d’Ouvrage.  
**B.E.T.** : Le Bureau d’Études Technique.  
**A.O.E.** : Autorité Organisatrice de l’Enquête  
**M/O/E.** : Le Maître d’Oeuvre.

### P.L.U. : PLAN LOCAL D’URBANISME.

**P.A.D.D.** : Programme d’Aménagement et de Développement Durable.  
**D.O.O.** : Document d’Orientation et d’Objectifs.  
**P.P.A.** : Personnes Publiques Associées  
**P.P.C.** : Personnes Publiques Consultées.

### URBANISME

**P.L.U.** : Plan Local d’Urbanisme.  
**S.C.o.T.** : Schéma de Cohérence Territorial  
**S.I.P.** : Secteur d’Implantation de Périphérie.  
**S.I.P.** : Secteur d’Implantation de Périphérie.  
**P.A.U.** : Partie Actuellement Urbanisée.  
**P.A.E.** : Programme d’Aménagement d’Ensemble.  
**P.C.** : Permis de Construire.

**R.N.U.** : Règlement National d’Urbanisme.  
**Z.A.C.** : Zone d’Aménagement Concertée.  
**Z.A.E.** : Zone d’Activités Économiques.  
**E.B.C.** : Espace Boisé Classé.  
**A.D.S.** : Application du Droit des Sols.  
**O.A.P.** : Opération d’Aménagement et de Programmation

### ENVIRONNEMENT

**ZNIEFF** : Zone Naturelle d’Intérêt Écologique Floristique et Faunistique.  
**Z.I.CO.** : Zone Importante pour la Conservation des oiseaux.  
**Z.P.S.** : Zone de Protection Spéciale.  
**Z.S.C.** : Zone Spéciale de Conservation.  
**S.R.C.E.** : Schéma Régional

### LOIS

**S.R.U.** : Solidarité et Renouveau Urbain.  
**E.N.E.** : Engagement National pour l’Environnement  
**A.L.U.R.** : Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.  
**A.A.A.F.** : Avenir pour l’Agriculture, l’Alimentation et la Forêt.  
**A.S.A.P.** : Accélération et Simplification de l’Action Publique.  
**Cli.Ré** : Climat et Résilience

### ORGANISMES ÉTAT RÉGION DÉPARTEMENT

**M.R.A.e** : Mission Régionale Autorité Environnementale.  
**D.R.E.A.L.** : Direction Régionale de l’Équipement de l’Aménagement et du Logement.  
**D.D.T.M.** : Direction Départementale des Territoires et de la Mer.  
**C.D.P.E.N.A.F.** : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.  
**D.D.C.S.** : Direction Départementale de la Cohésion Sociale.  
**D.D.P.P.** : Direction Départementale de la Protection des Populations.  
**C.A.U.E.** : Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement

**U.D.A.P.** : Unité Départementale de l’Architecture et du patrimoine.  
**D.R.A.C.** : Direction Régionale des Affaires Culturelles.  
**S.D.I.S.** : Service Départemental de Secours et d’Incendie.  
**C.C.I.** : Chambre de Commerce et d’Industrie de l’Hérault.  
**C.N.P.F.** : Centre National de la Propriété Forestière.  
**I.N.A.O.** : Institut National de l’Origine et de la Qualité.  
**C.C.C.** : Communauté de Communes du Clermontais.  
**P.C.H.** : Pays Cœur d’Hérault.

#### DIVERS

**E.R.** : Emplacement Réservé.

**S.T.E.P.** : Station de Traitement des Eaux Usées.

**T.V.B.** : Trame Verte et Bleue.

**S.A.G.E.** : Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau.

**S.D.A.G.E.** : Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion de l'Eau.

**G.E.S.** : Gaz à Effet de Serre.

**P.P.R.I.** : Plan de Prévention du Risque d'Inondation.

**P.P.R.** : Plan de Gestion des Risques Naturels.

**E.U.E.** : Enveloppe Urbaine Existante.

**O.L.D.** : Obligation Légale de Débroussaillage.

**STECAL** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée.

**UNICEM** : Union Nationale des Industries de Carrières et Matériaux de Construction.

**S.P.R.** : Site Patrimonial Remarquable.

**S.D.A.E.P.** : Syndicat Départemental d'Alimentation en Eau Potable.

**P.G.R.E.** : Plan de Gestion de la ressource en Eau.

**P.L.H.** : Plan Local de l'Habitat.

**O.A.P.** : Opération d'Aménagement et de Programmation.

## TABLE DES MATIÈRES

<b>A – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....</b>	<b>5 -</b>
A. I – GENERALITES. ....	11 -
A. I-1 – <i>prÉSENTATION SUCCINTE DE LA COMMUNE.</i> .....	11 -
A. I-2 – <i>historique de la procédure et objet de l’enquête.</i> .....	13 -
Application du droit des sols. ....	14 -
A. I-3 – <i>le cadre juridique.</i> .....	14 -
Les lois et textes rÈglementaires.....	14 -
les documents de planification supra communaux opposables. ....	15 -
Le SDAGE Rhône-Méditerranée. ....	15 -
Le SAGE de l’Hérault. ....	15 -
Le SCoT du Pays Cœur d’Hérault.....	15 -
Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) .....	15 -
Le Schéma Régional d’Aménagement de Développement Durable et d’Égalité des Territoires (SRADETT) Occitanie 2040. ....	15 -
Le Programme Local de l’Habitat de la Communauté de Commune du Clermontais (PLH) .....	15 -
Le Schéma Directeur Cyclable du Pays Cœur d’Hérault.....	16 -
A. I-4- <i>les différents intervenants de l’enquête.</i> .....	16 -
Le tribunal administratif de montpellier. ....	16 -
La commune de clermont-l’hÉrault.....	16 -
le bureau d’Études urban projects (UP). ....	16 -
A. I-5 – <i>nature et caractéristiques du projet.</i> .....	16 -
A. I-6 – <i>composition du dossier soumis a l’enquête.</i> .....	18 -
analyse du dossier sur la forme.....	18 -
analyse du dossier sur le fond.....	21 -
A. I-7 <i>la concertation avec la population.</i> .....	26 -
A I. -8 <i>la consultation administrative sur le projet de P.L.U. arrêtéÉ.</i> .....	27 -
avis de L’autorité environnementale (MRAe). ....	28 -
avis des services de l’État. ....	29 -
Analyse rapide des remarques par thématiques. ....	29 -
Avis des autres personnes publiques associÉes. ....	38 -
Avis formulés : .....	38 -
A. – II DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE. ....	41 -
A.II-1 – <i>Organisation et prÉparation de l’enquête publique.</i> .....	41 -
Décision du Tribunal Administratif de Montpellier.....	41 -
Contacts et réunions préparatoires. ....	41 -
Arrêté d’ouverture et avis d’enquête publique. ....	42 -
Modalités de l’enquête publique.....	43 -
Information du public – Publicité de l’enquête. ....	44 -
Contrôle de l’affichage sur le site. ....	45 -
Authentification du dossier d’enquête publique. ....	45 -
A.II – 2 <i>les permanences.</i> .....	46 -
1 <sup>ère</sup> permanence du jeudi 16 novembre 2023, de 8h.00 à 12h.30.....	46 -
Ouverture de l’enquête. ....	46 -

2 <sup>ème</sup> permanence du vendredi 24 novembre de 14h.00 à 18h.30. ....	- 47 -
3 <sup>ème</sup> permanence : journée du mercredi 6 décembre 2023 de 8h.00 à 12h.30 et de 14h.00 à 18h.45. ....	- 48 -
4 <sup>ème</sup> permanence du lundi 11 décembre 2023 de 8h.00 à 12h.00. ....	- 50 -
5 <sup>ème</sup> permanence du lundi 18 décembre de 8h.00 à 12h.00. ....	- 51 -
Clôture de l'enquête. ....	- 51 -
<b>A.II – 3 difficultés rencontrées. climat de l'Enquête</b> .....	<b>- 52 -</b>
Difficultés rencontrées. ....	- 52 -
le climat de l'enquête.....	- 53 -
<b>a.II – 4 clôture de l'enquête et analyse des observations.</b> .....	<b>- 53 -</b>
la participation du public. ....	- 54 -
L'analyse des observations.....	- 55 -
le procès-verbal de synthèse.....	- 58 -
le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage. ....	- 58 -
analyse du mémoire en réponse du Maître d'ouvrage. ....	- 59 -
L'avis de la MRAe Occitanie. ....	- 59 -
L'avis des services de l'État. ....	- 67 -
Avis de la C.D.P.E.N.A.F. ....	- 86 -
Avis de la D.R.A.C. ....	- 87 -
Avis de la Chambre d'Agriculture.....	- 89 -
Avis du Conseil Départemental de l'Hérault. ....	- 91 -
Avis du SCoT Pays Cœur d'Hérault (P.C.H.). ....	- 101 -
Avis de la Communauté de Communes du Clermontais (C.C.C.). ....	- 102 -
Les observations du public formulées sur les registres d'enquête. ....	- 104 -
Les contributions déposées sur l'adresse électronique dédiée. ....	- 127 -
Les courriers adressés ou déposés en mairie.....	- 141 -

## A. I – GENERALITES.

### A. I-1 – PRÉSENTATION SUCCINCTE DE LA COMMUNE.

La commune de CLERMONT L'HÉRAULT est située dans la Région Occitanie, dans le département de l'Hérault (34). C'est une commune urbaine de **9 126 hab.** au recensement de 2020. Mais elle possède un patrimoine naturel remarquable, avec 1 site Natura 2000, « Le Salagou » et 8 ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique).



Fig. 1 : Positionnement géographique.

Elle est ville-centre de la **Communauté de Communes du Clermontais (CCC)** regroupant 21 communes (voir fig. 2). La commune est également membre du **Syndicat Mixte du Pays Cœur d'Hérault** regroupant les trois communautés de communes, du Clermontais (28 135 hab.), de la Vallée de l'Hérault (40 294 hab.) et du Lodévois & Larzac (14 764 hab.) (voir fig. 3).

Le SCoT du Pays Cœur d'Hérault vient d'être approuvé le **13 juillet 2023** et rendu exécutoire le **19 septembre 2023**.

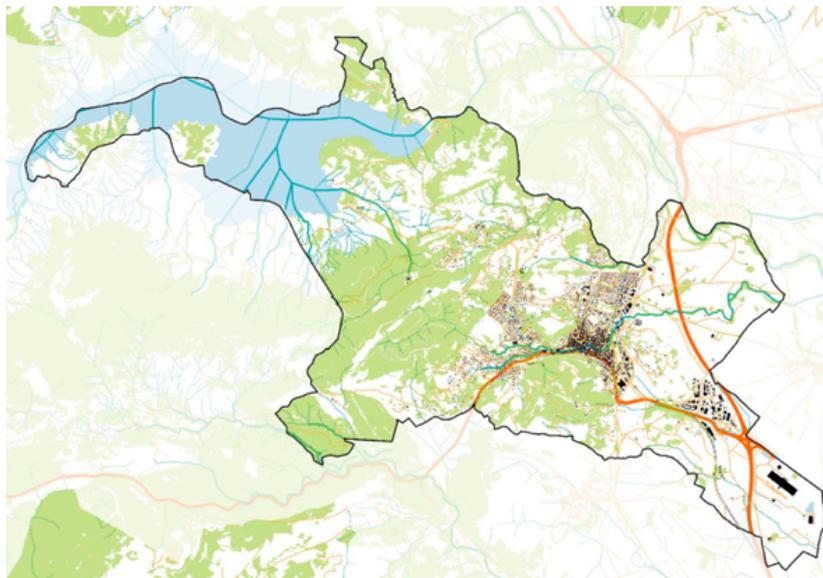


Fig. 2 : Périmètre de la commune de Clermont l'Hérault.

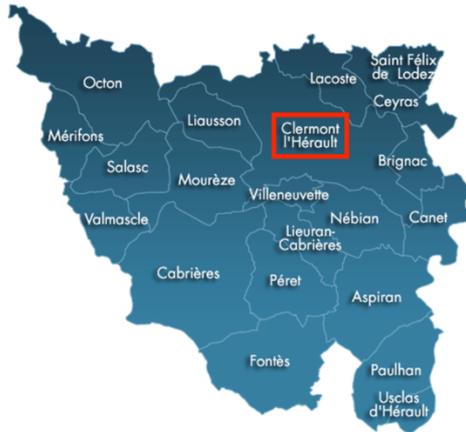


Fig. 3 : Périmètre de la Communauté des Communes du Clermontais

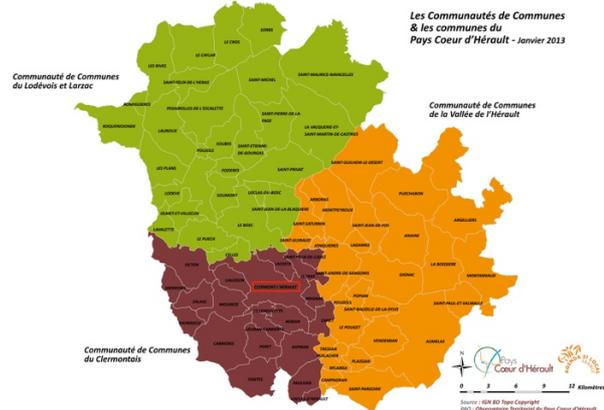


Fig. 4 : Périmètre administratif du Pays Cœur d'Hérault.

À cheval entre la plaine de l'Hérault et les premiers contreforts du Massif Central, le relief est très marqué à Clermont l'Hérault, en particulier le Mont Caylus au Sud, le Puech Castel où se situe le château féodal des « Guilhem », le mont Redon, le Mont Liausson et la Sure, qui varient entre 200 et 300 m. d'altitude.

On note également, un réseau hydrographique très dense avec des ruisseaux qui serpentent entre les monts, et la présence à l'Ouest du lac du Salagou, véritable atout touristique de la ville.

Le territoire communal est traversé par de grands axes de communication comme l'A75 qui dessert la commune par le Sud-Est. Un second échangeur est en réflexion pour desservir la ville par le Nord-Est. Les autres axes majeurs sont la D609, la D908 et la D2.

La commune fait partie d'autres syndicats mixtes :

- Le syndicat mixte Centre Hérault pour la collecte et le traitement des déchets.
- Le syndicat mixte de gestion du Salagou pour la gestion de l'ensemble du Grand Site Vallée du Salagou et Cirque de Mourèze.
- Le syndicat mixte du bassin du fleuve Hérault.

Le rapport de présentation, Pièce N°1 comporte six (6) pièces complémentaires :

- Pièce n° 1.1 – La synthèse du diagnostic territorial.
- Pièce n° 1.2 – L'État Initial de l'Environnement (EIE).
- Pièce n° 1.3 – La justification des choix retenus.
- Pièce n° 1.4 – L'Évaluation Environnementale (EE).
- Pièce n° 1.5 – Le résumé non technique de l'Évaluation Environnementale.
- Pièce n° 1.6 – L'annexe – Diagnostic territorial.

On y trouve une synthèse complète du diagnostic territorial, sur les différents aspects, socio-démographiques, socio-économiques, agricoles, équipements et espaces publics, mobilités déplacements, dynamiques urbaines et paysages.

## **A. I-2 – HISTORIQUE DE LA PROCEDURE ET OBJET DE L'ENQUÊTE.**

L'objet de la présente enquête publique concerne **la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clermont l'Hérault.**

En effet, conformément à l'article R.153-12 du code de l'urbanisme ce projet est soumis à enquête publique :

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

Une délibération du Conseil Municipal de l'époque, datant du **17 décembre 2013**<sup>1</sup> avait prescrit la révision générale du P.L.U. de Clermont l'Hérault.

S'en est suivi plusieurs délibérations du Conseil Municipal, tout au long du déroulement de la procédure de révision du P.L.U., dues aux modifications apportées au document et aux changements de maires depuis 2013 :

- ✉ Le **13 septembre 2018** décidant d'intégrer à la procédure, les articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme.
- ✉ Le **13 septembre 2018** relative à la tenue du débat sur le PADD.
- ✉ Le **3 décembre 2020** relative à la tenue du débat sur le projet retouché de PADD.
- ✉ Le **28 octobre 2021** relative à la tenue du débat sur le projet retouché de PADD.
- ✉ Le **2 juin 2022** le Conseil Municipal a pris acte de la présentation du PADD et des Orientations générales et autorise M. le Maire à engager toute démarche et à signer tout document se rapportant à la révision générale du P.L.U.
- ✉ Le **24 mai 2023**<sup>2</sup>, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve le bilan de la concertation, arrête le projet de révision du P.L.U et décide de communiquer pour avis, ce projet aux Personnes Publiques Associées conformément aux dispositions des articles L.137-7 à L.137-9 du code de l'urbanisme.

Ce dossier arrêté, à l'appui de l'avis de la MRAe et des avis P.P.A qui ont répondu, est soumis à l'enquête publique.

Celle-ci est un nouveau temps fort de la procédure, destiné à l'information et au recueil de la participation du public sur des mesures qui le concerne directement. En effet, le projet de révision du P.L.U. concerne directement son cadre de vie. L'enquête publique doit permettre d'assurer son information sur le contenu de projet, sur l'environnement et la prise en compte des impacts définis par la collectivité. Le dossier a été mis à disposition du public en mairie de Clermont-l'Hérault, ainsi que sur le site internet de la ville. Durant la durée de l'enquête un registre est dédié à recevoir les observations, contributions et éventuellement les contre-propositions, afin que l'assemblée délibérante du Conseil Municipal dispose de tous les éléments nécessaires à sa décision finale.

A l'issue de la procédure d'enquête publique, la mairie de Clermont-l'hérault, maître d'ouvrage, se prononcera au regard des observations du public, des avis exprimés par la MRAe Occitanie, les P.P.A. et du commissaire enquêteur.

<sup>1</sup> - Voir pièce annexe N° 4.

<sup>2</sup> - Cette pièce est jointe au dossier d'enquête publique.

---

## APPLICATION DU DROIT DES SOLS.

La présente révision du P.L.U. de Clermont est considérée comme la 5<sup>ème</sup> révision du document de planification de la commune :

- Une 3<sup>ème</sup> révision a été approuvée par DCM du 17/12/2003. Modifiée par DCM du 6/07/2004.
- Une 4<sup>ème</sup> révision a été approuvée par DCM du 2/10/2008.

C'est cette dernière révision qui sert de base pour l'Application du Droit des Sols (ADS) de Clermont-l'Hérault. Deux autres modifications pour des éléments mineurs sont intervenues :

- Modification n°1 approuvée par DCM du 19/03/2015 (corrections d'erreurs matérielles).
- Modification n°2 approuvée par DCM du 22/12/2025 (suppression d'Emplacements Réservés).

L'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme est le service urbanisme de la Communauté de Communes du Clermontais (CCC) dont les bureaux se situent à l'espace Marcel VIDAL, 20 Avenue Raymond Lacombe – 34800 – Clermont l'Hérault et dont le Président est M. Claude REVEL, Maire de Canet.

Le Conseil Municipal de Clermont-l'Hérault s'est opposé au transfert de la compétence PLU à la C.C.C. par DCM du 03/12/2020.

---

## A. I -3 – LE CADRE JURIDIQUE.

---

### LES LOIS ET TEXTES RÉGLEMENTAIRES.

Plusieurs textes de lois encadrent juridiquement ce projet de révision du P.L.U. de Clermont-l'Hérault, en particulier :

- **Le Code des Collectivités Territoriales.**
- **Le Code de l'Urbanisme**, notamment ses articles L.101-2, L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants, L.153-31 à L.153-35, R.153-11 et L.153-12.
- **Le Code de l'Environnement**, notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27.
- **La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.)** n° 2017-86 du 27 janvier 2017.
- **Les lois Engagements National pour l'Environnement (E.N.E.)**, lois « Grenelle » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010.
- **La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (A.L.U.R.)**, n° 2014-366 du 24 mars 2014.
- **La loi d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt (AAAF)**, n° 2014-1170 du 13 octobre 2014.
- **La loi d'accélération et de Simplification de l'Action Publique (ASAP)**, n° 2020-1525 du 7 décembre 2020.
- **La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets (CLiRé)**, n° 2021-1104 du 22 août 2021.

## LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPRA COMMUNAUX OPPOSABLES.

### Le SDAGE Rhône-Méditerranée.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée, définit la politique à mener pour stopper la détérioration et atteindre le bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes souterraines et eaux littorales. Il a été arrêté par le préfet coordonnateur de bassin le **3 décembre 2015** et est entré en vigueur le **21 décembre 2015**.

Le P.L.U. de Clermont-l'Hérault doit être compatible avec l'ensemble des dispositions de ce document cadre.

### Le SAGE de l'Hérault.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du fleuve Hérault fixe les objectifs et les règles pour une gestion globale, équilibrée et durable de l'eau sur le périmètre du bassin versant. Il a été approuvé le **8 novembre 2011**.

### Le SCoT du Pays Cœur d'Hérault.

Le SCoT du Pays Cœur d'Hérault a été approuvé le **13 juillet 2023** et rendu exécutoire le **19 septembre 2023**. Ce document couvre le territoire des trois communautés de communes du Clermontois (CCC) du Lodévois et Larzac (CCL&L) et de la Vallée de l'Hérault (CCVH). En application de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le P.L.U. de Clermont l'Hérault est tenu d'être compatible avec le SCoT du pays Cœur d'hérault.

### Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

Validé le **30 novembre 2018**, il définit 6 axes stratégiques permettant d'aller dans le sens du développement durable, d'une amélioration de la qualité de l'air, de la prise en compte du changement climatique et des économies d'énergie.

### Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADETT) Occitanie 2040.

Le SRADETT est un document stratégique de planification qui détermine les grandes priorités régionales en matière d'aménagement du territoire à moyen et long termes. Le document a été approuvé en Assemblée plénière le 30 juin 2040 et s'intitule **Occitanie 2040**.

### Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Commune du Clermontois (PLH).

Le deuxième P.L.H. de la Communauté de Communes du Clermontois est en cours d'élaboration. Il a été prescrit le **8 mars 2022**. La CCC est doté des compétences relatives aux « politiques du logement et du cadre de vie ». Elle anticipe l'obligation d'élaborer un PLH au seuil des 30 000 habitants, seuil que l'EPCI devrait atteindre bientôt.

## Le Schéma Directeur Cyclable du Pays Cœur d'Hérault.

---

Le **4 octobre 2019**, le Comité Syndical du Pays Cœur d'Hérault a validé son Schéma Directeur Cyclable. À l'échelle de Clermont l'Hérault, « la priorité » est donnée aux liaisons avec les communes limitrophes.

D'autre part, il faut rappeler que le département de l'Hérault a adopté « **le plan vélo 2019-2024** ». Celui-ci prévoit le développement de voies vertes autour du lac du Salagou et en direction de Paulhan par l'ancienne voie ferrée en passant par le cœur de ville de Clermont-l'Hérault.

---

### A. I -4- LES DIFFERENTS INTERVENANTS DE L'ENQUETE.

---

#### LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER.

Par décision N°E23000104/34 du 18/09/2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique.

---

#### LA COMMUNE DE CLERMONT-L'HÉRAULT.

La commune de Clermont-l'Hérault est l'Autorité Organisatrice de l'Enquête (AOE). C'est elle qui est compétente pour ouvrir et organiser celle-ci. En tant que telle, elle définit, en collaboration avec le commissaire enquêteur, tous les moyens et les modalités nécessaires à son bon déroulement et à son organisation, au travers d'un arrêté municipal.

La ville de Clermont-l'Hérault assure également le rôle de maître d'ouvrage (MOA), car elle porte la responsabilité juridique du projet et prend à sa charge tous les coûts liés au bon déroulement de l'enquête.

---

#### LE BUREAU D'ÉTUDES URBAN PROJECTS (UP).

URBAN PROJECTS (UP) est un bureau d'études et de conseil, situé au 58, Avenue Georges Clémenceau - 34000 - MONTPELLIER. Celui-ci intervient pour des missions d'accompagnement des collectivités locales dans leurs projets d'urbanisme et d'aménagement, depuis la décision stratégique jusqu'au montage des dossiers et leur réalisation.

La commune de Clermont-l'Hérault a missionné ce B.E.T. pour réaliser l'élaboration des études nécessaires et le dossier servant de support à la procédure de révision. Le Bureau d'études URBAN PROJECTS joue le rôle de maître d'œuvre (MOE).

---

### A. I -5 – NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET.

Le rapport de présentation dans sa pièce n° 1.5 – « *Résumé non technique de l'Évaluation Environnementale* » présente les principaux objectifs de la révision générale du P.L.U. de Clermont-l'Hérault :

1. Renforcer le dynamisme économique de la commune pour assurer la création de richesses 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.

Dans le rapport de présentation, la pièce n° 1.3 – « *Justificatifs des choix retenus* » nous renseigne sur les choix retenus pour établir le projet, les motifs de délimitation des zones et précise les règles et les orientations qui sont applicables pour chacune des zones du P.L.U.

Cette révision poursuit également l'objectif d'intégrer les nouvelles dispositions législatives, depuis l'approbation du premier P.L.U. communal en 2008, ainsi que la compatibilité des documents-cadre de rangs supérieurs, entre autres le SDAGE Rhône-Méditerranée, le SAGE Hérault et le SCoT du Pays Cœur d'Hérault.

Il s'agit d'une révision générale du précédent document de planification qui date de 2008 et qui est obsolète au regard des nouvelles dispositions réglementaires, telles que les lois Grenelle, ALUR et Climat et Résilience. Les orientations générales du PADD ont fait l'objet de plusieurs débats successifs au sein du Conseil Municipal.

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

- **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.

Ces orientations se déclinent en différents objectifs permettant de répondre aux enjeux et aux besoins émergents du territoire dans le respect du contexte réglementaire.

- **1** : Affirmer une politique de dynamisation du centre-ville.
- **2** : Répondre aux attentes d'implantation des entreprises.
- **3** : Conforter et dynamiser le tourisme.
- **4** : Préserver le socle environnemental pour les générations futures.
- **5** : Soigner et valoriser les paysages.
- **6** : Limiter l'impact sur la ressource agricole, soutenir le développement de l'agriculture.
- **7** : Assurer une gestion des risques exemplaire.
- **8** : Affirmer le rôle de centralité à travers une offre en équipements diversifiée et qualitative.
- **9** : Réguler l'apport démographique.
- **10** : Mettre en adéquation les besoins fonciers avec la croissance de la population, réguler les extensions et densifier la ville, modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain.
- **11** : Recomposer les franges d'urbanisation.
- **12** : Renforcer les infrastructures de mobilité.

**Remarques du commissaire enquêteur :** Les objectifs du PADD dessinent une vision à moyen terme de la commune, à l'horizon 2032. Ils s'articulent correctement avec la prise en compte des objectifs des lois SRU, Grenelle, ALUR et Climat Résilience, contribuant ainsi à promouvoir une perspective de développement durable.

Les orientations définissent les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (E.N.A.F.) ainsi que la préservation des continuités écologiques.

De ce point de vue, je pense que le projet de révision générale du P.L.U. de Clermont-l'Hérault, a un aspect vertueux et vient remplacer un P.L.U. actuel datant de 2008, très « permissif » en termes d'urbanisation future et qui n'est plus adapté aux enjeux environnementaux actuels.

D'autre part, le SCoT du pays Cœur d'Hérault (approuvé le 13/07/2023 et exécutoire depuis le 19/09/2023), s'impose à ce projet de P.L.U. en termes de compatibilité, en particulier sur tous les aspects concernant la croissance démographique et de développement urbain.

## A. I -6 – COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE.

### ANALYSE DU DOSSIER SUR LA FORME.

Le dossier de révision générale du P.L.U. de Clermont l'Hérault est très volumineux. Il est constitué de deux chemises imposantes contenant les pièces suivantes :

#### Première chemise 1/2.

- **Pièce n° 0 : Procédure.**

Cette pièce comporte deux exemplaires des délibérations du Conseil Municipal, La délibération n° DCM 22-06-02P19 du 2 juin 2022 sur le débat sur les orientations générales du PADD.

La délibération du 17 décembre 2013 prescrivant la révision générale du P.L.U. de Clermont-l'Hérault.

- **Pièce n°1 : Rapport de présentation.**

Il comporte 6 parties distinctes :

- ↳ Pièce n° 1.1 : Synthèse du diagnostic territorial.
- ↳ Pièce n° 1.2 : État Initial de l'Environnement (EIE).
- ↳ Pièce n° 1.3 : Justification des choix retenus.
- ↳ Pièce n° 1.4 : Évaluation Environnementale (EE).
- ↳ Pièce n° 1.5 : Résumé non technique de l'Évaluation Environnementale.
- ↳ Pièce n° 1.6 : Annexe – Diagnostic territorial.

- **Pièce n° 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).**

C'est une pièce essentielle du P.L.U. qui constitue l'expression du projet urbain. Il définit les orientations générales et fixe les objectifs à atteindre en termes de développement durable.

Il se décline autour des **3 orientations** et des **12 objectifs** visés au § A.1-5 – Nature et caractéristiques du projet, ci-dessus.

- **Pièce n° 3 : Règlement.**

Cette pièce regroupe le corps véritable du projet au travers des pièces qui seront opposables aux tiers :

- ↳ Pièce n° 3.1 : Règlement écrit.
- ↳ Pièce n° 3.2 : Protection paysagères patrimoniales et écologiques.
- ↳ Pièce n° 3.3 : Liste des emplacements réservés.
- ↳ Pièce n° 3.4 : Règlement graphique.
  - Plan de la commune au 1 :10000
  - Plan des Bories 1 :2500
  - Plan de Servières/Arnet 1 :2500
  - Plan du centre-ville 1 :2500
  - Plan des Tanes basses 1 :2500
  - Plan de la Salamane 1 :2500

- **Pièce n° 5 : Orientations d'Aménagements et de Programmation (O.A.P.)**

Ce document a pour objet de présenter pour chaque secteur devant recevoir un projet d'aménagement, les Orientations d'Aménagements et de Programmation à respecter :

- ↳ OAP - La Cavalerie.
- ↳ OAP - Estagnol.
- ↳ OAP - Fontainebleau.
- ↳ OAP - Servières.
- ↳ OAP - Camping du Salagou.

## Deuxième chemise 2/2.

- **Pièce n° 4 : Pièces annexes.**

On y trouve 17 pièces identifiées :

- ↳ Pièce n° 4.1 : Annexes sanitaires.
- ↳ Pièce n° 4.2 : Servitudes d'utilité publique.
- ↳ Pièce n° 4.3 : Risque d'exposition au plomb.
- ↳ Pièce n° 4.4 : Obligations de débroussaillage.
- ↳ Pièce n° 4.5 : Aléa incendie de l'Hérault.
- ↳ Pièce n° 4.6 : Potentiel d'exposition au radon.
- ↳ Pièce n° 4.7 : Aléa retrait gonflement d'argile – guides techniques et recommandations – Plan de la commune 1 :10000.
- ↳ Pièce n° 4.8 : Zones de présomption de prescriptions archéologiques.
- ↳ Pièce n° 4.9 : Les périmètres de Z.A.C.
- ↳ Pièce n° 4.10 : Périmètre d'isolement acoustique.
- ↳ Pièce n° 4.11 : Secteurs à risques d'inondation.
- ↳ Pièce n° 4.12 : Études patrimoniales.
- ↳ Pièce n° 4.13 : Étude paysagère.
- ↳ Pièce n° 4.14 : Plan du réseau de canalisations BRL 1 :10000
- ↳ Pièce n° 4.15 : Étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome.
- ↳ Pièce n° 4.16 : Étude d'évaluation des risques miniers d'anciennes exploitations de gypse et de lignite.

↳ Pièce n° 4.17 : Plan général des annexes 1 :10000.

### Dossier Administratif.

Un Dossier Administratif vient compléter le dossier arrêté par le Conseil Municipal du **24 mai 2023**. On y trouve les documents suivants :

- Délibération du Conseil Municipal N° DCM23-05-24P2 du **24 mai 2023**.
- Tableau de synthèse des remarques formulées dans le cadre de la concertation.
- Avis de la MRAe.
- Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe.
- Avis de la CDPENAF.
- Avis des personnes publiques associées :
  - ↳ Direction Départementale de la Protection des Populations (DDPP).
  - ↳ SCoT du Pays Cœur d'Hérault.
  - ↳ Département de l'Hérault.
  - ↳ Communauté de Commune du Clermontais (CCC).
  - ↳ Chambre d'Agriculture de l'Hérault.
  - ↳ Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de l'Hérault – Avis de synthèse des services de l'État. Courrier du préfet de l'Hérault.
  - ↳ Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).
- Arrêté du Maire N°URB-2023-17 portant ouverture de l'enquête publique.
- Avis d'enquête publique.
- Décision du 18 septembre 2023 N°E23000104/34 du Président du T.A. de Montpellier désignant le commissaire enquêteur.
- Certificat d'affichage de l'arrêté N°URB-2023-17.
- Extrait du journal « La Marseillaise » 1<sup>ère</sup> parution de l'avis, le 27/10/2023.
- Extrait du journal « Midi Libre » 1<sup>ère</sup> parution de l'avis, le 30/10/2023.
- Certificat d'affichage de l'avis.
- Rapport de la Police Municipale constatant l'affichage réglementaire sur le territoire communal.

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

**Remarques du commissaire enquêteur :** Le dossier d'enquête publique, élaboré par le Bureau d'Études URBAN PROJECTS, est bien structuré et comporte tous les éléments nécessaires à la bonne compréhension des aspects constituant cette révision générale du P.L.U. de Clermont l'Hérault.

Au cours de l'enquête, je me suis aperçu que sur les plans de zonage, les Emplacements Réservés (ER) n'étaient pas numérotés en concordance avec les numéros de la liste les désignant (pièce N° 3.3). J'ai donc sollicité le Bureau d'Études afin qu'il corrige cette anomalie. Les plans de zonage rectifiés ont été transmis, mais n'ont pas été rajoutés aux pièces du dossier.

D'autre part, le plan de zonage de la commune au 1:10000 est assez chargé et il rend particulièrement compliquée la recherche et la situation des parcelles cadastrales. Un plan de repérage des sections cadastrales aurait été apprécié ou bien deux plans séparés à une échelle supérieure, auraient bien faciliter le repérage parcellaire.

Concernant la pièce n° 0 – « Procédure », il peut paraître surprenant de ne pas trouver la délibération du Conseil Municipal n° DCM23-05-24P2 du 24 mai 2023 relative au bilan de la concertation et à l'arrêt du projet. Celle-ci figure néanmoins, avec les pièces administratives du dossier d'enquête publique.

J'estime qu'il aurait été préférable également de mettre en évidence « le bilan de la concertation » dans une pièce spécifique et constitutive du dossier, plutôt que de l'inclure dans une délibération du Conseil Municipal (24 mai 2023).

Les différentes pièces qui le composent sont très clairement identifiées et permettent une recherche et un accès aisés pour une personne habituée à ce type de procédure et de dossier. En revanche, un citoyen ordinaire et non initié à cet exercice, peut avoir de grandes difficultés pour s'y retrouver.

Il me semble qu'un fascicule explicatif pour comprendre et permettre l'accès aux documents principaux du projet aurait été très utile au public.

J'estime, cependant, que le dossier tel qu'il est mis à disposition du public est complet et régulier.

## ANALYSE DU DOSSIER SUR LE FOND.

« **Le Rapport de Présentation** » est une pièce majeure du dossier. Il explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

On y trouve les éléments correspondant au diagnostic territorial sur les différents thèmes à enjeux pour la commune de Clermont-l'Hérault :

- Le développement démographique.
- L'activité économique.
- L'activité agricole.
- Les équipements et espaces publics.
- Les transports, la mobilité et les déplacements.
- L'organisation et les dynamiques urbaines.
- Les paysages.

L'État Initial de l'Environnement (EIE) contribue à l'identification des enjeux environnementaux pour la construction du projet de territoire et constitue le référentiel nécessaire pour le suivi de l'urbanisme.

L'Évaluation Environnementale (EE) présente les modifications apportées au PLU (PADD, Plan de zonage, Règlement et OAP). Elle souligne l'articulation avec les autres plans, schémas, programme ou documents de planification (SCoT, SDAGE RM, SAGE Hérault, PGRI, PGRE, PCAET, SRCE, PLH et SRADDET Occitanie).

La pièce n° 1.3 nous éclaire sur l'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable. On y retrouve les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations, ainsi que ceux relatifs aux prescriptions du règlement. Chaque OAP fait l'objet d'une justification des choix retenus.

Les explications et les réponses aux questions qui peuvent se poser sont certainement à trouver dans le **Rapport de Présentation**.

« **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** précise les orientations à suivre dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. Celles-ci définissent la politique d'aménagement du territoire de la commune à l'horizon 2032. Le document présenté a l'avantage d'être simple, court, et non technique.

Trois orientations majeures ont été définies 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.

Ces orientations se déclinent au travers de 12 objectifs à retenir pour le projet de P.L.U. dans ces composantes graphiques et règlementaires<sup>3</sup>.

« **Les règlements écrits et graphiques** » viennent donner toutes les précisions nécessaires, pour l'exploitation de l'Application du Droit des Sols (ADS). Ces documents sont opposables aux tiers qui s'imposent à toute personne publique ou privée lors des demandes d'occupation ou d'utilisation du sol.

« **Le règlement écrit** »

Document opposable aux tiers, il s'impose en termes de conformité. Il définit les dispositions générales et les dispositions applicables aux différentes zones.

➤ **Les zones urbaines : zones U.**

Les zones U correspondent à l'ensemble des zones urbanisées de Clermont-l'Hérault. Elles comprennent les zones suivantes :

- ⇒ La zone **UA** constitue la zone urbaine du centre de l'agglomération (ville médiévale et faubourgs antérieurs au XX<sup>ème</sup> siècle).
- ⇒ La zone **UA1** correspond au cœur de hameau des Bories et de Foucaïs.
- ⇒ Les zones **UB** et **UB1** situées en périphérie immédiate du centre-ville.
- ⇒ Les zones **UC** et **UCa** correspondent aux secteurs sous forme d'habitat pavillonnaire dans les extensions récentes de la ville
- ⇒ Les zones **UE** réservées aux activités économiques commerciales et de services. On note :
  - ↪ Sous zone **UEa** : ZAE de la Madeleine.
  - ↪ Sous zone **UEb** : ZAE des Près.
  - ↪ Sous zone **UEc** : cave coopérative et cave oléicole.
  - ↪ Sous zone **UEd** : ZAE des Tannes Basses.
  - ↪ Sous zone **UEe** : ZAE de la Salamane.
- ⇒ Les zones **UEp** réservées aux équipements collectifs et de services publics. On note trois sous-secteurs :
  - ↪ **UEp1** : Équipements scolaires et de santé.
  - ↪ **UEp2** : secteurs pavillonnaires ou en limite d'urbanisation.

<sup>3</sup> - Voir § 5 page 12 du présent rapport.

↪ **UEp3** : Pôle sportif et de loisirs de l'Estagnol.

➤ **La zone à urbaniser : zone 1AU.**

Il s'agit des zones qui deviennent constructibles au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou bien après la réalisation des équipements internes nécessaires.

⇒ La zone **1AU** : Secteur de la cavalerie.

➤ **Les zones agricoles : zones A.**

Les zones agricoles sont des zones de richesse naturelles à protéger pour leur valeur agronomique et la richesse du sol et du sous-sol. On note deux sous-secteurs :

- ↪ Sous-secteur **A** : Dans lequel sont autorisées les constructions nécessaires au développement des exploitations agricoles.
- ↪ Sous-secteur **AO** : Qui présente un fort intérêt paysager et environnemental à protéger.

➤ **Les zones naturelles et forestières : zones N.**

Les zones naturelles et forestières de Clermont-l'Hérault doivent être protégées en raison de leur qualité et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elles comprennent :

- ↪ Les zones **N** : C'est l'ensemble des zones naturelles de la commune.
- ↪ La zone **Ngv** : où est établie l'aire d'accueil des gens du voyage.
- ↪ La zone **Nep** : où les aménagements légers peuvent être autorisés (espaces verts, cheminements doux, parcours sportifs... etc.)
- ↪ La zone **NT** : Principalement consacrée au camping du Salagou.

Le tableau des surfaces donné dans le règlement écrit (pièce N° 3.1, page 5) fait ressortir :

Désignation	Surface en hectare	% du territoire
<b>Zones URBAINES U</b>		
<b>Zones UA, UB et UC</b> <i>A vocation dominante habitat.</i>	221,76	6,77 %
<b>Zones UE</b> <i>A vocation dominante équipements</i>	41,78	1,28 %
<b>Zones UE</b> <i>A vocation dominante activités</i>	131,21	4,01 %
<b>Total des zones urbaines</b>	<b>394,76</b>	<b>12,06 %</b>
<b>Zones à URBANISER AU</b>		
<b>Zone 1AU</b> <i>A vocation dominante habitat.</i>	16,60	0,51 %
<b>Total des zones à URBANISER AU</b>	<b>16,60</b>	<b>0,51 %</b>
<b>Zones AGRICOLES A</b>		
<b>Zones A</b>	468,04	14,30 %
<b>Zones AC</b>	44,68	1,43 %
<b>Zones AO</b>	251,41	7,68 %

Désignation	Surface en hectare	% du territoire
Zones AOc	12,50	0,38 %
Zones An	10,40	0,32 %
<b>Total des zones AGRICOLES A</b>	<b>789,03</b>	<b>24,10 %</b>
<b>Zones NATURELLES N</b>		
Zones N	1 359,23	41,52 %
Zones Nc	26,70	0,82 %
Zones Ngv	0,46	0,01 %
Zones Nep	4,97	0,15 %
Zones Ns	670,16	20,4 %
Zones NT	7,06	0,22 %
Zones NT1	0,26	0,01 %
Zones NTs	4,35	0,13 %
<b>Total des zones NATURELLES N</b>	<b>2 073,18</b>	<b>63,33 %</b>
<b>Total de la commune</b>	<b>3 273,57</b>	<b>100 %</b>

« **Les règlements graphiques** » (ou « Plans de zonage ») sont constitués par des plans sur fond cadastral, mettant en évidence les limites des différentes zones par rapport aux limites parcellaires. C'est sur ces différents plans que l'on s'appuie pour localiser les parcelles par leur référence cadastrales et connaître la zone à laquelle elles appartiennent. Plusieurs règlements graphiques sont présentés :

- Le plan de la commune à l'échelle du 1 :100 000.
- Le plan des Bories à l'échelle du 1 :2 500.
- Le plan de Servières/Arnet à l'échelle du 1 :2 500.
- Le plan du centre-ville à l'échelle du 1 :2 500.
- Le plan des Tanes Basses à l'échelle du 1 :2 500.
- Le plan de la Salamane à l'échelle du 1 :2 500.

« **Les pièces annexes** », voir paragraphe précédent p.15, (deuxième chemise 2/2).

« **Les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** » complète le dossier pour chaque zone d'urbanisation future. Ces O.A.P. sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité. Cinq secteurs sont soumis à O.A.P. :

- ↗ Le secteur de la Cavalerie.
- ↗ Le secteur de l'Estagnol.
- ↗ Le secteur de Fontainebleau.
- ↗ Le secteur de Servières.
- ↗ Le secteur du camping du Salagou.

**Remarques du commissaire enquêteur :** J'estime que le dossier d'enquête publique est correctement structuré, il comporte l'ensemble des pièces exigées par les dispositions des articles L.151-2 et L.151-4 du code de l'urbanisme.

Tous ces documents permettent d'apprécier de façon explicite, les différentes caractéristiques du projet de révision du P.L.U.

Le rapport de présentation nous renseigne sur les différents enjeux environnementaux. La pièce importante me paraît être la pièce n° 1.3 : Justification des choix retenus.

Je regrette cependant un manque d'éclaircissements sur le choix de l'urbanisation du secteur de la Cavalerie.

Les règlements écrits et graphiques sont adaptés de manière à faciliter une bonne information du public.

En fonction de ces éléments d'analyse, j'estime que **le dossier d'enquête publique est complet et régulier**. Il peut, en l'état, constituer un support adapté, pour être mis à la disposition du public durant tout le déroulement de l'enquête publique.

## A. I-7 LA CONCERTATION 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. doit faire l'objet d'une concertation préalable de la population durant toute la procédure d'élaboration du projet. Celle-ci vise à associer le plus tôt possible les habitants, les associations locales, ainsi que les autres personnes concernées.

Dans sa **délibération du 17/12/2013**<sup>4</sup> prescrivant la mise en révision générale du P.L.U., le Conseil Municipal a défini les modalités de la concertation du public :

- Affichage de la délibération sur le panneau d'affichage durant toute la durée des études nécessaires.
- Publication d'articles spécifiques dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune.
- Organisation d'une réunion publique avec la population, annoncée par voie de presse et par affichage sur les panneaux communaux.
- Mise à disposition d'un dossier explicatif du projet, ainsi que des études au fur et à mesure de leur préparation, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.
- Mise à disposition d'un registre de concertation en mairie destiné à recevoir les observations du public.
- Possibilité d'écrire au Maire.

Monsieur le maire a présenté le bilan de cette concertation au Conseil Municipal du **24 mai 2023**<sup>5</sup>. Le dossier de concertation a été mis à disposition du public dès le 14 octobre 2013. Celui-ci a été régulièrement mis à jour au fil de l'évolution du projet. La dernière mise à jour étant intervenue le 11 mai 2023.

Le bilan de la concertation est présenté dans l'extrait des délibérations du Conseil Municipal du 24 mai 2023.

On note **103 observations** transmises à la mairie.

Le texte de la délibération précise l'ensemble de ces demandes du public, ainsi que la suite donnée dans le cadre du projet de révision du P.L.U. Les réponses apportées à ces demandes sont la traduction du projet de territoire défini dans le PADD. Et répondent à la nécessité de concilier l'intérêt général avec le droit de l'urbanisme qui encadre la définition du projet P.L.U.

Concernant la **réunion publique**, celle-ci a eu lieu le **28 septembre 2022**, afin de présenter le projet de territoire et la démarche de révision du P.L.U. 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

<sup>4</sup> - Voir la pièce annexe N° 4.

<sup>5</sup> Cette délibération est jointe au dossier d'enquête publique.

- 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.

Le projet de P.L.U. ainsi constitué est arrêté par le Conseil Municipal de Clermont-l'Hérault.

*Remarques du commissaire enquêteur : J'estime qu'il aurait été plus logique que le « bilan de la concertation » apparaisse comme une pièce constitutive du dossier, à l'appui d'une notice explicative illustrée des moments importants de cette concertation (photos réunions, articles de presse... etc.), plutôt que sous la forme d'une délibération du Conseil Municipal, même si celle-ci est prévue règlementairement par les textes dans le cadre de la procédure.*

## **A I. -8 LA CONSULTATION ADMINISTRATIVE SUR LE PROJET DE P.L.U. ARRÊTÉ.**

Le dossier de révision générale du P.L.U. de Clermont-l'Hérault a fait l'objet d'une consultation administrative au cours de laquelle plusieurs Personnes Publiques Associées (P.P.A.) à la procédure ont été sollicités pour formuler leur avis sur ce projet. Monsieur le maire de Clermont-l'Hérault a transmis le dossier (dématérialisé) par courrier recommandé avec accusé de réception en date du **25 mai 2023**<sup>6</sup> à :

⇒ L'Autorité Environnementale :

- La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie<sup>7</sup>.

⇒ Les services de l'État :

- La préfecture de région Occitanie.
- La préfecture de l'Hérault.
- La sous-préfecture de Lodève.
- La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- La Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL).
- La Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS).
- La Direction Départementale de la Protection de la Population (DDPP).
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de l'Hérault.
- L'Agence Régionale de Santé.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) - UDAP.

<sup>6</sup> - Voir pièce annexe N° 7.

<sup>7</sup> - Voir pièce annexe N° 7.

⇒ Les Personnes Publiques Associées (P.P.A.) :

- Le Conseil Régional Occitanie.
- Le Conseil Départemental de l'Hérault.
- Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de l'Hérault.
- La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Hérault.
- La Chambre d'Agriculture de l'Hérault.
- La Chambre des Métiers de l'Hérault.
- Le Centre National de la Propreté Forestière.
- Le Centre Régional de la Propreté Forestière.

⇒ Les autres Personnes Publiques Consultées (P.P.C.) :

- Lodève Cœur d'Hérault.
- Hérault Transports
- INAO – Unité territoriale LR.

⇒ Les Collectivités territoriales voisines :

- Syndicat Mixte du Pays Cœur d'Hérault.
- Communauté de Communes du Clermontais.
- La Communauté de Communes du Lodévois Larzac.

---

## AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAE).

L'autorité environnementale compétente, pour le présent dossier est la MRAe Occitanie. Saisie par courrier reçu le 02 juin 2023, la MRAe a émis son avis le **01 septembre 2023**. **L'avis de la MRAe n'est ni favorable ni défavorable, mais il vise à améliorer la conception du projet** et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

La MRAe estime que l'étude des solutions alternatives pour la prise en compte des choix en fonctions des enjeux environnementaux n'apparaît pas de manière suffisante.

L'analyse de la consommation d'espace nécessite d'être complétée pour intégrer l'ensemble des secteurs amenés à consommer des espaces naturels et agricoles sur la commune.

Les enjeux environnementaux liés à la ressource en eau, aux risques ou encore à la santé humaine ne sont pas précisément identifiés sur les zones de projet et ne sont pas traités dans le cadre des mesures ERC, en particulier le secteur dédié aux sports et loisirs le long de l'autoroute A75. L'adéquation du projet à la disponibilité de la ressource en eau, actuelle et future, n'est pas démontrée. L'analyse des incidences sur les sites Natura 2000 et sur celui du Salagou reste à finaliser.

Dans son avis, la MRAe détaille toutes ses recommandations dans les différentes thématiques :

- Les enjeux environnementaux.
- Qualité de la démarche d'évaluation environnementale
- Maîtrise de la consommation des E.N.A.F.
- Préservation des espaces naturels et paysagers.
- Alimentation en eau potable.
- Prise en compte des risques naturels.

- Transition énergétique et climatique.
- Prise en compte de la santé humaine à travers la qualité de l'air.

La commune a établi par l'intermédiaire de son maître d'œuvre (MOE) Urban Projects un mémoire en réponse à l'avis formulé par la MRAe.

**L'avis de la MRAe et le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage** sont joints parmi les pièces administratives du dossier d'enquête mis à disposition du public durant toute la durée de l'enquête, conformément à l'article L.123-8 du code de l'environnement.

***Remarques du commissaire enquêteur :** Je souligne favorablement le fait que l'avis de la MRAe (réglementairement obligatoire) mais accompagné du mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage soient joints au dossier d'enquête publique de manière à pouvoir être mis à la connaissance du public, tel que prévu à l'article R. 123-8 du code de l'environnement. En revanche, je remarque que le mémoire en réponse joint au dossier, n'est pas signé par le Maître d'Ouvrage. Cela devrait être fait avant la clôture de l'enquête.*

## AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT.

Une synthèse des avis des services de l'État a été réalisée par la DDTM de l'Hérault et transmise à Monsieur le maire de Clermont-l'Hérault, sous la signature de Monsieur le sous-préfet de Lodève, par courrier RAR, en date du **9 août 2023**<sup>8</sup>.

Dans ce courrier, le représentant de l'État signale que dans sa globalité, le projet communal apparaît ambitieux et abouti. Toutefois il émet certaines remarques. Celles-ci sont regroupées par thématiques et graduées selon deux niveaux :

- **Les réserves**, qui devront être levées à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du PLU.
- **Les recommandations**, dont la prise en compte permettrait une amélioration du document.

Sous réserve de la prise en compte des remarques mentionnées dans l'annexe, **le représentant de l'État, émet un avis favorable** sur le projet de révision du PLU de Clermont l'Hérault.

## Analyse rapide des remarques par thématiques.

### 1. STECAL du crématorium, zone Uep4 (6500 m<sup>2</sup>).

#### Réserves :

- La visibilité du secteur depuis l'A75 est en contradiction avec l'objectif 5 du PADD. Son implantation contribue à miter un espace agricole (avis défavorable de la CDPENAF du 18 juillet 2023). Rappel est fait qu'une autre implantation a été

<sup>8</sup> - Voir la pièce annexe N° 8.

fortement recommandée en réunion du 10 mai 2023 et que la création d'un crématorium est soumise à une autorisation du représentant de l'État.

## 2. Modération de la consommation d'ENAF.

### Réserves :

- Entre 2018 et 2033, le projet fixe un objectif de production de **1 335 logements**. La capacité de production de **565 logements dans les EUE**, il reste à produire en extension d'urbanisation **769 logements**. Il est nécessaire de reprendre ces données pour assurer une meilleure compatibilité avec les objectifs de densité du SCoT. Revoir la consommation d'ENAF à la baisse (secteurs de la Cavalerie et du Rieu Périgne).
- La consommation d'ENAF doit être réduite dans certains secteurs tels que :
  - ⇒ Secteur de la déchetterie, zone Uep2 (4 900 m<sup>2</sup>).
  - ⇒ Tannes basses, zone UEd (1,2 ha).
  - ⇒ Cave oléicole, zone UEc (1,5 ha).
  - ⇒ Équipements publics et infrastructures, 10,5 ha au lieu des 5,1 mentionnés.

## 3. La ressource en eau.

### Réserves :

- Les annexes sanitaires ne démontrent pas la garantie de la ressource en eau. Ainsi, une étude approfondie de justifications des ressources en eau comprenant la mise à jour des informations disponibles doit venir compléter le PLU. Á défaut, cela conditionnera l'ouverture de la zone à urbaniser de la Cavalerie ou d'une partie des tranches de cette ZAC.

### Recommandations.

Les annexes sanitaires doivent être complétées compte tenu de l'urbanisation du secteur de la cavalerie (document 4.1.1). La carte des réseaux AEP (annexe 4.1.2) doit être mise à jour.

Une attention particulière doit être apportée pour la protection du Périmètre de Protection Éloigné (PPE), en particulier sur les parcelles BKO 129, 130, 131 et BLO 163, 162 et 161.

## 4. La ZAC de la Cavalerie, zone AU (18 ha bruts).

Les appels à projets pour désigner les promoteurs des macro-lots collectifs devront être conditionnés à un engagement ferme des promoteurs de réaliser un projet de réhabilitation dans le centre-ville de Clermont-l'Hérault (démarche PVD).

### Réserves :

- Matérialiser sur le partie graphique le phasage de la « 1.4 Programmation temporelle » de l'OAP de la Cavalerie. L'ouverture sera conditionnée à la réception de 80% des logements de la phase précédente.
- La capacité de la ressource en eau conditionnera de la zone à urbaniser ou de certaines de ces tranches.
- Le règlement de la zone devra être repris pour permettre des formes urbaines plus denses dans la ZAC et respecter la densité moyenne annoncée dans le SCoT.

### Recommandations.

Il aurait fallu bloquer l'urbanisation de la zone dans l'attente des enjeux mis en exergue par l'étude d'impact à venir du dossier de création.

L'extrême Sud-Est de la ZAC concentre des enjeux environnementaux et d'autres liés au risque inondation. Ceux-ci doivent faire l'objet de prescriptions particulières reprises dans l'OAP de ce secteur. La suppression d'un Espace Boisé Classé (EBC BS 7 et 8) dans le PLU doit être justifiée.

L'OAP aurait pu être prolongée pour mieux étudier la liaison entre la ZAC et le centre-ville. Des prescriptions pourraient alors être renforcées pour l'amélioration de l'entrée de ville et augmenter le taux de logement social (> 10%).

### **5. Prise en compte du risque inondation.**

### Réserves :

En l'absence de P.P.R.i sur la commune, les autres études existantes doivent être prises en compte dans le PLU.

- L'étude hydraulique du ruisseau de Creyssels doit être traduite sur le plan de zonage.
- La commune est inondable en périphérie du lac du Salagou. Les deux cotes 141,6 m. NGF (centennal) et 143,75 m. NGF (exceptionnel) doivent être prise en compte dans le PLU.
- En l'absence de PPRI, il est très important de règlementer les zones à risques via le règlement du PLU, document opposable aux tiers.
- Dans l'ensemble des zones inondables il convient d'interdire les remblais, les établissements vulnérables et stratégiques, les campings et installations légères. Il est indispensable également de règlementer selon les mêmes principes les deux zones inondables du lac du Salagou.
- Le recul en bordure des cours d'eau devra être maintenu à 20 m. ou bien précisé par une étude hydraulique, sans être inférieur à 10 m.

### Recommandations :

- Analyser la possibilité d'établir une carte de synthèse dans le PLU, en distinguant les zones constructibles et les zones inconstructibles.

- Les dispositions générales du règlement auraient pu traiter du risque lié au ruissellement pluvial via des mesures adaptées. Il faut favoriser la gestion à la parcelle par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales afin de ne pas aggraver le risque d'imperméabilisation des sols.
- Le projet de renaturation du Ronel est une très bonne initiative qui pourrait bénéficier du soutien de l'État dans le cadre du fonds vert.

## 6. Les autres risques.

### Réserves :

- La commune étant fortement exposée au **risque incendie**, le PADD doit définir la stratégie de mise à niveau pour assurer la protection de l'existant et admettre éventuellement la densification.
- La problématique principale concerne les zones déjà urbanisées, où il est nécessaire de justifier leur classement en zone UC du PLU et la bonne réalisation des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).
- Les secteurs Fontainebleau Est et Sud, particulièrement exposés à un risque incendie auraient conditionner leur ouverture à l'urbanisation à une étude du risque.
- Il en est de même pour le secteur du Rieu Périgne est particulièrement exposé (aléa feu de forêt d'intensité très fort).
- Les dispositions générales du règlement devraient prescrire un recul des constructions agricoles en zone A de 50 m. minimum des zones boisées de plus de 5 ha.
- Une prescription de recul par rapport aux espaces boisés doit être appliquée aux autres zones du PLU, en cohérence avec l'objectif affiché du PADD.

### Recommandations :

- Superposer la carte des aléas feux de forêt 2021 avec le zonage du PLU.
- Rappeler les prescriptions préventives fixées par la loi Elan pour le **risque de retrait et de gonflement des argiles**.
- Développer les mesures préventives dans la commune pour le **risque radon**.
- Le rapport de présentation du PLU devrait mentionner le **risque tempête**.

## 7. Les OAP.

### Réserves :

- Dans l'**OAP de l'Estagnol**, la localisation d'une école (en bordure de l'autoroute, bruit et pollution) n'est pas appropriée et n'est pas compatible avec la démarche PVD. Cette implantation augmenterait les déplacements en véhicules et augmenterait le danger de la traversée de la RD 609. Cette OAP ne traite pas suffisamment de la qualité de l'entrée de ville (RD 609 comme boulevard urbain).
- Le secteur de **Servières**, jouxte un EBC en aléa exceptionnel. L'OAP doit prévoir une zone de recul plus importante par rapport à cet espace boisé (objectif PADD).

L'urbanisation de la zone (70 logements dans l'OAP) doit être mis en cohérence avec l'évaluation du potentiel de densification (document 1.3, p. 14 justification des choix) qui prévoit un seul potentiel de 34 logements dans ce secteur. Enfin l'OAP doit intégrer les dispositions du site de notre Dame du Peyrou.

Recommandations :

- La partie 5.1 des justifications des choix (art. R. 151-7) doit préciser que certaines OAP thématiques peuvent porter sur toutes les zones du PLU.
- Une OAP thématique traitant de la qualité des entrées de villes aurait été appréciée.

**8. Le développement économique.**

Recommandations :

- Retirer de la zone Ued la possibilité d'implantation d'un hôtel qui n'est pas cohérente avec l'orientation 3 du PADD, proposant un projet d'hôtel qualitatif en centre-ville.
- La valorisation du foncier existant des ZAE communales aurait mérité une analyse plus fine. Celle-ci permettrait d'alimenter l'inventaire des ZAE imposé par la loi CliRe. Les ZAC de la Madeleine et la ZI des Prés auraient également pu être étudiées.
- Les projets de desserte en modes doux sur les ZAE auraient pu être traduits et traités dans une OAP.

**9. Le logement et la politique de l'habitat.**

Le taux de croissance de la population prévu par le PLU est supérieur aux objectifs du SCoT. Sur le prochain PLU (2033-2040) le développement urbain ne pourra s'inscrire que dans l'enveloppe résiduelle de 135 logements à produire pour 433 habitants supplémentaires.

Recommandations :

Compte tenu du défi 1.3 du SCoT visant à « *diversifier et adapter l'offre de logements aux besoins du territoire* » des orientations en matière de typologie de logements auraient été appréciées.

Enfin dans la partie « *mixité sociale* » il aurait été préférable de prévoir un taux de production de logements sociaux plus élevé sur la zone AU de la Cavalerie.

**10. Les secteurs de développement touristique.**

Le soutien à l'activité touristique apparaît comme l'un des principaux objectifs du projet communal.

Réserves :

- Concernant le secteur du Salagou, la maison du Grand Site doit être zonée en **Nts**. Or le règlement de cette zone étant plus restrictif que les dispositions de l'article L. 122-13, pose question eu égard au projet de maison du Grand Site.

- Le règlement de la zone NT doit être adapté (art. L. 122-13 et interdire les sous-destinations « autres hébergements touristiques »).
- Le secteur NT1 devra être classé en zone urbaine touristique. La partie de la bande de recul aux abords des cours d'eau devra être classée en N.

#### Recommandations :

- Le PLU doit figurer plus clairement le projet structurant de la maison du Grand Site.
- Le secteur où l'offre hôtelière peut être développée est le centre de la commune, où les destinations « hôtel » et « hébergement touristique » sont autorisées.
- Concernant « la miellerie du Salagou », un zonage plus adapté ou un projet de STECAL pourra être retravaillé.

### **11. Enjeux patrimoniaux, écologiques et paysagers.**

#### Réserves :

- L'analyse typo-morphologique doit être amendée, car certaines façades et bâtiments d'un grand intérêt architectural doivent être répertoriés au titre de l'article L. 151-19.
- La carte de la trame verte et bleue (TVB) doit intégrer les « corridors à restaurer » identifiés par le SCoT (La Lergue et la Salamane).
- La carte du PADD (p. 19) aurait pu identifier les corridors écologiques.
- La carte du PADD (p. 29) manque de cohérence pour éviter toute obstruction à la libre circulation des espèces.
- L'urbanisation du secteur « côteaux du Puech Castel est en contradiction avec l'objectif 5 du PADD.
- Afin de préserver, mettre en valeur et restaurer les continuités écologiques, une OAP thématique doit être réalisée.
- Les zones humides répertoriées par le syndicat mixte du bassin du fleuve hérault doivent apparaître dans le rapport de présentation. Elles doivent être protégées (L. 211-1-1 du code de l'environnement).
- La prise en compte des franges urbaines de la zone Nep de l'Arnet doit être réétudiée.
- La « limite franche de l'urbanisation » entre l'A 75 et le Puech Gorjan est incohérente.

#### Recommandations :

- Le bâtiment de l'ancienne filature situé le long de la RD 609 devra faire l'objet d'une étude fine en cas de mutation.
- Une OAP sur le thème de l'articulation ville – campagne par l'articulation des franges urbaines est recommandée. Des prescriptions peuvent être intégrées concernant les aléas feu de forêt au contact des massifs boisés.

## **12. Assainissement.**

### Réserves :

- La station d'épuration du Salagou, dimensionnée pour 1 000 EH, est jugée non conforme en 2021. Sa capacité à accueillir de nouvelles charges (maison du Grand Site) n'est pas démontrée.
- La carte du zonage d'assainissement doit être annexée au P.L.U.

### Recommandations :

- Le règlement interdit tout nouveau système d'assainissement non collectif (ANC), en dehors des zones A et N. Il serait opportun de faire une mise à jour de l'étude de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.
- Le rapport de présentation et les annexes sanitaires doivent faire mention du nouveau schéma directeur d'assainissement intercommunal approuvé.
- 

## **13. Le règlement (document 3.1).**

### Réserves :

- Plusieurs modifications doivent être apportées au règlement d'urbanisme (document 3.1), afin de fiabiliser son cadre juridique. Celles-ci sont détaillées clairement, pour chacune des zones (voir pages 15 et 16 de l'annexe à l'avis de synthèse).

### Recommandations :

De même quelques recommandations sont préconisées (voir page 16).

## **14. Infrastructures routières et mobilité.**

### Recommandations :

Celles-ci concernent principalement le projet de requalification de la RD 609 en boulevard urbain. Celui-ci ne doit pas conduire à un développement continu de l'urbanisation de la commune vers l'Est et devra s'inscrire dans l'enveloppe globale de 15 ha allouée aux infrastructures et aux équipements dans le SCoT à l'horizon 2040.

## **15. Les servitudes d'utilité publique (SUP).**

### Réserves :

- Plusieurs réserves doivent être prises en compte concernant les SUP AS1, SUP i3, SUP i4, les SUP PT1, PT2 et la SUP PT2LH. (voir page 17).

## 16. Les annexes au PLU.

### Réserves :

Trois réserves sont faites pour annexer au PLU :

- Le périmètre où s'applique le droit de préemption urbain
- Pour les Z.A.C. de la Salamane et de la Cavalerie il est demandé d'annexer les périmètres figurant sur leur dossier de création.
- La mise à jour des zonages d'assainissement collectif ou autonome, des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets.

## 17. Les indicateurs de suivi.

### Réserves :

- Dans les « incidences environnementales » du rapport de présentation, il serait bon de prévoir un indicateur de suivi sur le rendement du réseau, pour suivre le maintien et l'amélioration du rendement actuel. Enfin un suivi des gros consommateurs peut être rajouté.

### Recommandations :

D'autres indicateurs de suivi pourraient être rajoutés :

- Sur la thématique du développement économique et la revitalisation du centre-ville.
- Sur la thématique de la consommation d'espace.
- **Avis de la Commission Départementale des Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).**

Cette commission s'est réunie en séance plénière le 18 juillet 2023. Par courrier en date du 03/08/2023 adressé au maire de Clermont-l'Hérault, elle a émis les avis suivants :

- Sur le projet STECAL : **un avis défavorable** par 10 voix contre et 6 voix pour.
- Sur les ouvertures des secteurs en extension et l'obtention des dérogations au principe d'urbanisation limitée, la commission a émis **six (6) avis favorables** et **trois (3) avis défavorables**. Les trois avis défavorables sont exprimés pour :
  - ⇒ Le secteur de « Fontainebleau » 6000 m<sup>2</sup>.
  - ⇒ Le secteur du « Crématorium » 6500 m<sup>2</sup> : parcelle irriguée.
  - ⇒ Le secteur des « Tannes Basses » 1,2 ha : parcelle agricole irrigable.

Les éléments de motivation de ces avis sont détaillés dans le courrier qui est joint aux pièces administratives du dossier.

- **Avis de la Direction Départementale de la Protection des Populations (DDPP).**

Bien qu'étant un service de l'État, l'avis de la DDPP a été transmis par courrier en date du 14 juin 2023. Celui-ci n'est pas intégré dans la synthèse de l'avis des services de l'État, transmis par Mr. le préfet de l'Hérault.

Concernant le projet arrêté de révision du P.L.U. de Clermont-l'Hérault **aucune remarque ou observation particulières ne sont formulées.**

Seules sont rappelées les dispositions réglementaires (Art. L. 111-3) du code rural et de la pêche maritime, concernant les distances d'implantation des habitations par rapport aux activités d'élevages et d'industries agroalimentaires y compris la viticulture.

- **Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).**

Par courrier du 19/07/2023, l'Architecte des Bâtiments de France transmet ces observations, mais n'émet aucun avis dans son courrier.

Certaines de ses observations se retrouvent dans la synthèse des avis des services de l'État. D'autres concernent plus particulièrement les dispositions du règlement écrit sur l'analyse typo-morphologique des tissus bâtis et des faubourgs du XIX<sup>ème</sup>.

L'OAP Servières ne prend pas en compte la proximité de Notre Dame du Peyrou et de son site inscrit.

Plusieurs éléments architecturaux du règlement en zone UA sont à revoir (crevées de toiture, châssis de toit... etc.).

Les teintes blanches sont à exclure en zone UA.

Intégrer davantage dans le règlement le projet d'aménagement du pôle de Clermont et du site classé du lac du Salagou.

**Remarques du commissaire enquêteur :** Les avis exprimés par la MRAe et les services de l'État se recoupent sur plusieurs points identiques. L'avis de la MRAe est basé sur des recommandations plus globales et des principes généraux pour la qualité de l'environnement et du développement durable. Alors que l'avis de synthèse des services de l'État a un caractère beaucoup plus précis et concerne des aspects réglementaires, en particulier sur la compatibilité du PLU avec le SCoT du PCH qui risque de fragiliser juridiquement le document d'urbanisme.

L'avis de la CDPENAF a été joint au dossier administratif le 15/11/2023, à ma demande, une journée avant le début de l'enquête.

Une rencontre avec les services de l'État m'a paru nécessaire pour analyser l'importance des 42 réserves formulées au regard du contrôle de légalité exprimé à posteriori par le préfet de l'Hérault. Celle-ci s'est déroulée dans les bureaux de la DDTM de l'Hérault, le 24/11/2023. Nous avons pu analyser les principales réserves traduites dans l'avis des services de l'État.

Ces réserves devant être levées à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du projet de révision, d'après le courrier du préfet de l'Hérault.

## AVIS DES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.

La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Lodève cœur d'Hérault, la Chambre des Métiers de l'Hérault, la Communauté de Communes du Lodévois & Larzac, Hérault Transport et l'INAO, n'ont pas formulé d'avis sur le projet de révision du P.L.U. de Clermont-l'Hérault. En l'absence de réponse de leur part, leur avis est considéré comme favorable.

### Avis formulés :

- **Le Conseil Régional d'Occitanie.**

Par courrier en date du 2 juin 2023, Mme Carole DELGA, Présidente de la Région Occitanie, informe Mr. le maire de Clermont-l'Hérault que la Direction de l'Aménagement et de l'Immobilier répondra dans les meilleurs délais.

Aucune réponse n'a été formulée.

- **Le Conseil départemental de l'Hérault.**

Par courrier en date du 31/08/2023, reçu le 04/09/2023 le Conseil Départemental de l'Hérault émet un **avis favorable avec réserves**. Une annexe au courrier spécifie les remarques formulées par l'administration départementale.

1. Concernant les routes départementales :

- Proposition de création d'un emplacement réservé (ER) sur la RD 156<sup>e</sup>4 pour l'aménagement d'une voie verte entre Clermont et le lac du Salagou.
- L'emplacement réservé du futur échangeur Nord reste à clarifier.
- Dans le PADD une vigilance particulière doit être apportée sur les enjeux environnementaux de traitement des mobilités douces.
- Dans les OAP :  
Sur l'OAP de « la Cavalerie » on retrouve les observations déjà formulées sur le traitement et la requalification urbaine du RD 609.  
Sur l'OAP de « l'Estagnol » une demande d'intégration d'aménagement qualitatif en entrée de ville.  
Sur l'OAP du « camping du Salagou » les accès sont à travailler avec les services départementaux.
- Certains emplacements réservés sont à créés et d'autres à supprimer.

2. Concernant les projets départementaux :

Les remarques formulées concernent des modifications à apporter dans le règlement écrit pour le projet de « la maison départementale du Salagou ».

3. Concernant l'habitat et le logement locatif :

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

Sur l'OAP de « la Cavalerie » une programmation diversifiée de logements est réclamée avec un pourcentage pour chaque catégorie. Prévoir également une garantie pour sécuriser la possibilité de mixité sociale.

4. Concernant les Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) :  
Réduire la consommation d'espaces de 25,8 ha à 12,5 ha. Plusieurs leviers pourraient être utilisés sur l'OAP de « la cavalerie » et la STECAL pour le Crématorium.
  5. Concernant la ressource en eau :  
On retrouve les mêmes remarques déjà formulées :
    - Actualisation des données (SAGE Hérault, Syndicat Mixte d'EPTB, gestion du Salagou... etc.).
    - Adéquation de la ressource en eau avec les perspectives de croissance.
    - Gestion autour du barrage du Salagou. Consultation du Départment pour tout aménagement en dessous de la cote 145 NGF.
  6. Concernant les zones humides :  
Compléter les données en fonction de celles fournies par l'EPTB du fleuve Hérault.
  7. Concernant le paysage :  
L'OAP de « Servières » est à clarifier (constructions sur terrains privés occupés).
  8. Concernant le Géoparc « Terres d'Hérault » :  
La notion de Géoparc « Terres d'Hérault » est absente du diagnostic et du PADD. Une prise en compte serait utile.
  9. Concernant le tourisme :  
Le Département propose plusieurs rajouts sur le PADD, mais également quelques suppressions, en particulier :
    - Objectif 3 : conforter et dynamiser le tourisme, pour les activités du Salagou et pour le patrimoine culturel et bâti dans les politiques touristiques
    - Renforcer les capacités d'accueil touristique.
    - Objectif 4 : Préserver le socle environnemental pour les générations futures
    - Préserver les grands espaces naturels du territoire.
- **La Chambre d'Agriculture de l'Hérault.**

Par courrier en date du 01/09/2023, Mr. le Président de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault transmet son avis sur le projet arrêté de révision du P.L.U. de Clermont-l'Hérault. Il émet **un avis favorable au projet**, principalement motivé par l'évolution favorable du projet concernant le zonage agricole et l'effort de gestion économe du foncier.

Son courrier, cependant est transmis à l'appui d'une note soulevant quelques observations concernant le règlement agricole des zones AO et A :

- Mise en cohérence des différents documents du PLU.
- Justifier le seuil des 50 % pour l'extension des bâtiments agricoles existants.
- Compléter et autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole en référence à l'article R.151-23 du code de l'urbanisme.
- Spécifier que le changement de destination est aussi soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (article L.151-11 du code de l'urbanisme).

- **Le Syndicat Mixte du Pays cœur d'Hérault (PCH).**

Par courrier en date du 25/08/2023, Mr. le Président du Pays cœur d'Hérault (PCH) délivre **un avis favorable** sur le projet de révision du P.L.U. de Clermont-l'Hérault. Cet avis est cependant assorti de certaines remarques spécifiées en pièces jointes.

Après avoir fait un rappel règlementaire sur le rôle du SCoT et l'application de ses dispositions dans la révision du P.L.U. de Clermont-l'Hérault une analyse claire est faite sur les différentes thématiques abordées dans le PADD et le DOO.

À la suite de cette analyse, quelques remarques sont exprimées :

- En termes de projet démographique, la production de logements prévue dans le PLU est plus ambitieuse que celle prévue au SCoT. Cette remarque a déjà été mentionnée dans les autres avis.
- Il y a des éléments manquants en termes de démographie, de production de logements et de consommation d'espace sur la période 2018-2023 qui ne permettent pas d'estimer le rapport de compatibilité.
- Le taux de 10 % paraît trop faible et incohérent pour les toutes petites opérations.
- Le PADD pourrait être complété sur certains points tels que la végétalisation, la désimperméabilisation, la trame noire, les logements innovants et la mixité sociale.

- **La Communauté de Communes du Clermontais (CCC).**

Le Conseil Communautaire des communes du Clermontais a transmis son avis sur le projet arrêté de révision du P.L.U. de Clermont-l'Hérault, au travers de l'extrait de ses délibérations de la séance du **mardi 29 août 2023**.

Celui-ci émet un **avis favorable** assorti de deux observations :

- Concernant la Z.A.C de « la Cavalerie » :  
Le projet arrêté ne permet pas d'apprécier les modalités d'implantation du quartier de la Cavalerie. Il ne précise pas le phasage et les conséquences futures en matière de ressource en eau, d'assainissement et de ruissellement des eaux pluviales.
- Concernant l'évolution de la démographie :  
Le projet arrêté pourrait justifier davantage les nouveaux équipements publics nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants (crèches, périscolaires... etc.).  
De plus une étude globale doit être réalisée pour ce qui concerne l'eau et l'assainissement en vue du développement futur. Le programme pluriannuel d'investissement 2022-2030 doit être réactualisé.

**Remarques du commissaire enquêteur :** *J'estime que la commune a procédé à une large consultation administrative des Personnes Publiques Associées. L'analyse des avis formulés par les instances qui ont répondu à cette consultation, permet de mettre en évidence plusieurs remarques identiques ou similaires. L'ensemble de ces réserves ou recommandations seront soumis au Maître d'Ouvrage au travers d'un Procès-Verbal de Synthèse. Il est important de remarquer **qu'aucun avis défavorable a été formulé** suite à cette consultation.*

## A. – II DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

### A.II-1 – ORGANISATION ET PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

#### Décision du Tribunal Administratif de Montpellier.

Par décision N° E23000104/34 du 18/09/2023<sup>9</sup>, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier, m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Clermont-l'Hérault.

Mission que j'ai accepté en signant une attestation sur l'honneur, que j'ai adressé au Tribunal Administratif de Montpellier le 05/10/2023.

#### Contacts et réunions préparatoires.

À la suite des premiers contacts téléphoniques avec Mme Sylvie BOMPARD, désignée comme mon interlocutrice à la mairie de Clermont l'Hérault, une première réunion de prise de contact a été fixée le **jeudi 12 octobre 2023** à 10h.00 en mairie.

Assistaient à cette réunion :

- Monsieur Gérard BESSIÈRE, Maire de Clermont-l'Hérault.
- Monsieur Jean-Marie SABATIER, 1<sup>er</sup> adjoint délégué à l'urbanisme.
- Monsieur Luc MOLE, D.G.S.
- Madame Cécile POULLAIN, Service Urbanisme.
- Madame Sylvie BOMPARD, Mairie de Clermont-l'Hérault.
- Monsieur Florian JURADO, urbaniste concepteur du B.E.T. Urban Projects.
- Moi-même,

Monsieur le maire Gérard BESSIÈRE m'a présenté les principales caractéristiques de la ville ainsi que la démarche qui a guidé la révision du P.L.U. de Clermont-l'Hérault. Il a particulièrement attiré mon attention sur l'effort porté sur ce projet pour prendre en considération les nouvelles réglementations en matière de protection de l'environnement, les dispositions du nouveau SCoT du Pays Cœur d'Hérault et les efforts mis en œuvre pour diminuer les surfaces prévues dans le PLU actuel, à une future urbanisation. Cela afin de réduire au maximum l'artificialisation des sols. D'après lui, il faudra s'attendre à une importante participation du public au travers des revendications ou des réclamations.

Ensemble, nous avons défini l'organisation de l'enquête publique, ainsi que les principaux éléments permettant de préparer l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique et son bon déroulement (dates d'ouverture et de clôture, modalités de publicité et d'information du public, dates et heures des permanences du commissaire enquêteur... etc.).

Cela m'a permis d'établir un planning prévisionnel<sup>10</sup> accepté par l'ensemble des participants.

<sup>9</sup> - Voir la pièce annexe N° 1.

<sup>10</sup> - Voir la pièce annexe N° 2.

La mairie de Clermont-l'Hérault m'a remis, à mon attention, un dossier complet de la révision du P.L.U.

D'autres réunions en mairie de Clermont-l'Hérault ont été arrêtées, à cette occasion :

- La journée du **jeudi 02/11/2023** pour vérifier, sur site, l'affichage réglementaire de l'avis d'enquête.
- Le **jeudi 09/11/2023 à 15h.00**, pour procéder à l'authentification et à la signature par mes soins des pièces du dossier d'enquête et la vérification des dispositions mises en place pour le bon déroulement de l'enquête (Salle de permanence, conditions de réception du public, tenue du registre d'enquête et recueil des contributions du public... etc.).

## Arrêté d'ouverture et avis d'enquête publique.

---

Après plusieurs échanges et quelques mises au point avec les services communaux relayés par leur avocat-conseil, Monsieur le maire de Clermont-l'Hérault a procédé à la signature de l'**arrêté N° URB – 2023 – 17 du 17 octobre 2023**<sup>11</sup>, portant ouverture de l'enquête publique. L'**avis d'enquête publique**<sup>12</sup> a donc été établi par la suite, pour servir de support aux mesures de publicité et d'information du public. Ces pièces font parties intégrantes du dossier d'enquête mis à la disposition du public.

### **Important :**

Compte tenu de la participation du public, très importante, durant les permanences du commissaire enquêteur, la mairie de Clermont-l'Hérault m'a sollicité pour rajouter des permanences complémentaires à celles qui étaient prévues initialement dans l'arrêté municipal portant ouverture de l'enquête.

Après avoir vérifié les aspects réglementaires, d'un accord mutuel, les dispositions ont été prises pour rajouter deux permanences complémentaires d'une durée de quatre (4) heures chacune.

Un arrêté municipal **N° URB – 2023 – 19**<sup>13</sup> a été établi et signé par le maire le **29/11/2023**, ainsi qu'un avis d'enquête complémentaire<sup>14</sup>. Ces documents ont fait l'objet de mesures de publicité pour l'information du public<sup>15</sup> :

- Parutions dans les annonces officielles de deux (2) journaux régionaux :
  - Le « Midi-Libre » édition du 03/12/2023.
  - « La Marseillaise », édition du 1<sup>er</sup> au 07/12/2023.
- Affichage sur les panneaux d'informations municipales.

---

<sup>11</sup> Voir en pièce annexe N° 4.

<sup>12</sup> Voir en pièce annexe N°5.

<sup>13</sup> Voir en pièce annexe N° 12

<sup>14</sup> Voir en pièce annexe N° 13

<sup>15</sup> Voir en pièce annexe N° 14

## Modalités de l'enquête publique.

---

### ○ *Durée de l'enquête publique.*

L'enquête publique s'est déroulée du **jeudi 16 novembre 2023**, à partir de **8h.00**, jusqu'au **lundi 18 décembre 2023**, inclus à **12h.00**, soit durant 33 jours consécutifs.

### ○ *Consultation du dossier.*

Les deux registres d'enquête ainsi que l'ensemble des pièces du dossier étaient déposés et consultables pendant toute la durée de l'enquête publique :

- À la mairie de Clermont-l'Hérault, Place de la Victoire – BP 01 – 34800 – Clermont-L'hérault, du lundi au vendredi de 8h.00 à 12h.00 et de 14h.00 à 18h.00, à l'exception des jours fériés et de fermeture officielle des bureaux.
- Sur le site internet de la mairie de Clermont-l'Hérault : <https://www.ville-clermont-herault.fr>.

### ○ *Dépôts des observations du public.*

Le public pouvait déposer ou transmettre ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête :

- Sur le registre d'enquête publique mis à disposition à cet effet, à l'accueil de la mairie de Clermont-l'Hérault, aux jours et heures d'ouverture des bureaux, précités.
- Par voie électronique à l'adresse dédiée : [revisiongeneraleduplu@ville-clermont-herault.fr](mailto:revisiongeneraleduplu@ville-clermont-herault.fr)
- Par courrier postal, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie : Place de la Victoire – BP 01 – 34800 – Clermont-l'Hérault.

### ○ *Permanences du commissaire enquêteur.*

Le commissaire enquêteur a reçu en présentiel le public au travers de plusieurs permanences qu'il a tenu en mairie.

Compte tenu de la très importante fréquentation du public durant les permanences, en voyant l'affluence de personnes et constatant que certaines ne pouvaient pas être reçues, malgré de longues périodes d'attente, en accord avec la mairie, il a été décidé de rajouter deux permanences complémentaires (voir ci-dessus page 37).

J'ai donc reçu le public au travers de **5 permanences** :

- **Le jeudi 16 novembre 2023 de 8h.00 à 12h.30** : Ouverture de l'enquête.
- **Le vendredi 24 novembre 2023 de 14h.00 à 18h.30.**
- **Le mercredi 6 décembre 2023 de 08h.00 à 12h.30 et de 14h.00 à 18h.45.**

- **Le lundi 11 décembre de 8h.00 à 12h.00.**
- **Le lundi 18 décembre 2023 de 8h.00 à 12h.00** : Clôture de l'enquête.

## Information du public – Publicité de l'enquête.

---

Conformément aux dispositions annoncées dans l'arrêté municipal N° N° **URB – 2023 – 17 du 17 octobre 2023**, l'information du public a été faite au travers de plusieurs mesures de publicité.

### ○ *Publicité sur sites et en mairie.*

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et pendant toute sa durée, le maître d'ouvrage a procédé à la mise en place de panneaux supportant l'avis d'enquête au format A2, en lettres noires sur fond jaune. Ces panneaux ont été disposés :

- Sur les principaux sites concernés par le projet du PLU, aux endroits fréquentés par le public et visibles de la voie publique.

### ○ *Annonces légales dans la presse régionale.*

L'avis d'enquête a fait l'objet de parutions<sup>16</sup> dans deux journaux locaux diffusés dans le département de l'hérault :

- Une première parution quinze jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête :
  - Sur le Midi-Libre du lundi 30 octobre 2023
  - Sur « La Marseillaise » du vendredi 27 octobre au jeudi 2 novembre 2023.
- Une deuxième parution rappelée au plus tard dans les huit premiers jours de l'enquête :
  - Sur le Midi-Libre du lundi 20 novembre 2023.
  - Sur « La Marseillaise » du vendredi 17 au jeudi 23 novembre 2023.

### ○ *Informations et publicité sur le site internet de la ville.*

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, l'ensemble des pièces du dossier d'enquête ont été mis à la disposition du public, qui pouvait les consulter sur le site internet de la ville de Clermont-l'Hérault :

<https://www.ville-clermont-herault.fr> .

---

<sup>16</sup> Voir en pièce annexe N° 6.

## Contrôle de l'affichage sur le site.

---

Le jeudi **2 novembre 2023**, je me suis rendu à Clermont-l'Hérault pour vérifier sur site, la mise en place des panneaux d'affichages, tels qu'ils ont été installés par les services municipaux.

J'ai pu constater l'existence et la conformité de ceux-ci qui correspondaient exactement aux emplacements tels qu'ils avaient été signalés dans le procès-verbal dressé par la Police Municipale le **30 octobre 2023**<sup>17</sup>. En tout, la commune a implanté **17 panneaux**, de format A2, sur fond jaune, bien signalés, à la vue du public, et à proximité des lieux concernés par le projet de révision du PLU.

Tous les détails des photos prises par mes soins et du positionnement de ces panneaux peuvent être consultés en pièce annexe N° 9.

À ce titre, j'ai été bien aidé, guidé et renseigné par **M. Jacques BOUZOU**, du service Urbanisme de la commune. J'en profite, ici, pour lui adresser tous mes remerciements pour son aide précieuse.

Des certificats d'affichage<sup>18</sup> pour l'arrêté portant ouverture de l'enquête et pour l'avis d'enquête ont été établis par M. le maire de Clermont l'Hérault certifiant la publication et l'affichage pendant toute la durée de l'enquête.

## Authentification du dossier d'enquête publique.

---

Le jeudi **09 novembre 2023** dans l'après-midi, j'ai procédé en mairie de Clermont-l'Hérault à la signature et à l'authentification des pièces du dossier et du registre d'enquête.

J'en ai profité pour vérifier les conditions de réception du public.

Les permanences se dérouleront dans la salle des mariages. Il s'agit d'une grande salle bénéficiant de tout le nécessaire pour accueillir le public et déployer les pièces constitutives du dossier d'enquête (documents, plans, ... etc.). Une zone à l'entrée permettra au public d'attendre son tour. Un bureau à proximité équipé d'un poste informatique mis à disposition, permettra au public de pouvoir consulter les différentes pièces du dossier en ligne.

En effet, les pièces du dossier peuvent être consulter sur le site internet de la mairie de Clermont-l'Hérault : <https://www.ville-clermont-herault.fr> .

*Remarques du commissaire enquêteur : À la suite de mes visites, contrôles et réunions respectives en mairie de Clermont-l'Hérault, j'ai estimé que toutes les dispositions règlementaires étaient réunies, pour assurer la réception du public et le déroulement de l'enquête dans de bonnes conditions matérielles de publicité, d'informations et de participation.*

*J'ai donc procédé à l'ouverture de l'enquête publique, le jeudi 16 novembre 2023 à 8h.00.*

---

<sup>17</sup> Voir en pièce annexe N° 9.

<sup>18</sup> Voir en pièce annexe N° 11.

## A.II – 2 LES PERMANENCES.

**1<sup>ère</sup> permanence du jeudi 16 novembre 2023, de 8h.00 à 12h.30.**

### **Ouverture de l'enquête.**

Cette première permanence correspondait à **l'ouverture de l'enquête publique à 8h.00.**

Un grand nombre de personnes attendaient devant la Mairie pour me rencontrer. Dès l'ouverture de la Mairie, j'ai débuté la réception du public, après avoir ouvert le registre d'enquête, à l'appui du dossier de la révision du PLU.

Les entretiens se sont enchaînés de manière ininterrompue de **8h.00 à 12h.30**, heure à laquelle j'ai mis un terme à la 1<sup>ère</sup> permanence, sans pouvoir recevoir certaines personnes qui attendaient encore, pour être reçues.

Donc au cours de cette 1<sup>ère</sup> permanence, j'ai procédé à **douze (12) entretiens**. Chaque entretien correspond à une durée approximative de 15 à 30 minutes.

1. **Mme Laure REVERBEL** – Hameau « Les Bories » 88, Chemin de la Pinède – 34800 – Clermont-l'Hérault.  
Cette personne a déposé une contribution écrite sur le registre, à l'appui d'un courrier.
2. **M. Charles SOBELLA** – 2, rue Georges Thary – 34800 – Clermont-l'Hérault.  
**M. Christian BREUX** – 1, avenue Maréchal Foch – 34800 – Clermont l'hérault. (Institut Marie SAGNIER).
3. **Mr. KNAYAZ Karim** – 215, rue du Dronckaert – 59223 – RONCQ.
4. **Mme Françoise KOSTRZEWSKI** – 361, rue Joseph Delteil – 34800 – Clermont-l'Hérault.
5. **Mme Julie TOMAS** – 6, rue Bara – 34800 Clermont-l'Hérault, dépôt d'un courrier.
6. **Mr. Jean REVERBEL** – 2, Place Manet – 34800 – Clermont-l'Hérault, dépôt d'un courrier.
7. **Mr. CARLIER Mathieu** – La Tour de Gageot – Chemin du Col de Gageot – 34800 Clermont-l'Hérault.
8. **Mr. ROUQUET Guilhem** – Chemin de Bages à Cambous – 34725 – Saint-André de Sangonis, dépôt d'un courrier.
9. **Mr. Max MARTINEZ** – 73, rue Guttemberg – 34800 – Clermont-l'Hérault.
10. **Mr. Michel BIOVIR** – 06, rue Frégère - 34800 – Clermont-l'Hérault.
11. **Mr. Gérard SIMON** - La Font de Bezombes – 34725 – Saint-André de Sangonis.
12. **Mr. ETTIJANI Otman** – 13, rue des Frères Lumières - 34800 – Clermont-l'Hérault.

Toutes ces personnes ont déposé une contribution écrite, certaines d'entre elles à l'appui d'un courrier et de documents qui sont joints au registre d'enquête publique. Comme il est souvent coutume pour un P.L.U., ces observations concernent l'intérêt particulier et les droits que leur confère le projet de P.L.U., au droit de leurs propriétés.

**Fin de la 1<sup>ère</sup> permanence du jeudi 16 novembre 2023 à 12h.30.**

## 2<sup>ème</sup> permanence du vendredi 24 novembre de 14h.00 à 18h.30.

Comme pour la permanence précédente, un grand nombre de personnes attendaient l'ouverture des bureaux de la Mairie. Les entretiens se sont enchaînés en continuité de **14h.00 à 18h.30**. Certaines personnes n'ont pas pu être reçues.

Au cours de cette 2<sup>ème</sup> permanence, j'ai procédé à **neuf (9) entretiens**.

1. **Mr. et Mme OLLIÉ Sophie et Nicolas** – 53, avenue Raymond Lacombe – 34800 – Clermont-l'Hérault.
2. **Mr. OLLIE Philippe** – 12 rue Élisabeth Raynard Ganivet - 34800 – Clermont-l'Hérault, dépôt d'un courrier.
3. **Mr. SOBELLA Henri** – 479, Chemin de l'Arnet - 34800 – Clermont-l'Hérault, dépôt d'un courrier.
4. **Mr. GUTIERREZ Raül** - 265, Route Jean Bénigne – 34800 – Les Bories – Clermont-l'Hérault.
5. **Mr. et Mme BERTHOMIEU Nicole et Guy** – 70, impasse du Clos – 34730 – Prades le Lez.
6. **Mr. LEYDIER Pierre** – 2, rue Frègère – 34800 – Clermont-l'Hérault.
7. **Mr. et Mme REYNAUD Hélène et Frédéric** – 7, avenue des Campilières – 34800 – Clermont-l'Hérault.
8. **Mr. AGUILAR Lionel** – 6, Impasse des Maraîchers – 34800 – Clermont-l'Hérault.
9. **Mr. GUILLON Michel** – 1345, Chemin des Servières – 34800 – Clermont-l'Hérault.

**Fin de la 2<sup>ème</sup> permanence du vendredi 24 novembre à 18h.30.**

Compte tenu de l'affluence du public durant les deux premières permanences et du fait que beaucoup de personnes n'ont pu être reçues après avoir attendu un long moment, compte tenu des plaintes exprimées, le maître d'Ouvrage m'a questionné sur la possibilité d'envisager de tenir des permanences complémentaires. J'ai donc accédé à sa demande, après avoir vérifié auprès du Tribunal Administratif la possibilité de le faire en toute régularité. La commune a également consulté son avocat-conseil pour avis.

En accord mutuel en la mairie et le commissaire enquêteur, il a été décidé de rajouter **deux (2) permanences supplémentaires** à celles qui étaient prévues initialement. Les permanences du commissaire enquêteur seraient les suivantes :

- **1<sup>ère</sup> permanence** : le jeudi 16 novembre 2023, de 8h.00 à 12h.00 (Ouverture de l'enquête).
- **2<sup>ème</sup> permanence** : le vendredi 24 novembre 2023, de 14h.00 à 18h.00.
- **3<sup>ème</sup> permanence** : le mercredi 6 décembre 2023, de 8h.00 à 12h.00 et de 14h.00 à 18h.00.
- **4<sup>ème</sup> permanence** : le lundi 11 décembre 2023, de 8h.00 à 12h.00.
- **5<sup>ème</sup> permanence** : le lundi 18 décembre 2023, de 8h.00 à 12h.00 (Clôture de l'enquête).

Un arrêté municipal N° **URB-2023-19 du 29 novembre 2023**<sup>19</sup> a été établi et signé par Mr. le 1<sup>er</sup> Adjoint, chargé de l'urbanisme.

Un avis complémentaire d'enquête publique<sup>20</sup> a servi de support pour la publicité et l'information du public.

Cet avis a fait l'objet d'une parution officielle dans deux journaux de la presse régionale<sup>21</sup>, « Midi-Libre » et « La Marseillaise » :

- Parution sur « Midi-Libre » le dimanche 3 décembre 2023.
- Parution sur « La Marseillaise » du vendredi 1<sup>er</sup> au jeudi 7 décembre 2023.

L'arrêté municipal susvisé et l'avis complémentaire d'enquête publique ont fait l'objet d'un affichage<sup>22</sup> dans la commune :

- A l'entrée de la mairie de Clermont-l'Hérault.
- A l'entrée du centre technique.
- Sur les panneaux d'affichage en ville.

Ces documents ont été également mis en ligne sur le site internet de la ville de Clermont-l'Hérault<sup>23</sup>.

***Commentaires du commissaire enquêteur :** J'estime que la démarche entreprise pour rajouter des permanences supplémentaires à celles prévues initialement pour cette enquête publique a été nécessaire et s'imposait, compte tenu de l'affluence de personnes souhaitant me rencontrer et m'exposer leurs doléances.*

*Les mesures d'annonces entreprises par la commune pour assurer la publicité et l'information du public à ce sujet m'ont semblées satisfaisantes, vu le nombreux public qui s'est manifesté lors des permanences.*

### **3<sup>ème</sup> permanence : journée du mercredi 6 décembre 2023 de 8h.00 à 12h.30 et de 14h.00 à 18h.45.**

Dès le matin même à 7h.50, plusieurs personnes attendaient l'ouverture des bureaux de l'Hôtel de Ville de Clermont-l'Hérault.

J'ai débuté la 3<sup>ème</sup> permanence à **8h.00**. Les entretiens se sont enchaînés, pratiquement sans interruption jusqu'à **12h.30**. J'ai procédé à **cinq (5) entretiens** durant la matinée.

<sup>19</sup> Voir en pièces annexes N° 12.

<sup>20</sup> Voir en pièces annexes N° 13.

<sup>21</sup> Voir en pièces annexes N° 14.

<sup>22</sup> Voir certificats d'affichage en pièces annexes N° 15.

<sup>23</sup> Voir extrait du site internet de la ville en pièces annexes N° 16.

1. **Mr. DUBOST Gilles** – Mas de Font-Rouge – 98 chemin de l’Arnet – 34800 – Clermont-l’Hérault. Cette personne a déposé un courrier que j’ai joint au registre d’enquête.
2. **Mr. BARBEIRO Adrien** – 6, lotissement Hameau de la Fontaine – 34800 – Nébian.  
**Mr. VIDAL Nicolas** – Route de Nébian – 34800 – Clermont-l’Hérault.  
**Mr. MAUREL Julien** – 35 rue Raymond Mourgue – 30670 – Aigues-Vives.  
Ces trois personnes m’ont exposé leur proposition et m’ont annoncé qu’ils intervenaient pour le propriétaire d’un terrain (M. Cabanes) qui viendra plus tard, me transmettre un dossier.
3. **Mrs FLOUROU Antoine et Claude** – 460, Chemin des Saumailles – 34150 – Montpeyroux. Après avoir analysé leur demande, ils ont laissé une contribution écrite sur le registre.
4. **Mr. VEYRE Jean-Paul** – 12 Avenue Chancel – 34070 – Montpellier. Ils a déposé une contribution écrite sur le registre d’enquête.
5. **Mr. et Mme GALIBERT – GARRIGOU Christie et Nicolas** – 2, rue de la Carabotte – 34725 – Saint-André-de-Sangonis. Ils ont déposé un dossier et une contribution écrite sur le registre.

**Interruption de la permanence à 12h30 et reprise de la permanence à 14h.00.**

L’après-midi, j’ai pu recevoir **dix (10) personnes**. Chacune d’elles a déposé une contribution écrite sur le registre, certaines à l’appui d’un courrier.

6. **Mr. MENDEZ Georges** – 29, rue Frégère – 34800 – Clermont-l’Hérault. Il a laissé une contribution écrite sur le registre.
7. **Consorts MERIAUX Claude et Christine** – accompagnée de leur avocat **Mre Sophie MAZAS** - Cabinet d’avocats MAZAS ETCHEVERRIGARAY 9 rue Vézian 34000 - MONTPELLIER. Après un long entretien explicatif et assez revendicatif de la part de Mre MAZAS, ils ont laissé un dossier avec une argumentation très développée, que j’ai joint au registre.
8. **Mr. DELMAS Guy** – Route du lac – Chemin du Puech castel – Villa « les Almadies » 34800 – Clermont-l’Hérault. Il a laissé une observation écrite sur le registre.
9. **Mr. SOBELLA Henri** – 479, chemin de l’Arnet – 34800 – Clermont-l’Hérault. Était déjà intervenu lors de la 2<sup>ème</sup> permanence, a déposé une observation et un courrier joint au registre.
10. **Mr. ALMES Bernard** – rue Émile Zola – 34800 Clermont-l’Hérault. Il a exposé ces doléances et remis un dossier que je joins au registre.
11. **CHEVALIER Anne** – 1430 – Route de Bénigne – Milhau – 34800 Clermont-l’Hérault. A déposé une contribution écrite sur le registre ;
12. **ARMINGAUD Michel** – 490, chemin de l’Arnet – 34800 – Clermont-l’Hérault m’a transmis deux courriers joints au registre d’enquête.

13. **CABANES Romain** – Route de Clermont – 34800 – Cabrières. Venu remettre un dossier en relation avec les trois personnes que j’avais reçu dans la matinée (BARBEIRO, VIDAL et MAUREL).
14. **S.C.I. CYELLENE** – A refusé de déposer une observation sur le registre. A priori le problème qu’il m’a exposé concernait un permis de construire et était « hors sujet » par rapport à la révision du PLU.
15. **Mr. MAQUAIRE Yvon** – 8, rue de la mairie – 34800 – Lacoste, a déposé une observation écrite sur le registre.
16. **Mr. MAUGARD Yannick** – 48, Impasse de la Condette – 30330 – Saint-Paul-les-Fonts, a déposé une observation écrite sur le registre d’enquête.

**Fin de la 3<sup>ième</sup> permanence du mercredi 6 décembre 2023 à 18h.45.**

## **4<sup>ième</sup> permanence du lundi 11 décembre 2023 de 8h.00 à 12h.00.**

Tout comme les autres jours, dès mon arrivée en mairie, une file de plusieurs personnes attendaient devant l’entrée. La preuve était faite que les mesures de publicité et d’information du public mises en place par la mairie de Clermont-l’Hérault avaient été efficaces. J’ai donc ouvert cette 4<sup>ième</sup> permanence à **8h.00**, et tout comme les permanences précédentes, les entretiens se sont succédé de manière ininterrompue durant toute la matinée. J’ai procédé à **neuf (9)** entretiens différents avec le public, qui sont détaillées ci-dessous :

1. **Mr. MONTADE Francis** – 9, rue du Petit Tinal – 34970 – Lattes, qui a déposé une observation écrite sur le registre d’enquête.
2. **Mr. SOUYRIS Gilbert** – Chemin de cinq heures – 34800 – Clermont-l’Hérault, qui a déposé une observation écrite sur le registre d’enquête.
3. **Mr. COT Christophe** – 1, chemin des Frigoules, 12360 – Camares, qui a déposé une observation écrite sur le registre d’enquête.
4. **Mr. DUBOIS Guilhem** – 106, chemin des Rocs - 34800 – Clermont-l’Hérault, qui a déposé une observation écrite, à l’appui d’un courrier joint au registre d’enquête.
5. **Mr. RAYMOND Vincent** – « Les Bories » - 34800 – Clermont l’Hérault, qui a déposé une observation, à l’appui d’un courrier joint au registre d’enquête.
6. **Mr. MAQUAIRE Yvon** – 32, rue du Souc – 34800 – Clermont-l’Hérault, qui a déposé une observation écrite sur le registre d’enquête.
7. **Mr. GAUJAC Jean-Paul** – 10, Avenue du lac, 34800 – Clermont l’Hérault, qui a déposé une observation écrite, à l’appui d’un dossier joint au registre d’enquête.
8. **Mme DARDÉ, née GAL Nicole**, 9, Avenue Paul Valéry, 34800 – Clermont-l’Hérault, **Mme CARLES, née GAL Nadine**, (en indivision), qui ont déposé une observation écrite, à l’appui d’un courrier joint au registre d’enquête.

9. **Mr. LABORIE Frédéric**, 7 bis, rue Pierre Favier Dumoulin – 34725 – Saint-André-de-Sangonis, qui a déposé une observation écrite sur le registre d'enquête.

Dans la matinée, un journaliste du quotidien « Midi-Libre » est venu me questionner au sujet de la fréquentation du public dans le cadre des permanences de l'enquête publique.

**Fin de la 4<sup>ième</sup> permanence du lundi 11 décembre 2023 à 12h.00.**

Dans l'édition locale de Clermont-l'Hérault, du « Midi-Libre », le jeudi 14 décembre 2023, est paru l'article intitulé « **Le projet de révision du PLU ne fait pas l'unanimité** »<sup>24</sup>

## 5<sup>ième</sup> permanence du lundi 18 décembre de 8h.00 à 12h.00.

### Clôture de l'enquête.

---

Pour la dernière permanence, l'affluence du public était au rendez-vous, tout comme pour les précédentes.

J'ai débuté cette 5<sup>ième</sup> et dernière permanence à **8h.00**, en ouvrant un deuxième registre papier, le premier étant rempli totalement.

J'ai procédé à **douze (12)** entretiens qui ont fait l'objet de douze observations sur le registre détaillées ci-dessous :

1. **Mr. CHAUCHARD Laurent** – Avenue Louis Villaret – Chemin de Saint-Martin – 34800 – Clermont-l'Hérault, a déposé une observation écrite sur le registre N° 2.
2. **Mr. PEREZ Jean** – 17, rue Jean de la Fontaine – 34800 Clermont-l'Hérault, a déposé une observation écrite sur le registre N° 2.
3. **Mr. ROVIRA Angel** – 106, chemin de la Ramasse – 34800 – Clermont-l'Hérault, a déposé une observation écrite sur le registre N° 2.
4. **Association A.S.L. « La rampe »** - Syndic de copropriétaires d'un lotissement, représenté par Mme Sophie CARBONNE et Mr. Grégoire DUTHOIT, 1 chemin de la République – 34800 – Clermont-l'Hérault, ont déposé une observation à l'appui d'un constat d'huissier pour un contentieux concernant l'accès et la desserte de la parcelle voisine (CK 32).
5. **Mr. CILIA Hervé** – 13, rue Anatole France – Clermont-l'Hérault, a déposé une observation écrite à l'appui d'un courrier.
6. **Mr. GROS Pierre** – 86, rue du Puits communal, « Les Bories » - 34800 – Clermont-l'Hérault, a déposé une demande écrite sur le registre.
7. **Mr. DÔ Daniel** – 686, Route de Liausson – 34800 – Clermont-l'Hérault, a déposé une demande écrite sur le registre à l'appui d'un courrier.
8. **Mr. FABRE Lucien** – 146, Impasse domaine de l'Enclos – 34800 – Clermont-l'Hérault, a déposé une observation écrite sur le registre, en joignant un courrier.

---

<sup>24</sup> Voir en pièce annexe N° 17.

9. **Mr. REVERBEL David** – 230, rue du Puits communal, « Les Bories » - 34800 – Clermont-l'Hérault, a déposé une demande écrite sur le registre, à l'appui d'un courrier et d'un plan.
10. **Mme ANDREO Christine** – 1969, route du lac du Salagou – 34800 – Clermont-l'Hérault, à déposé une demande écrite, à l'appui d'un courrier.
11. **Mr. SOBELLA Mathieu** – 3, Place Léon Blum – 34800 – Clermont-l'Hérault, a déposé une demande écrite à l'appui d'un courrier.
12. **Mrs SENEGA Benjamin et Sylvain**, accompagnés de **Mre HEMEURY Xavier** – Avocat, Cabinet HEMEURY, 4 rue Fabre – 34000 – Montpellier, ont déposé une observation sur le registre.

À 12h.00 précises, j'ai mis un terme à la réception du public.

**Clôture de la 5<sup>ème</sup> permanence du lundi 18 décembre 2023 à 12h.00.**  
**Fin de l'enquête publique.**

Monsieur Gérard BESSIERE, maire de Clermont-l'Hérault a souhaité me recevoir dans son bureau, en présence de Mr. Jean-Pierre SABATIER, 1<sup>er</sup> Adjoint et de Mr. Jean-Pierre BOUTONNIER, Directeur de Cabinet. Nous avons pu échanger sur le déroulement de l'enquête, l'importante participation du public pendant les permanences et les raisons du mécontentement quasi-général qui s'en dégage. Nous avons également évoqué les étapes successives avant la remise de mon rapport, conclusions et avis motivés.

La prochaine réunion a été fixée le **lundi 26 décembre 2023 à 14h.00**, pour la remise du **Procès-Verbal de Synthèse**.

L'après-midi, de 14h.00 à 15h.30, nous avons fait le point avec Mme Sylvie BOMPARD, qui a été mon interlocutrice en mairie, sur la tenue des registres d'enquête et la réception des pièces jointes (messages électroniques, courriers postaux ou déposés en mairie... etc.).

J'ai pu récupérer les originaux des deux registres d'enquête et de l'ensemble des pièces jointes, afin de procéder à l'élaboration du Procès-Verbal de Synthèse.

## **A.II – 3 DIFFICULTÉS RENCONTRÉES. CLIMAT DE L'ENQUÊTE.**

### **DIFFICULTÉS RENCONTRÉES.**

La principale difficulté rencontrée a été l'affluence du public lors de toutes mes permanences. Les entretiens se sont succédé à un rythme soutenu et ininterrompu durant toutes les permanences. Je suis certain de n'avoir pu recevoir l'ensemble des personnes qui s'étaient rendues en mairie.

J'ai également rencontré pas mal de difficultés pour repérer l'emplacement des parcelles à partir de leurs références cadastrales. Le plan de zonage à l'échelle du 1/10000 était trop

chargé en symboles qui masquaient assez souvent les N° de parcelles, difficiles à trouver. Cela à occasionner une perte de temps lors des entretiens. D'autre part, j'ai regretté quelque peu que l'adresse électronique dédiée ne m'était pas reliée directement, afin que je puisse être destinataire des messages automatiquement. Malgré tout, les messages électroniques m'ont été communiqués de manière régulière par Mme Sylvie BOMPARD, ma correspondante en mairie pour cette enquête publique. J'en profite pour lui adresser mes remerciements les plus sincères pour l'aide et la contribution qu'elle m'a apportée.

*Remarques du commissaire enquêteur : Compte tenu de l'importante participation du public, en particulier lors des permanences, je pense que la mise en place d'un registre dématérialisé aurait bien amélioré les conditions pratiques de recueil et l'exploitation des contributions.*

## LE CLIMAT DE L'ENQUÊTE.

Malgré tout l'enquête publique s'est déroulée dans un climat que l'on peut qualifier de satisfaisant. Le public a été très patient et compréhensif à mon égard. Bien entendu, j'ai ressenti beaucoup de mécontentement ou de frustration de la part de la grande majorité des personnes venu s'exprimer en constatant que leur patrimoine immobilier subissait un déclassement et une perte de valeur.

J'ai ressenti également qu'ils attendaient beaucoup de leur entrevue avec le commissaire enquêteur, vers qui on avait dû les diriger pour répondre à leur problème.

Malgré tout, je peux constater que le climat de l'enquête a été serein et que celle-ci s'est déroulée normalement sans le moindre incident à signaler.

## A.II – 4 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS.

A l'expiration du délai d'enquête, le **lundi 18 décembre 2023 à 12h.00 précises**, j'ai procédé à la clôture de l'enquête en mettant un terme à ma 5<sup>ième</sup> et dernière permanence et en retirant les registres mis à disposition du public.

J'ai pu récupérer les deux registres d'enquête ainsi que l'ensembles des pièces jointes (courriel, lettres et dossiers qui devaient être joints aux registres).

J'ai rencontré dans son bureau Monsieur Gérard BESSIERE, maire de Clermont-l'Hérault qui avait souhaité me recevoir à l'issue de l'enquête. En présence de Mrs. Jean-Marie SABATIER, 1<sup>er</sup> Adjoint et Jean-Pierre BOUTONNIER, Directeur du Cabinet, nous avons évoqué le déroulement de l'enquête, le climat dans lequel celle-ci s'est déroulée, le sentiment général de mécontentement et de frustration provoqué par le projet de P.L.U.

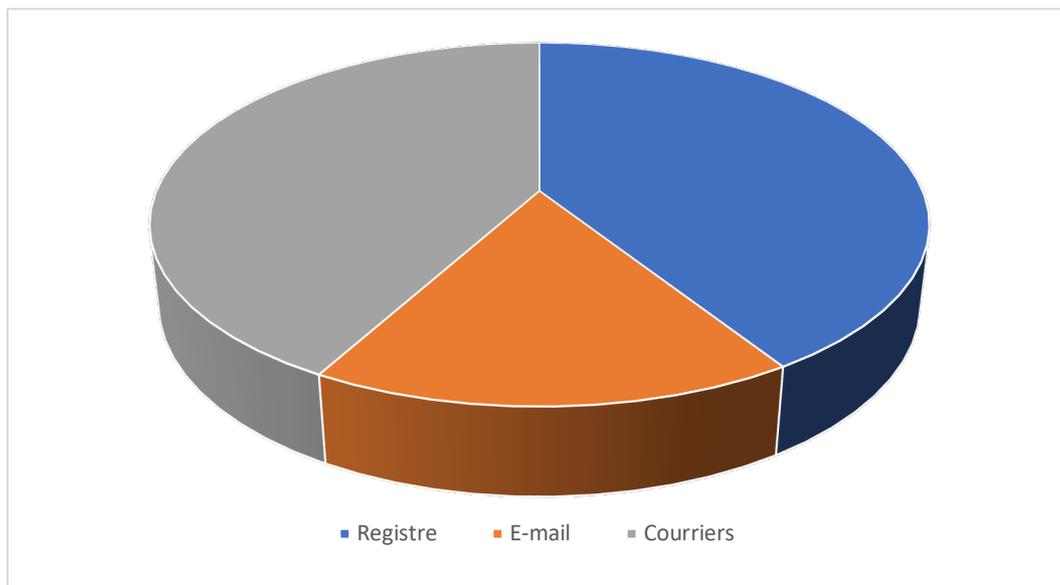
Nous avons programmé les prochaines étapes de la procédure, en particulier la remise du Procès-Verbal de synthèse. Un rendez-vous a été fixé le **lundi 26 décembre 2023 à 14h.00** en mairie.

## LA PARTICIPATION DU PUBLIC.

Une fois l'enquête terminée, on dénombre :

- **59 contributions** écrites déposées sur les deux registres d'enquête.
- **24 messages** adressés par voie électronique à l'adresse dédiée à cet effet : [revisiongeneraleduplu@ville-clermont-herault.fr](mailto:revisiongeneraleduplu@ville-clermont-herault.fr)
- **60 courriers ou dossiers** déposés lors des permanences, adressés par voie postale, déposés en mairie, ou bien adressés par voie électronique.

Registre d'enquête en mairie	59	41 %
Transmis via l'adresse électronique	24	17 %
Courriers et dossiers papiers.	60	42 %
<b>TOTAL</b>	<b>143</b>	<b>100 %</b>



Au total, il s'agit de **143 contributions du public qui ont été formulées** dans le cadre de cette enquête publique.

Deux contributions transmises par voie électronique n'ont pas été prises en considération, car elles sont arrivées « **hors délais** ». Il s'agit de :

- Mr. Frédéric REYNAUD reçue le **lundi 18 décembre 2023 à 12 :06**. Il s'agit d'un doublon. Cette contribution avait déjà été formulée (E-23), le 17/12/2023 à 11h.45.
- Mr. Michel Kraft, reçue le **lundi 18/12/2023 à 13h.51**. Celui-ci demandait qu'on lui transmette le « *dossier de révision du P.L.U. de Clermont-l'Hérault, soumis à enquête publique* ».

Afin de caractériser les contributions du public, j'ai procédé à une classification particulière et chronologique :

- **Pour les observations écrites sur les deux registres d'enquêtes :**  
Celles-ci seront désignées par la lettre « **R** » suivie d'un N° d'ordre chronologique (1, 2, 3... etc.). Par exemple, « **R-19** » correspondra à « *la contribution N° 19 écrite sur les registres d'enquête* ».
- **Pour les messages adressés par voie électronique :**  
Ceux-ci seront désignés par la lettre « **E** » suivie d'un N° d'ordre (1, 2, 3... etc.). Donc le message « **E-15** » correspondra au « *quinzième message reçu par voie électronique sur l'adresse dédiée* ».
- **Pour les différents courriers ou dossiers**, qu'ils soient déposés lors des entretiens de permanences, déposés en mairie, transmis par courrier postal ou bien transmis par voie électronique, Ils seront désignés par la lettre « **C** », suivie d'un N° d'ordre chronologique, (1, 2, 3, ... etc.). Par exemple le courrier « **C-19** ».  
Il faut signaler que deux courriers ont été déposés sous forme de pétitions par plusieurs personnes, qui ont précisé leurs noms et adresses :
  - **C-38** déposé par Mr. ETIJANI Otman (16 pétitionnaires).
  - **C-60** déposé en mairie à 11h.30 (25 pétitionnaires).

Cependant chacun des courriers est comptabilisé comme une contribution unique.

Il faut remarquer que seules **deux (2)** contributions écrites ont été déposées sur les registres d'enquête, en dehors des permanences. Alors que **cinquante-sept (57)** contributions ont été écrites sur le registre durant les permanences.

Cela prouve bien l'intérêt révélé au public, par les explications et commentaires fournis en présentiel par le commissaire enquêteur. En effet, les entretiens sont l'occasion d'expliquer, de commenter et de faire comprendre la démarche, la procédure et les conséquences de la révision du P.L.U.

---

## L'ANALYSE DES OBSERVATIONS.

Il est intéressant de signaler les différences qui existent entre les contributions du public et les observations, réserves ou recommandations exprimées dans les avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A.).

En effet, celles formulées par les P.P.A. sont relatives aux problèmes de fond. Elles concernent la qualité du dossier en termes de respect des textes règlementaires qui

encadrent les P.L.U. et **l'intérêt général** vu sous l'angle du développement durable, de la protection de l'environnement, de la biodiversité et du dérèglement climatique. Les contributions du public sont davantage exprimées sur la forme, et concerne tout particulièrement **l'intérêt particulier** du contributeur, modification du zonage vis-à-vis de la constructibilité, ou modification de la rédaction du règlement écrit qui définit les dispositions constructives dans les différentes zones du P.L.U.

Dans l'ensemble, les différents thèmes évoqués sont :

- Les modifications du type de zonage.
- Les modifications des limites de zonage.
- Les modifications du règlement écrit.
- Compatibilité d'un projet au P.L.U.
- Les demandes en matière de choix d'urbanisme.
- La compatibilité avec les dispositions du SCoT du PCH.
- La protection de l'environnement ou de la biodiversité.
- Les équipements publics.
- La prise en compte des risques naturels.
- Le projet « Grand Site » du Salagou et de cirque de Mourèze.
- Le respect des servitudes.

<i>Modifications du type de zonage.</i>	R-01 – R-05 – R- 06 – R- 07 – R- 08 – R-14 – R-15 – R-16 – R-18 – R-22 – R-25 – R-26 – R-27 – R-28 – R-33 – R-37 – R-38 – R-40 – R-41 – R-43 – R-44 – R-45 – R-46 – R-48 – R-54 – R-55 – R-57 – R-58 – R-59 – E-02 – E-06 – E-13 – E-15 – E-18 – C-01 – C-02 – C-03 – C-04 – C-07 – C-09 – C-10 – C-11 – C-13 – C-14 – C-15 – C-16 – C-17 – C-18 – C-19 – C-20 – C-23 – C-24 – C-25 – C-26 – C-27 – C-31 – C-32 – C-35 – C-39 – C-40 – C-41 – C-42 – C-44 – C-45 – C-47 – C-49 – C-51 – C-52 – C-56 – C-57 – C-60 – Avis de l'État -
---	--

<i>Modifications des limites du zonage.</i>	R-03 – R-04 – R-11 – R-24 – R-32 – R-34 – R-36 – R-43 – R-44 – R-52 – R-56 – R-57 – E-13 – E-15 – E-18 – E-20 – C-02 – C-03 – C-05 – C-07 – C-10 – C-11 – C-12 – C-13 – C-14 – C-15 – C-16 – C-17 – C-18 – C-19 – C-23 – C-33 – C-35 – C-37 – C-44 – C-45 – C- 46 – C-47 – C-48 – C-52 -
---	--

<b>Modifications du règlement écrit.</b>	E-19 – E-20 – C-20 – C-21 – C-30 – C-32 – C-38 – C-54 – C-55 – C-60 – Avis de l'État -
<b>Compatibilité d'un projet avec le P.L.U.</b>	R-02 – R-04 – R-09 – R-10 – R-17 – R-21 – R-26 – R-30 – R-40 – R-42 – R-45 – R-49 – R-50 – R-53 – R-55 – E-01 – E-02 – E-18 – C-01 – C-03 – C-07 – C-08 – C-09 – C-14 – C-19 – C-20 – C-25 – C-30 – C-43 – C-46 – C-49 – C-52 – C-53 – C-54 – C-58 – C-59 -
<b>Demandes en matière de choix d'urbanisme et d'aménagement.</b>	R-04 – R – 08 – R-13 – R-18 – R-19 – R-22 – R-32 – R-33 – R-34 – R-37 – R-40 – E-02 – E-14 – E-19 – E-20 – E-22 – E-24 – C-02 – C-04 – C-06 – C-10 – C-11 – C-15 – C-16 – C-19 – C-20 – C-21 – C-24 – C-26 – C-27 – C-29 – C-34 – C-36 – C-48 – C-49 – C-52 – C-56 – C-57 – Avis de la MRAe – Avis de l'État – Avis CDPENAF – Avis Chambre d'Agriculture -
<b>Compatibilité avec les dispositions du SCoT du PCH.</b>	C-02 – C-15 – C-21 – C-24 – C-27 – C-29 – Avis MRAe – Avis de l'État – Avis du SCoT PCH -
<b>La protection de l'environnement et de la biodiversité. Prise en compte du dérèglement climatique.</b>	R-33 – R-51 – E-02 – E-19 – E-22 – C-09 – C-20 – C-29 – C-30 – C-42 – C-50 – C-52 – C-56 – Avis MRAe – Avis de l'État – Avis du département de l'Hérault -
<b>Les équipements publics.</b>	C-02 – C-12 – C-27 – C-34 – Avis de l'État – Avis du Département de l'Hérault.
<b>La prise en compte des risques naturels</b>	E-22 – C-18 – C-19 – C-29 – C-40 – C-51 – C-55 – Avis de la MRAe – Avis de l'État -

<b>Le projet du « Grand Site » du lac du Salagou et du Cirque de Mourèze.</b>	<b>E-07 – C-22 – C-36 – Avis du Département de l’Hérault.</b>
---	---

<b>Le respect des servitudes d’utilité publique (SUP) Les emplacements réservés.</b>	<b>E-05 – E-09 – C-12 – C-28 – C-40 – Avis de l’État -</b>
--	--

---

## **LE PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE.**

Le Procès-Verbal de Synthèse, joint en pièces annexes, reprend de manière exhaustive l’ensemble des contributions exprimées par le public, ainsi que l’ensemble des avis transmis par les Personnes Publiques Associées (P.P.A.), qui ont répondu sur le projet arrêté de la révision générale du P.L.U. de Clermont-l’Hérault.

J’ai remis à Monsieur le maire de Clermont-l’Hérault, ce procès-Verbal de Synthèse lors d’une réunion qui s’est déroulée en mairie, le **26 décembre 2023**. Au cours de celle-ci, nous avons eu l’occasion de commenter le déroulement et le climat de l’enquête publique, ainsi que la participation importante du public lors de mes permanences.

J’ai sollicité du Maître d’Ouvrage pour qu’il apporte ses réponses à l’ensemble des observations et contributions du public, mais également à chacune des réserves et des recommandations exprimées par les P.P.A. Celles-ci seront consignées dans un **Mémoire en Réponse** qui devra m’être remis, au plus tard le **11 janvier 2024**.

---

## **LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D’OUVRAGE.**

Le **jeudi 11 janvier 2024**, j’ai récupéré le mémoire en réponse du Maître d’ouvrage, lors d’une réunion en mairie de Clermont-l’Hérault.

Cette réunion nous a permis de faire le point, en particulier sur la prise en compte des réserves et des recommandations exprimées par les services de l’État et les P.P.A.

Au cours de cette analyse, nous avons constaté que certaines précisions ont été omises dans le mémoire en réponse. En particulier, la réponse à l’avis de la C.D.P.E.N.A.F, et des compléments sur la consommation d’E.N.A.F. D’autre part, la commune n’a pas répondu à certains courriers qui avaient été déposés en mairie ou transmis par voie postale, mais qui avaient bien été identifiés dans la liste du P.V. de synthèse, jointe aux registres d’enquête.

Monsieur le maire de Clermont-l’Hérault a donc **demandé qu’un « addendum » au mémoire en réponse soit fourni dans les meilleurs délais**.

La suite de mon rapport est consacrée à l’analyse du mémoire en réponse complété.

## **ANALYSE DU MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE.**

### **L'avis de la MRAe Occitanie.**

---

1°) - La MRAe recommande de justifier les choix opérés dans le PLU au regard des solutions alternatives envisageables, en particulier pour les secteurs de développement de l'urbanisation prévus.

#### **Réponse du Maître d'ouvrage :**

*Le secteur de l'Estagnol n'a pas fait l'objet de réflexion sur des solutions de substitution car il s'agit d'un secteur d'équipements publics structurant et en développement depuis de nombreuses années. Il regroupe des équipements communaux et communautaire de rayonnement à l'échelle du Pays. Il ne serait pas souhaitable de créer un autre secteur d'équipement, ex nihilo, déconnecté de l'existant et de toute la réflexion en cours sur ce secteur de territoire (requalification de la RD en boulevard urbain, demi-échangeur nord, accès direct au centre-ville).*

#### **Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*La réponse du Maître d'Ouvrage concerne plus particulièrement les choix d'urbanisation du secteur de l'Estagnol. Elle ne répond pas expressément à la demande de la MRAe qui d'après moi, vise la justification des choix de chaque secteur de développement de l'urbanisation (La Cavalerie, Fontainebleau, Servières... etc.). Je considère que la réponse reste incomplète.*

2°) - La MRAe recommande de préciser la manière dont le PLU respecte les modalités de suivi de consommation d'espace des documents de niveau supérieur. Elle recommande d'analyser comment la révision du PLU s'articule et vient concrétiser sur le territoire communal les objectifs et ambitions du PCAET.

#### **Réponse du Maître d'ouvrage :**

*La compatibilité du PLU avec le SCoT a été démontrée dans le Rapport de Présentation (RP). Le projet de PLU respecte les projections du SCoT une fois les zones AU réalisées d'ici 2032 (échéance PLU), la commune se développera ensuite uniquement en densification jusqu'à 2040 (échéance SCoT), la consommation d'espace autorisée par le SCoT sera donc respectée à 2040. Le projet de PLU opte pour des secteurs d'urbanisation localisés à proximité des services et commerces et donc accessibles sans voiture. Ils sont de plus desservis par le réseau de Transport en commun. A moyen terme, la RD 609 sera transformée en boulevard urbain avec voie cyclable, les secteurs ouverts à l'urbanisation jouxtent cette route. En ce qui concerne les énergies renouvelables, le PADD prône leur développement et le RP met en avant les zones à fort enjeu environnemental où leur développement n'est pas favorable. Le PV sur les toitures des bâtis, les ombrières PV sur parking et l'ancienne décharge pour le PV au sol sont les possibilités de développement les plus faciles. Le RP sera complété avec ces éléments et la démonstration de compatibilité sera faite.*

#### **Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Dans cette réponse, le Maître d'Ouvrage assume ses choix qui ne correspondent pas tout à fait aux dispositions exprimées dans le SCoT du PCH.*

Le SCoT du PCH prévoit pour Clermont-l'Hérault clairement deux périodes de développement pour l'accueil de la population :

1. Entre 2018 et 2030 : une croissance démographique fixée à **+1,5% par an**, + 1603 hab. avec un besoin en logements de 882
2. Entre 2030 et 2040 : une croissance démographique fixée à **+ 1 % par an**, + 1069 hab. avec un besoin en logements de 588.

Donc le SCoT du PCH fixe le besoin total en logement (2018-2040) pour Clermont-l'Hérault à **1470** logements. On remarque que le PLU prévoit un besoin en logement de **1335** logements sur la période 2018 – 2032. Il ne restera plus que **135** logements possible pour la période 2032 – 2040.

De même, le PLU prévoit la production de **58 %** de logements en extension des EUE, alors que l'objectif du SCoT PCH est de **50 %** (741 log. sur 1470).

Ces points doivent être repris pour assurer une meilleure compatibilité avec le SCoT et une consommation d'ENAF revue à la baisse.

3°) - La MRAe recommande de reprendre l'analyse de la consommation d'espace des dix ans passés en prenant une date de référence proche de la date d'approbation du PLU, sur la base de laquelle pourra également s'établir la prévision de consommation d'espace engendrée par le PLU. Elle recommande de fiabiliser la méthode de décompte des consommations passées et futures. Elle recommande d'inclure l'ensemble des nouveaux secteurs amenés à consommer des espaces naturels et agricoles dans la consommation future, y compris ceux liés au réaménagement du site du Salagou.

La MRAe recommande de justifier les modalités opérationnelles d'urbanisation du secteur de la Cavalerie, en cohérence avec le SCoT et au regard des potentialités de densification.

#### **Réponse du Maître d'ouvrage :**

Les chiffres de consommation d'espaces seront mis à jour des éléments manquant en matière de consommation «équipements». Notons que le projet de crématorium sera déplacé afin de répondre aux différentes remarques des personnes publiques associées. La présentation de toutes les surfaces consommées, par destination, sera mise en jour et inscrit clairement au sein du dossier.

Concernant spécifiquement l'échangeur autoroutier, le projet n'étant pas encore finalisé, et à ce stade il ne nous est pas encore possible de le prendre en compte de manière précise dans la consommation d'espace. Un indicateur de suivi pourrait toutefois y être dédié afin d'en prendre compte lors du bilan du PLU.

#### **Le point de vue du commissaire enquêteur :**

Je prends acte de la réponse du Maître d'Ouvrage qui s'engage à mettre à jour les éléments manquants concernant les « équipements publics ».

Je note que conformément aux différentes affirmations émises à ce sujet (DDTM, élus... etc.) le projet de crématorium sera déplacé sur le secteur de la Salamane. Cette modification devra être réalisée avant l'approbation du PLU.

4°) – La MRAe recommande de justifier les choix opérés dans le PLU au regard des solutions alternatives envisageables, en particulier pour les secteurs de développement de l'urbanisation prévus.

La MRAe recommande de reprendre dans le règlement et les OAP les mesures préconisées dans le rapport d'évaluation environnementale, et de les appliquer aussi aux aménagements éventuellement prévus.

La MRAe recommande de préciser la manière dont le PLU respecte les modalités de suivi de consommation d'espace des documents de niveau supérieur. Elle recommande d'analyser comment la révision du PLU s'articule et vient concrétiser sur le territoire communal les objectifs et ambitions du PCAET.

La MRAe recommande de reprendre l'analyse de la consommation d'espace des dix ans passés en prenant une date de référence proche de la date d'approbation du PLU, sur la base de laquelle pourra également s'établir la prévision de consommation d'espace engendrée par le PLU. Elle recommande de fiabiliser la méthode de décompte des consommations passées et futures. Elle recommande d'inclure l'ensemble des nouveaux secteurs amenés à consommer des espaces naturels et agricoles dans la consommation future, y compris ceux liés au réaménagement du site du Salagou.

La MRAe recommande de justifier les modalités opérationnelles d'urbanisation du secteur de la Cavalerie, en cohérence avec le SCoT et au regard des potentialités de densification.

### **Réponse du Maître d'ouvrage :**

*Concernant Le secteur de la Cavalerie :*

*Nous rappelons que le projet fait l'objet de mesure règlementaires imposant un phasage de mise en œuvre. Au sein de l'OAP, nous retrouvons les éléments suivants en matière de programmation temporelle : « Le secteur est urbanisable dès l'approbation du PLU.*

*Conformément au règlement, il fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.*

*Toutefois, plusieurs tranches sont programmées. L'opération sera phasée en 4 tranches minimum. Chaque tranche ne pourra être engagée qu'après réception de 80% des logements de la tranche précédente. Chaque tranche sera de taille équilibrée et représentera un périmètre d'une emprise d'environ 4,5 hectares ».*

*Les ambitions de production de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, en densification et recomposition urbaine sont importantes et permettent d'envisager la production d'un nombre de logements conséquent. Il est envisagé de mobiliser l'ensemble de ce stock de densification à horizon du SCOT. Il ne nous semble pas crédible d'imaginer que 100% de ce stock puisse être mobilisé à horizon de ce présent PLU. Le choix d'engager ou non la construction, le renouvellement ou la densification est d'initiative privée. Ces capacités existent depuis des années, et nous observons bien que cela n'a pas été fait sur la globalité du potentiel existant. Il est donc cohérent de prévoir également un phasage dans le temps de la mobilisation de ces capacités de densification.*

*Notons effectivement que le projet de PLU spatialise en extension la quasi-totalité de l'enveloppe foncière inscrite au SCOT pour Clermont-l'Herault. Si les zones sont toutes réalisées à horizon 2032 (ce qui n'est pas une certitude, le PLU étant un document de planification et non de programmation), passé cette date, la commune travaillera à 100% sur du renouvellement urbain et de la densification de l'existant à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.*

*Notons que le secteur de la Cavalerie a fait l'objet d'études préalables, que le projet est travaillé et porté par la commune et que son développement se fera en cohérence avec l'ensemble des politiques publiques portées par le territoire. La ZAC est une des composantes, un des outils pour le devenir de Clermont-l'Herault mais pas l'unique.*

**Le point de vue du commissaire enquêteur :**

La réponse du Maître d'Ouvrage concerne la recommandation de la MRAE au 3°) ci-dessus. Je prends acte du fait que la commune de Clermont-l'Hérault persiste en assumant ces choix de développement urbain de manière concentrée sur la période 2018 – 2032. Je prends acte de cette décision en termes d'orientation d'aménagement, mais cela n'est pas en toute compatibilité avec les dispositions du SCoT du PCH.

5°) - La MRAE recommande de reprendre dans le règlement et les OAP les mesures préconisées dans le rapport d'évaluation environnementale, et de les appliquer aussi aux aménagements éventuellement prévus.

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

Les mesures d'évitement et de réduction seront davantage explicitées dans l'OAP. Elle sera revue afin d'y ajouter les mesures suivantes : identification des murets de pierre à préserver, matérialisation de l'éloignement à respecter vis-à-vis des haies et alignements présents et préservés et matérialisation du recul à respecter vis-à-vis du chemin (mesure de réduction ajoutée).

Contrairement à ce que la MRAE a noté, le corridor de la trame verte identifié se situe en dehors du secteur d'OAP et a été classé en zone A ou N. Il est de ce fait non concerné par l'urbanisation du secteur de la Cavalerie (cf carte jointe). Il doit y avoir une erreur de lecture ou d'interprétation.

Les boisements et landes qui le compose sont classés en zone N ou A.

Concernant la lecture de la cartographie et des emplacements des ER, il y a également une erreur d'interprétation de la carte. Les ER ne sont pas positionnés au sein des secteurs identifiés à enjeux.

Nous distinguons bien sur cette carte le secteur de la Cavalerie (en blanc) qui évite le corridor vert principal identifié plus haut (matérialisé par la flèche noire). Aussi, tous les éléments secondaires de déplacement (haies et alignements arborés en vert clair) sont évités. L'alignement présent au sein du secteur est conservé et un recul sera observé (mesure de réduction).



**Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse du Maître d'Ouvrage.*

*Après vérification, effectivement les aménagements en question sont des cheminements piétons qui n'affectent pas les enjeux environnementaux.*

6°) - La MRAe recommande de mener à son terme l'analyse des incidences Natura 2000 tout particulièrement sur le site du « Salagou », en prenant en compte l'ensemble des projets d'aménagement et de constructions, portés par la commune ou par d'autres porteurs de projets. Elle recommande de compléter les cartes d'analyse des incidences sur les sites Natura 2000 en conséquence.

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

*L'OAP Fontainebleau, les ER et la zone de loisirs seront ajoutés à l'analyse sur les incidences, proportionnellement à leurs enjeux, le RP sera complété en conséquence.*

*Il s'agit pour la commune d'aménager un parcours de santé de plein air, avec des équipements légers et de faible emprise.*

*L'analyse des incidences cumulées entre le projet Grand Site et la requalification du camping sera ajoutée au RP.*

*Notons qu'il s'agit là de deux projets ayant déjà obtenus les autorisations et ayant fait l'objet d'une étude d'impact pour le Grand site. La révision générale ne vient qu'entériner une situation existante et non ouvrir de nouveaux droits.*

**Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de l'engagement du maître d'Ouvrage concernant les engagements exprimés dans sa réponse.*

7°) - La MRAe recommande de clarifier les données sur l'état initial de la ressource en eau et la prévision des besoins. Elle recommande de justifier le caractère soutenable du projet de développement au regard de la disponibilité de la ressource en eau potable sur l'ensemble de la masse d'eau, en tenant compte des effets attendus du changement climatique.

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

*L'analyse de la ressource en eau potable du territoire sera revue, nous sommes en attente d'une note du syndicat en charge de l'eau potable afin d'avoir des données actualisées. Le RP sera complété dès réception.*

**Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Effectivement la ressource en eau est un enjeu très important pour assurer la prévision des besoins en tenant compte des effets du dérèglement climatique. Cependant lors de mon entrevue avec la DDTM 34, un document émanant de la Communauté des Communes du Clermontois confirme « le besoin en eau du jour de pointe à échéance 2032 est estimé à 5481 m<sup>3</sup>.*

*Ce courrier précise que : « Le programme pluriannuel d'investissements pour la période 2023-2030 comprend l'ensemble des besoins en eau exprimés après 2032. Ces investissements concernent notamment :*

- *Le déplacement des forages du mas de Mare ;*

- *La création d'une interconnexion entre les forages du Mas de Mare et le champ captant des Rivières. »*

*Ceci répond à la demande de la MRAe.*

8°) - La MRAe recommande l'évitement des constructions et aménagements en zone inondable et la préservation spécifique des zones d'expansion des crues.

Elle recommande de démontrer que les projets urbains sont bien prévus dans des secteurs dont l'imperméabilisation ne contribuera pas à renforcer le ruissellement et les phénomènes d'inondation.

Elle recommande aussi de prévoir un dispositif de priorisation de l'infiltration de la parcelle, qui peut être complémentaire au dispositif exigeant de la pleine terre dans les zones à urbaniser, pour prévenir le risque de ruissellement.

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

*Une carte des zones avec superposition du PPRi et de l'AZI sera ajoutée au RP.*

*La formulation concernant les zones AU et le risque inondation sera revue afin de préciser que suite à des mesures d'évitement, aucune population ne sera admise en zone inondable.*

*Le projet du crématorium a été déplacé à la Salmane et se situe désormais hors zone inondable. Le RP sera corrigé en ce sens.*

*Le règlement sera modifié pour tenir compte des remarques concernant le ruissellement pluvial.*

**Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse du Maître d'ouvrage.*

9°) - La MRAe recommande d'intégrer le risque de rupture de barrage aux enjeux environnementaux à prendre en considération dans l'évaluation environnementale, d'en présenter une cartographie et de justifier les choix de développement au regard de ce risque.

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

*Une carte du risque sera ajoutée au Rapport de Présentation.*

**Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse du Maître d'ouvrage.*

10°) - La MRAe recommande de clarifier la présentation du risque glissement de terrain sur le territoire et de la prendre en considération dans l'évaluation environnementale des choix de développement.

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

*Le RP sera modifié et la légende ajoutée.*

*Le risque est similaire sur toute la périphérie urbaine, il n'a donc pas pu être un facteur discriminant dans le choix des secteurs de développement.*

**Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse du Maître d'ouvrage.*

11°) - La MRAe recommande de décliner la démarche évaluative à l'ensemble des secteurs d'urbanisation concernés par un aléa important de risque incendie, en privilégiant l'évitement. Elle recommande de prévoir des mesures adaptées de protection contre le risque incendie dans les secteurs de développement de l'urbanisation et d'analyser les incidences potentielles des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

*Le rappel des OLD et la carte sera annexée au règlement.*

*Des mesures complémentaires seront prises au sein du règlement et des OAP afin d'intégrer la prise en compte du risque existant.*

*En matière d'incidence de mise en œuvre des OLD, des principes de bonne prise en compte de l'environnement seront inscrits afin de limiter les incidences de cette mise en œuvre de ces obligations (exemple : le schéma de la méthode de débroussaillage « en serpent » afin d'éviter toute atteinte à la faune).*

**Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse du Maître d'ouvrage.*

12°) - La MRAe recommande que le projet de PLU identifie les secteurs privilégiés pour l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable, après avoir identifié dans l'état initial les zones les plus adaptées dans un objectif de moindre impact environnemental, en privilégiant les secteurs anthropisés.

La MRAe recommande d'étudier la possibilité d'inciter ou contraindre plus fortement le renforcement de la performance énergétique des constructions et installations existantes et à venir.

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

*ENR : De nombreux enjeux environnementaux sont présents sur le territoire. Secteurs propices : décharge, toitures sur bâti pour le PV, aires de stationnement et équipements publics.*

*A ce stade, seul le secteur de l'ancienne décharge a été identifié par la commune comme propice à l'implantation d'une centrale solaire au sol.*

*En fonction de la réflexion sur le projet, une procédure d'adaptation du document d'urbanisme sera mise en œuvre.*

*Plusieurs projets PV sont à l'étude sur la commune :*  
*Ombrières - Bassin Jean Rouaud.*

*Ombrières – Parking de la Gare*

*Ombrières – Parking du groupe scolaire Saint Guilhem*

*Ombrières – Parking du Centre Aquatique Clermontais*

*Toiture – Centre Technique Municipal*

*Sol – Ancienne décharge de Clermont-l'Hérault*

*D'autres sites sont potentiellement mobilisables : Restauration scolaire / Ancienne école désaffectée.*

*École maternelle Daudet*

*Ecole primaire Vilar*

*École maternelle Prévert*

*École primaire Rostand*

École Verne  
Salle Haltérophilie  
Gymnase Rébichon  
Futur DOJO  
Futur centre médico scolaire  
Bibliothèque municipale et école de musique Espace Associatif (foot et rugby)  
Vestiaires du stade de l'Estagnol  
Dojo Actuel  
Maison d'accueil spécialisée  
Gendarmerie : bureaux et logements x19  
Future lieu multi activité : sans occupation à ce jour  
Salle Brassens  
La poste.

**Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse du Maître d'ouvrage.*

13°) La MRAe recommande d'interroger les choix d'aménagement et de développement de l'urbanisation au regard des incidences sur les déplacements, et donc les consommations énergétiques et émissions de GES et de la compatibilité aux objectifs portés par le PCAET. Elle recommande de traduire concrètement dans le PLU la recherche d'une cohérence entre urbanisme et mobilité.

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

*Le projet de PLU est pensé pour limiter les déplacements. En effet, la très grande majorité des futurs habitants va s'inscrire au sein du centre-ville (renouvellement urbain, OPAH, concession centre-ville en cours) et à la Cavalerie qui est un secteur de proximité quasi immédiate avec la gare routière, le centre-ville, ses services et commerces, mais aussi proche de la zone commerciale des Tannes basses. Les mobilités douces seront l'usage dominant pour les habitants de ce quartier. Notons également que le réaménagement de la RD609 permettra aux futurs habitants de la Cavalerie d'accéder directement aux équipements sportifs de l'Estagnol.*

*Enfin, les aires de co-voiturage pour les plus longues-distances sont développées par le CD 34 le long de l'A75.*

*L'ensemble de ces éléments concourent à réduire la part de l'usage de la voiture motorisée pour les petits déplacements du quotidien et ainsi faire baisser les émissions et consommation énergétiques. Le projet de territoire a été pensé de cette façon et la mobilité, notamment en lien avec le centre-ville, ses commerces et services fut la pierre angulaire de cette réflexion.*

**Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse du Maître d'ouvrage.*

14°) - La MRAe recommande d'analyser les incidences du projet de développement du PLU sur la qualité de l'air des territoires limitrophes.

Elle recommande de prendre en compte l'exposition aux polluants atmosphériques dans l'analyse des secteurs de développement, en particulier dans le secteur de « l'Estagnol » et d'y décliner la démarche « ERC ».

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

Concernant l'Estagnol, la formulation sera revue car les équipements mentionnés sont déjà existants et la mention de l'école est une erreur. Le seul logement prévu est celui du gardien, ce dernier se situera à l'Ouest du secteur, éloigné de l'A75. De plus, les vents dominants sont direction Est, ce qui entraîne les émissions dans l'autre direction et minimise ainsi les risques sur la santé humaine.

Le RP sera complété avec ces éléments.

**Le point de vue du commissaire enquêteur :**

Je prends acte de la réponse du Maître d'ouvrage et de ses engagements pour apporter ces modifications au projet du PLU avant approbation.

**In conclusion, l'avis de la MRAe n'est ni favorable ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.**

## **L'avis des services de l'État.**

---

### **1. STECAL du crématorium – Zone Uep4 (6500 m<sup>2</sup>).**

#### **1.1 Réserves.**

Le secteur est directement visible depuis l'A 75. Le choix d'implantation est contradictoire avec l'objectif 5 du PADD « préserver les paysages des puechs et coteaux » (vue sur le Puech Gorjan). L'orientation 40 du SCoT mentionne que « les STECAL sont à privilégier hors secteurs agricoles stratégiques ». Ce choix n'est pas en cohérence avec l'objectif 6 du PADD « limiter l'impact sur la ressource agricole ». D'autre part, cela a motivée l'avis défavorable de la CDPENAF du 18 juillet 2023.

Une implantation a été fortement recommandée en réunion du 10 mai 2023 sur le secteur de l'Estagnol.

Il est rappelé que la création d'un crématorium est soumise à une autorisation du représentant de l'État.

**Réponses du Maître d'Ouvrage :**

*La commune fait le choix de ne plus créer le crématorium sur le secteur envisagé au sein du PLU arrêté. Cet équipement sera installé dans la zone de la Salamane.*

*Pour cela il faudra adapter les sous-destinations autorisées au sein de cette zone.*

**Le point de vue du commissaire enquêteur :**

Je prends acte de la réponse du Maître d'ouvrage et de ses engagements pour apporter ces modifications au projet du PLU avant approbation.

*Cet engagement était déjà acté officieusement en début d'enquête, il est donc confirmé officiellement.*

### **2. Objectif de modération de la consommation d'ENAF.**

#### **2.1 Réserves**

La production de logements en extension des EUE est affichée à 769 logements. Avec une densité de 35 logements à l'hectare (OBJ. 15 du DOO du SCoT) donne un besoin en foncier de 22 ha et non de 19 ha (p. 11 du doc. 1.3).

Le PLU prévoit 58 % de logements en extension des EUE, alors que le SCoT fixe cet objectif à 50%. Ce point doit être repris pour assurer une meilleure compatibilité au SCoT et une consommation d'ENAF revue à la baisse.

En tenant compte de l'urbanisation engagée depuis 2018 (8,6 ha.) et le secteur de Fontainebleau (0,6 ha), la densité moyenne sur l'ensemble des extensions urbaines est donc de 29 logements/ha est en non-compatibilité avec le SCoT.

Si on prend en compte ces éléments, seuls 12,8 ha (22 – 9,2) de foncier en extension doivent être mobilisés pour 628 logements restants.

Le secteur de la Cavalerie de 16,4 ha est surévalué de 4 ha environ. Les autres extensions programmées « hors ZAC » (Coussoulès, Rieux Périgne, Fontainebleau Ouest) devront être supprimées.

Les parcelles CN 60 et 62 doivent être classées en zone non constructible au même titre que la parcelle CN 55.

Il est donc nécessaire de retravailler la justification du scénario de consommation foncière pour l'habitat en meilleure compatibilité avec le SCoT du PCH.

D'autre part dans certains secteurs, la consommation d'ENAF doit être réduite :

- Secteur déchetterie, zone Uep2 (4900 m<sup>2</sup>) : ce secteur doit être supprimé.
- Tannes basses, zone UEd (1,2 ha) : ce secteur doit être conservé en espace agricole.
- Cave oléicole UEc (1,5 ha) : La délimitation de la zone UEc doit être reprise et dédiée aux activités économiques.
- Équipements publics et infrastructures : La comptabilisation de la consommation d'ENAF pour les équipements et les infrastructures doit être revue. Ainsi ce sont 10,5 ha qui sont destinés aux équipements et infrastructures et non 5,1 ha comme il est mentionné.

Par ailleurs, certains giratoires, ER et bassins de rétention ne sont pas justifiés.

### **Réponses du Maître d'Ouvrage :**

*Le chiffre de 19 ha sera remplacé par 22 ha en page 11 du document 1.3.*

*Le projet de PLU a été travaillé le plus finement possible afin de permettre de se rapprocher au mieux de l'objectif de 50% de production de logement à l'intérieur de l'enveloppement urbaine. L'antériorité de l'application de la règle (point de départ à 2018) sur une période où la règle n'était pas encore connue et donc avec une impossibilité d'anticipation, ne permet pas d'atteindre le ratio du 50/50 sur la période cible de ce PLU (horizon fin 2032). Par contre, l'équilibre inverse (plus de production à l'intérieur du tissu et moins en extension de l'urbanisation) sur la période 2032-2040 permettra d'atteindre l'objectif de 50% de production à l'intérieur de l'enveloppe sur la période d'application du SCOT.*

*En matière de compatibilité sur la densité, nous notons la nécessaire prise en compte de la densité des opérations passées qui n'étaient pas encore assujetties aux nouvelles obligations. Sur les secteurs d'extensions ou de recomposition urbaines du nouveau PLU, une densité de 35 logements à l'hectare a été imposée. Sur la période 2018-2032, cela permet d'atteindre une densité moyenne de 29 logements/ha comme mentionné dans l'avis. Nous considérons d'ores*

et déjà que le principe de compatibilité avec le SCOT est respecté. Notons que cette compatibilité sera renforcée avec une densité majorée sur la période 2032-2040.

Les 22ha sont la théorie de l'application des 35log/ha sur l'ensemble des extensions. Comme l'expose le rapport de présentation, de 2018 à 2023 ont été développés environ 8,6ha pour 134 logements (ou 9,2 pour 141 logements si l'on ajoute le secteur fontainebleau est). La densité n'a pas pu être imposée sur cette période-là. L'application des 35 logements à l'hectare sur les extensions permet de passer d'une densité moyenne sur la période 2018-2023 = à 15log/ha à 29 log/ha. Sur la période 2032-2040, les possibilités d'extension résiduelles seront mineures et cela induira nécessairement une application de densité encore plus importante, supérieure à 35 logements/ha, ce qui participera à faire augmenter la densité moyenne des opérations sur la période 2018-2040.

Il est important de rappeler que l'enveloppe de consommation en extension d'urbanisation ne vient pas dépasser les orientations définies au sein du SCOT, ce qui confirme que le projet communal, à travers son ancien PLU, son nouveau et le suivant qui couvrira la dernière période d'application du SCOT est compatible avec ce dernier.

Cette démonstration permet de garantir le respect du principe de compatibilité d'application du SCOT, qui devra s'opérer à une lecture élargie d'application de l'ensemble de ce dernier

Si nous procédons à un petit zoom sur certains secteurs :

- Fontainebleau ouest : densité de 35log/ha imposée, donc aucune dilution (et secteur le plus conséquent)
- Fontainebleau est : comme le secteur ouest, dans le PAE de la commune, d'où impossibilité de déclasser sous peine de pertes financières très conséquentes pour la commune
- Rieu Périgne : foncier communal de moins de 2500m<sup>2</sup> (Ce n'est pas cela qui remet en cause la densité globale à l'échelle de la commune) – de même pour Coussoulès et fontainebleau est qui sont de petits secteurs

Concernant les chiffres annoncés dans le PLU nous sommes à 26,5ha dans le PADD et dans le rapport de présentation, dont 8,6ha déjà réalisés annoncée. Nous pourrions inscrire 9,2ha si nécessaire afin d'y intégrer fontainebleau. Il restera alors 17,3ha théorique, à respecter dans un principe de cohérence entre le PADD et les autres pièces du PLU.

Pour rappel, les données du SCOT : 11,2ha en densification (intérieur enveloppe urbaine) et 27,6 en extension. En tout état de cause, le PLU ne dépasse pas cette donnée (avec un regard de conformité) et dispose même d'une certaine latitude confortable dans le cadre du respect de la règle en « compatibilité ».

La commune souhaite maintenir à la construction les rares extensions hors ZAC qui ont été préservées au sein de cette révision générale, qui correspondent en grande partie à des dents creuses.

Secteur déchetterie : on est reparti de l'existant du PLU. Il s'agit de se préserver la possibilité de réaliser une extension d'un équipement public, qui doit être mis aux normes.

Tannes Basses : il n'y a pas eu d'OAP prévue car pas d'enjeux d'aménagement (le secteur est déjà aménagé et desservi). Les enjeux paysagers de gestion de frange ont été traités par un élément paysager remarquable à créer. Comme précisé pour le crématorium, l'ensemble des espaces agricoles situés entre le centre-ville et l'autoroute sont « stratégiques » au regard du

SCOT. C'est la raison pour laquelle la commune a défini des projets très mesurés par rapport à ce qui a préexisté par le passé, avec pour objectif de préserver les terres agricoles et le paysage. Le faible prélèvement de foncier est effectivement jugé comme non substantiel (d'autant plus avec la relocalisation du projet de Crématorium in fine).

Cave Oléicole: la consommation sera ajoutée au rapport de présentation en tant que consommation à vocation d'activité.

Consommation des équipements: pour la consommation relative aux ER, il n'a pas été compté l'emprise des ER déjà artificialisée. Seule la partie des ER en zone A et N et qui couvre un espace agricole ou naturel a été prise en compte.

La superficie relative à cette consommation sera ajoutée au sein du PLU

→ Les chiffres seront mis à jour et corrigés dans le document final.

A ce stade il s'agit simplement d'ER pour éviter une évolution foncière non maîtrisée. Les évolutions des ER entre le PLU en vigueur et le PLU révisé se sont appuyés sur les évolutions du projet communal et sur les échanges avec le CD34.

Pour les ouvrages de rétention, ces derniers n'ont pas été jugés comme de l'artificialisation des sols. Nous pourrions les ajouter à la consommation d'espaces relative aux équipements si nécessaire.

#### Le point de vue du commissaire enquêteur :

La commune accepte de modifier le chiffre de 19 ha en le remplaçant par celui de **22 ha** concernant le besoin en foncier pour la production des **769 logements** en extension d'urbanisation.

Par contre, pour toutes les autres réserves exprimées par les services de l'État concernant l'extension de l'urbanisation, la commune assume la volonté d'établir la compatibilité avec les dispositions du SCoT, à l'horizon 2040 et non pas 2032.

J'estime qu'elle prend un engagement pour un avenir lointain et non maîtrisable. Il aurait été plus prudent de différer certaines zones d'extensions à l'urbanisation pour la période 2032 – 2040. Cela aurait permis de rendre acceptable une compatibilité avec les dispositions du SCoT du PCH.

Je pense en particulier aux trois zones dont la suppression est demandée par les services de l'État que sont :

- **Le Rieu Périgne.**
- **Coussoulès.**
- **Fontainebleau Ouest.**

La suppression de ces trois secteurs qui ne sont pas fondamentalement indispensables à la qualité du projet aurait permis de prendre en compte d'autres demandes exprimées par les particuliers durant l'enquête, qui me paraissent tout à fait légitimes.

**Le non-respect de ces réserves, me paraît conférer au projet une fragilité juridique.**

*Je prends acte des autres engagements pris par la commune concernant les secteurs de la déchetterie, des tannes Basses, de la Cave Oléicole, de la consommation des équipements et du nombre importants d'Emplacements réservés.*

### **3. La ressource en eau.**

#### **3.1 Réserves.**

Clermont-l'Hérault possède plusieurs ressources en eau, les 2/3 des prélèvements dépendent de deux captages d'eau potable :

- Le captage de l'Aveyro à Ceyras (2 000 m<sup>3</sup>/jour).
- Le captage du Mas de Mare à Brignac (2 000 m<sup>3</sup>/jour). Particulièrement vulnérable lors des crues de la Lergue. Exploitation à l'échéance 2027.

Les annexes sanitaires font état d'un manque à venir à la fin du captage du Mas de Mare si une autre ressource n'est pas trouvée.

Ainsi, une étude approfondie de justification des capacités de la ressource en eau doit venir compléter le PLU et, à défaut, conditionnera l'ouverture de la zone à urbaniser de la Cavalerie ou d'une partie des tranches de cette ZAC.

#### **3.2 Recommandations.**

Les annexes sanitaires doivent être complétées concernant la capacité du réservoir du Mas Gorjan vu l'urbanisation du secteur de la Cavalerie.

La carte des réseaux AEP (annexe 4.1.2) doit être mise à jour.

Une attention particulière doit être portée aux parcelles BKO 129, 130, 131 et BLO 163, 162, 161, sur lesquelles des activités polluantes semblent être installées qui ne sont pas compatibles avec le PPE du captage du Mas de Mare.

#### **Réponses du Maître d'Ouvrage :**

*La note hydraulique produite par la Communauté de Communes sera intégrée au PLU. Elle permet de démontrer la bonne adéquation besoin/ressource sur le territoire.*

*Il existe une réserve foncière permettant d'envisager la création d'un second réservoir dès lors qu'une saturation sera anticipée.*

*La commune s'engage à apporter une attention à la situation existante.*

#### **Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Effectivement, lors de mon entrevue avec la DDTM 34, une note récente produite par la Communauté de Communes du Clermontais, m'a été remise. Je l'ai transmise sur sa demande à la commune. Cette note jointe en pièces annexes, confirme la bonne adéquation besoin/ressource sur le territoire à l'horizon 2032.*

*Acte est pris des engagements pris par la commune pour répondre aux recommandations dans ce domaine de la ressource en eau.*

### **4. Z.A.C. de la Cavalerie, zone AU (18 ha bruts).**

#### **4.1 Réserves.**

Dans le cadre de la démarche PVD, il a été souligné lors de réunions (9/11/2022 et 10/05/2023) l'importance du fait que l'attribution des macro-lots collectifs, au promoteur désigné, soit

conditionné à un engagement ferme du promoteur de réaliser un projet de réhabilitation en centre-ville de Clermont-l'Hérault.

La programmation temporelle de l'O.A.P. de La Cavalerie doit impérativement être développée :

- L'ouverture d'une tranche sera conditionnée à la réception de 80 % des logements de la phase précédente.
- Ce phasage devra être matérialisé sur la partie graphique de l'O.A.P.
- La capacité de ressource en eau conditionnera l'ouverture de la zone à urbaniser.
- Le règlement de la zone devra être adapté pour permettre la production de formes urbaines plus denses dans la ZAC et respecter la densité moyenne annoncée au SCoT.

Il aurait été plus opportun de bloquer l'urbanisation de la zone, dans l'attente de l'étude d'impact et de la finalisation du dossier de création qui pourrait modifier le parti d'aménagement.

Les secteurs à enjeux très forts (inondation et environnementaux) doivent faire l'objet de prescriptions particulières dans l'O.A.P. de secteur. La suppression d'un EBC (parcelles BS 7 et 8) doit être justifiée.

#### **Réponses du Maître d'Ouvrage :**

*A ce stade l'OAP répond bien aux obligations de l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, en mentionnant que le secteur est urbanisable dès approbation du PLU et en précisant que le développement des équipements publics devra respecter un programme en 4 phases, conditionnées pour chacune d'entre elles à la réception d'un certain pourcentage de logements de la phase précédente.*

*Nous proposons d'ajouter un document dédié à la présentation des dispositions réglementaires prises pour phaser le projet de la Cavalerie. Le phasage sera ajouté sur la partie graphique de l'OAP.*

*La commune n'envisage pas de réduire le périmètre de la ZAC à ce stade. En fonction des études à venir (hydraulique et écologique), une réduction de la zone AU pourra être envisagée dans le cadre d'une procédure ultérieure. Le programme de logement étant similaire, cela augmentera mécaniquement la densité de l'opération.*

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

#### **Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte des réponses du Maître d'Ouvrage concernant la Z.A.C de la Cavalerie, en particulier concernant la suppression de la « volonté de maintenir un tissu à dominante pavillonnaire ».*

*Il me semble que ces aspects devront être repris dans le dossier de création de la ZAC.*

#### **4.2 Recommandations.**

L'O.A.P. aurait pu être élargie afin de travailler la liaison entre la ZAC et le centre-ville. Les prescriptions liées à l'amélioration de la qualité des entrées de villes pourraient être renforcées.

Le taux de logements sociaux pourrait être plus élevé sur la zone AU de la Cavalerie.

### **Réponses du Maître d'Ouvrage :**

L'adaptation du PLU à la réalité de l'opération est envisagée de la sorte par la commune. Une DUP/MEC viendra préciser le parti d'aménagement et son programme dès que le niveau d'étude sera assez avancé. Cela permettra également de travailler sur le recul de l'amendement Dupont.

A ce stade, la commune ne souhaite pas inscrire la zone en AU fermée. L'obligation de l'opération d'aménagement d'ensemble, couplée à la procédure de ZAC et de concession d'aménagement nous apportent toutes les garanties d'une bonne maîtrise foncière et évitera les coups partis.

Une mention spécifique pour le secteur à enjeux à l'est du périmètre de la zone AU sera ajoutée.

**EBC :** ces EBC au PLU en vigueur sont des EBC « à planter ». Ils ne correspondent plus au parti d'aménagement souhaité par la commune pour la ZAC et ont donc été supprimés. La justification sera ajoutée au rapport de présentation.

**Avenue Raymond Lacombe :** la commune a été sensible à cet enjeu en prévoyant un périmètre et un programme des travaux au sein de sa concession d'aménagement qui englobent l'avenue Raymond Lacombe. L'ambition opérationnelle de cet enjeu et de ce besoin du territoire est d'ores et déjà pris en compte et piloté par la commune à travers le projet de ZAC.

**Amélioration de la qualité d'entrée de ville :** comme pour l'avenue Raymond Lacombe, ce sujet-là est primordial pour la commune et va être traité à travers l'opération de ZAC qui est de maîtrise d'ouvrage publique. Des prescriptions d'un niveau renforcé ne peuvent pas encore être intégrées tant que le projet n'a pas été défini. Ces prescriptions seront intégrées dans le cadre de la future DUP/MEC.

**Logements sociaux :** la commune est d'ores et déjà très bien dotée en logements sociaux et continue de s'engager sur une production à travers ses opérations en centre-ville. Le taux de 10% minimum est jugé comme satisfaisant au regard de l'équipement du parc de logement.

### **Le point de vue du commissaire enquêteur :**

Je note l'importance accordée par la commune aux recommandations émises par les services de l'État. Les points abordés représentent des enjeux identifiés en termes de qualité pour l'aménagement de la ville de Clermont-l'Hérault. En particulier concernant le traitement des entrées de ville, et les liaisons « quartier - centre-ville » qui actuellement « laissent à désirer ».

## **5. Le risque inondation.**

### **5.1 Réserves.**

En l'absence de PPRI, le P.L.U. doit prendre en compte le PGRI, Plan de Gestion des Risques d'Inondation, et en particulier les deux études hydrauliques réalisées par la commune :

- L'étude hydraulique du ruisseau de Creyssels et ses affluents au camping du lac du Salagou. (Janvier 2020).

- L'étude cartographique des zones inondables du Rhonel et du Garel (Mars 2000).

L'étude du ruisseau de Creyssels doit être traduite dans le plan de zonage du PLU. Si l'étude réalisée en 2000 a été intégrée au PLU, il semble que d'autres études locales sont venues la compléter. Il faudra lister les études connues, les référencées. Celles-ci devront être exploitées et présentées afin de mieux mettre en évidence le risque hydraulique et les zones inondables.

Concernant l'inondabilité en périphérie du lac du Salagou (étude EDD du barrage), les deux côtes de références de l'évènement centennal (141,6 NGF) et l'évènement exceptionnel (143,75 NGF) doivent être prises en compte dans le PLU.

En l'absence de PPRI il est important de règlementer les zones à risques afin que celles-ci soient opposables aux demandes de permis de construire.

La référence à un PPRI doit être supprimée et les règles de prévention du PLU, traduites dans le règlement et justifiées dans le rapport de présentation (Décret PPRI).

Dans les zones inondables, il convient d'interdire en particulier, les remblais, les établissements vulnérables et stratégiques, les campings et les installations légères d'hébergement. Il convient d'appliquer les prescriptions de prévention du risque strictes dans la zone hachurée grise « étude hydraulique – zone inondable ». Les deux zones inondables générées par le lac du Salagou devront être règlementées suivant les mêmes principes.

Il y a lieu d'harmoniser la règle de recul dans « les zones inconstructibles aux abords des cours d'eau ». Le recul devra être maintenu à 20 m. ou pourra être précisé sur la base d'étude hydraulique (sans le porter à moins de 10 m.).

#### **Réponses du Maître d'Ouvrage :**

*Les études hydrauliques disponibles et complémentaires seront ajoutées au dossier de PLU.*

*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.*

*Des dispositions ont déjà été prises au sein du PLU. Nous étudierons la possibilité d'améliorer celles-ci.*

*La commune s'engage à suivre la recommandation.*

#### **Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Au travers de ces réponses, le Maître d'Ouvrage donne suite à toutes les réserves exprimées par les services de l'État, pour ce qui est de la prise en compte du risque d'inondation. Acte est pris de ces engagements, d'autant que le dérèglement climatique constaté actuellement et prévu dans les années à venir aura certainement pour conséquence une aggravation du risque inondation.*

## **5.2 Recommandations.**

La superposition d'information nuit à la lisibilité du document graphique. Il faudrait envisager la possibilité d'établir une carte de synthèse dans le PLU, mettant en évidence plutôt, les zones constructibles et inconstructibles.

Les dispositions générales du règlement auraient pu traiter des mesures préventives adaptées au risque de ruissellement pluvial en favorisant la gestion à la parcelle plutôt que le raccordement au réseau. En particulier la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales dans la parcelle, dans le souci de ne pas aggraver le risque en aval des opérations entraînant l'imperméabilisation des sols.

**Réponses du Maître d'Ouvrage :**

*Nous examinerons la possibilité de produire des cartes de synthèse plus lisibles.*

*A ce stade la commune n'a pas encore réalisé d'études spécifiques sur le ruissellement à l'échelle de l'ensemble du territoire communal.*

*Les études sont menées projet d'ensemble par projet d'ensemble.*

*Nous étudierons la pertinence de modifier la rédaction du règlement relative à ce point.*

*La commune prend note de ce soutien.*

**Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte des engagements de la commune aux demandes exprimées.*

## **6. Les autres risques.**

### **6.1 Réserves.**

La commune est fortement exposée au risque incendie, avec des aléas forts à exceptionnels. Un bilan des équipements de défense incendie doit être établi dans le rapport de présentation pour assurer la protection de l'existant et admettre éventuellement la densification.

Les secteurs de Fontainebleau Est et Sud sont soumis à un aléa très fort à exceptionnel. Une étude risque aurait dû conditionner l'ouverture à l'urbanisation.

Le secteur Rieu Périgne est particulièrement exposé, il devra être supprimé.

Une prescription de recul par rapport aux espaces boisés doit être appliquée aux autres zones du PLU, en cohérence avec l'objectif affiché dans le PADD.

Superposer l'aléa feu de forêt avec le zonage du PLU.

**Réponses du Maître d'Ouvrage :**

*Nous renforcerons la prise en compte de la défense incendie, en ajoutant notamment au sein du rapport de présentation la cartographie des hydrants.*

*Les zones UC maintenues à la constructibilité sont les zones les plus denses et potentiellement les moins exposées au risque. Peu de capacités de densification persistent sur ces secteurs.*

*Nous prenons note de la responsabilité portée par la commune et en tiendrons compte dans la mise en œuvre du projet.*

*La mairie souhaite maintenir ces parcelles à la construction. Si nécessaire, une étude de levée d'aléa sera produite.*

*En zone U et AU, les enjeux ne sont pas les mêmes qu'en zone A ou les constructions peuvent être isolées, éloignées des équipements de défense incendie.*

*La commune étudiera la nécessité de faire évoluer le recul sur les autres zones du PLU.*

**Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Dans les réponses exprimées, la commune assume ses positions, malgré le risque d'exposition de certains secteurs en frange d'urbanisation et exposé à un aléa fort. C'est le cas du secteur du Rieu Périgne qui a déjà fait l'objet d'une demande de suppression dans le cadre de la consommation d'ENAF. Malgré ce, la commune souhaite maintenir ces parcelles constructibles et s'engage à réaliser une étude de lever d'aléa.*

*La commune engage son entière responsabilité pour le maintien de ce secteur en zone constructible, malgré les réserves exprimées par les services de l'État.*

*Le non-respect de ces réserves, me paraît conférer au projet une fragilité juridique, en cas de recours d'un tiers.*

**6.2 Recommandations.**

Rappeler les prescriptions préventives fixées par la loi Elan pour le risque de retrait et gonflement des argiles, et le risque radon de niveau 3.

Le rapport du PLU pourrait mentionner le risque tempête.

**Réponses du Maître d'Ouvrage :**

*Cela est présent au sein des annexes : pièces 4.5.2.*

*Cela est présent au sein des annexes : pièces 4.7.1.*

*La mention de ce risque sera ajoutée au sein du PLU.*

**Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte des réponses du maître d'Ouvrage.*

**7. Les O.A.P.**

**7.1 Réserves.**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'Estagnol suscite pas mal de remarques :

- L'implantation d'une école sur la zone de dépôt actuelle et en bordure d'autoroute n'est pas appropriée.
- De plus cette situation n'est pas compatible avec les objectifs de la démarche PVD (déplacements véhiculés importants et augmenterait la traversée de la RD 609).
- L'amendement Dupont doit figurer sur le document graphique (Art. L.111-1-4 du C.U.).
- L'OAP ne traite pas suffisamment l'entrée de ville (abords RD 609) en boulevard urbain.

Concernant le secteur « Servières », l'OAP doit prévoir un recul plus important par rapport à l'espace boisé (aléa exceptionnel).

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à sa desserte par des équipements de défense. Le potentiel de densification (34 log./ha) doit être mis en cohérence avec l'OAP.

L'OAP doit tenir compte des dispositions de la proximité du site de notre Dame du Peyrou.

**Réponses du Maître d'Ouvrage :**

*La présence de la mention d'une école sur cette zone est une erreur et sera supprimée.*

*Le tracé de l'amendement Dupont sera ajouté sur le dossier d'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 Servièrè.*

*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 ajouté à l'OAP.*

#### **Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte des réponses du maître d'Ouvrage. Je constate que dans ce domaine, il donne suite favorablement aux demandes exprimées. C'est un gage de sa volonté d'aboutir dans ce dossier.*

### **7.2 Recommandations.**

La partie 5.1 des justifications des choix doit préciser que certaines OAP (thématiques) peuvent porter sur toutes les zones du PLU. Une OAP traitant particulièrement le traitement des entrées de villes ou bien des franges urbaines aurait été bien venue.

#### **Réponses du Maître d'Ouvrage :**

*La commune n'a pas fait le choix d'établir d'OAP thématique sur cette révision générale.*

*Nous prenons note de la recommandation et traiterons le sujet dans le cadre d'une prochaine adaptation du PLU une fois les projets affinés sur les secteurs Estagnol et Cavalerie.*

#### **Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte des réponses du maître d'Ouvrage.*

## **8. Le développement économique.**

### **8.1 Recommandations.**

La politique de la ville est ambitieuse telle qu'elle est traduite dans l'orientation 1 du PADD :

- ↳ Redynamisation de l'économie locale.
- ↳ Création d'espaces économiques productifs, créateurs d'emplois et connectés à la ville en opposition aux zones d'activités ex nihilo.

Concernant l'implantation d'hôtel dans la zone des Tannes Basses n'est pas cohérente avec l'orientation 3.3 du PADD, qui propose un projet d'hôtel en centre-ville. Cette sous-destination doit être retirée de la zone Ued.

La valorisation du foncier existant des ZAE aurait mérité une analyse plus fine permettant d'alimenter l'inventaire des ZAE imposé par la loi Climat et Résilience. Les ZAC de la Madeleine et la ZI des Prés auraient pu être étudiées.

Les jeux de desserte en mode doux sur les ZAE auraient pu être traduits dans une OAP.

#### **Réponses du Maître d'Ouvrage :**

*Cette sous-destination sera supprimée.*

*Nous prenons note de la recommandation et traiterons le sujet dans le cadre d'une prochaine procédure relative à notre PLU.*

**Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte des engagements du maître d'Ouvrage.*

## **9. La politique de l'habitat.**

### **9.1 Recommandations.**

Le taux de croissance de la population et le besoin en logements étant supérieur aux objectifs du SCoT (2018-2030), alors le prochain PLU (2030-2040) le développement démographique ne pourra s'inscrire que dans l'enveloppe résiduelle de 135 logements pour 433 habitants supplémentaires.

Le défi 1.3 du SCoT est de « Diversifier et adapter l'offre de logements aux besoins du territoire » il aurait été apprécié de fixer des orientations en matière de typologie de logements.

Tout comme il aurait été préférable de prévoir un taux minimal de logements sociaux plus élevé sur la zone AU de la Cavalerie.

### **Réponses du Maître d'Ouvrage :**

*La commune a conscience de la situation et des enjeux du prochain PLU au regard du SCOT approuvé.*

*Cette problématique sera traitée au sein de la ZAC qui disposera d'un pourcentage élevé de logements collectifs et donc d'appartement de tailles variées adaptés à la demande et au besoin. De même, le projet d'OPAH et la concession sur le centre-ville vont permettre de répondre à cet enjeu.*

*Nous ajouterons le terme « minimal ».*

### **Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*La commune demeure sur sa position concernant la croissance de la population répartie sur l'ensemble de la période 2018-2040. Elle repousse la prise en compte des recommandations sur les projets futurs tels que le dossier de la ZAC et le prochain PLU horizon 2040. La compatibilité vis-à-vis des dispositions du SCoT est donc prévue à l'horizon 2040, mais non en 2032.*

## **10. Le développement touristique.**

### **10.1 Réserves.**

Du fait de l'attractivité du site du Salagou, le développement touristique est un des principaux objectifs du projet communal.

La maison du Grand Site doit être zonée en Nts. Or le règlement de cette zone ne peut autoriser que les installations et bâtiments limitativement énumérés à l'article L.122-13.

Mais le PLU n'autorise pas « les équipements culturels dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux ». Cela pose question pour la maison du Grand Site.

Le règlement de la zone NT doit interdire les « autres hébergements touristiques ».

Le secteur NT1 (secteur Rieu Périgne), devra être classé en zone urbaine touristique pour permettre l'implantation de nouveaux hébergements.

La bande de recul aux abords des cours d'eau devra être classée en N.

**Réponses du Maître d'Ouvrage :**

*La commune est bien consciente des enjeux liés aux possibilités de développement sur le secteur du Salagou.*

*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 maison de site étant le seul équipement de la sorte envisagé et le permis étant délivré, la sous-destination n'avait pas été intégrée au PLU.*

*Cet élément sera corrigé.*

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

**Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte des réponses du Maître d'Ouvrage.*

**10.2 recommandations.**

Le PLU doit faire figurer plus clairement le projet structurant de la maison du Grand Site. L'offre hôtelière est le centre de la commune qui correspond aux zones de destination « hôtel » et « hébergement touristique ».

La « miellerie du Salagou » devrait faire l'objet d'un zonage plus adapté ou d'un STECAL.

**Réponses du Maître d'Ouvrage :**

*Le projet de maison de site apparaît dans le PADD en page 9. La mention de son existence et de sa situation géographique est également positionnée sur la cartographie de l'OAP en page 67 du dossier d'OAP.*

*Dans le cadre de l'approbation, nous étudierons la pertinence de renforcer la mention de ce projet engagé au sein des différentes pièces du PLU.*

*Le changement de rédaction au sein du PADD n'apporte pas une plus-value réglementaire et opérationnel à la mise en œuvre du projet de territoire. La commune ne préfère pas retoucher la rédaction du PADD post enquête publique.*

*Le projet de la miellerie se concentre au final sur un laboratoire. Il n'y a pas de nouvelles constructions à réaliser pour un musée ou des gîtes.*

**Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte des réponses du Maître d'Ouvrage.*

**11. Les enjeux patrimoniaux, écologiques et paysagers.**

**11.1 Réserves.**

L'étude patrimoniale sur les faubourgs du XIX<sup>ème</sup> siècle, doit permettre de répertorier certaines façades ou bâtiments d'un grand intérêt architectural (L.151-19).

Prise en compte des continuités écologiques :

- La carte de la TVB doit intégrer les « corridors à restaurer » la Lergue et la Salamane.
- Le PADD (page 19) doit identifier les « corridors écologiques ».
- Le PADD (page 29) doit éviter toute obstruction à la libre circulation des espèces.

- L'urbanisation du secteur des coteaux du Puech Castel vient en contradiction avec l'objectif 5 du PADD.
- Réaliser une OAP thématique pour mettre en valeur et restaurer les continuités écologiques.

Il est nécessaire également de :

- Protéger les zones humides du bassin du fleuve Hérault (Art. L.211-1-1 du CE).
- Le SDAGE (Or. 5A-04), prescrit la compensation à 150% de toute imperméabilisation et à 200% tout assèchement ou dégradation de zones humides.

Réétudier la délimitation en discontinuité de la frange urbaine de la zone Nep de l'Arnet. Il y a une erreur sur la cartographie p. 180 du diagnostic pour les limites d'urbanisation entre l'A75 et le Puech Gorjan.

Le bâtiment de l'ancienne filature situé le long de la RD 609, devra faire l'objet d'étude fine en cas de mutation.

### **Réponses du Maître d'Ouvrage :**

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

*La commune ne préfère pas retoucher les cartes de PADD à ce stade. Le projet communal n'en serait pas changé.*

*A ce stade ce type d'OAP n'a pas été envisagé. Nous prenons note de la demande et ajouterons cette OAP dans le cadre d'une prochaine procédure d'adaptation du PLU.*

*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 propose d'ajouter cette mention.*

*La zone n'est pas en discontinuité, elle suit la route existante. La commune considère l'emplacement pertinent et souhaite le maintenir tel quel.*

*Au niveau du diagnostic, il était simplement mentionné que l'autoroute crée une limite franche et que le PADD a orienté le souhait de départ de ne jamais dépasser cette barrière physique.*

*La cartographie n'a pas d'incidence sur les choix qui ont été menés (déclassement de la totalité des zones AU présentes entre le Puech Gorjan et l'autoroute, excepté l'extension économique dans la continuité de l'existant pour 1,2ha), son objectif n'étant pas de justifier un développement urbain conséquent entre le Puech et l'autoroute.*

### **Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Après avoir pris connaissance des réserves exprimées, le Maître d'Ouvrage propose d'en tenir compte lors des prochaines procédures, (Site Patrimonial Remarquable, prochaine adaptation du PLU... etc.).*

*Suite est donnée aux autres demandes.*

## **11.2 Recommandations.**

Il est recommandé une AOP sur la recombinaison des franges urbaines. En bordures des espaces boisés des prescriptions « aléas feux de forêt » pourraient être intégrées.

**Réponses du Maître d'Ouvrage :**

*La commune note la recommandation. Pour la route mentionnée, il semble que ce soit la RD 908 et non 609.*

*Nous prenons note de la recommandation et traiterons le sujet dans le cadre d'une prochaine procédure relative à notre PLU.*

**Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Le Maître d'Ouvrage, encore une fois, prend note des demandes exprimées et traitera les sujets dans le cadre d'une prochaine procédure relative au PLU (modification...).*

## **12. L'assainissement.**

### **12.1 Réserves.**

La station d'épuration du Salagou (1 000 équ./hab.) est jugée non conforme en 2021. La capacité de la station à accueillir de nouvelles charges n'est pas démontrée.

La carte du zonage d'assainissement doit être annexée au PLU. La carte des réseaux de collecte (datant de 2008) ne vaut pas zonage.

**Réponses du Maître d'Ouvrage :**

*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.*

*La commune complétera le dossier avec les éléments en sa possession.*

**Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Acte est pris pour une prochaine étude de redimensionnement de la STEP.*

### **12.2 Recommandations.**

Le règlement interdit tout nouveau système d'assainissement non collectif (ANC). À ce titre il serait opportun d'en faire une mise à jour car l'étude sur l'assainissement autonome date d'août 2000.

Le rapport de présentation et les annexes sanitaires doivent faire mention du nouveau schéma directeur d'assainissement intercommunal approuvé.

**Réponses du Maître d'Ouvrage :**

*La commune prend note de la nécessité de mettre à jour les études relatives à l'aptitude des sols.*

*Le rapport de présentation et les annexes du PLU seront amendés afin d'ajouter les informations nécessaires et notamment mentionner le nouveau schéma directeur d'assainissement intercommunal.*

*Le rapport de présentation et les annexes du PLU seront amendés afin d'ajouter les informations nécessaires et notamment mentionner le nouveau schéma directeur d'assainissement intercommunal.*

**Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*La commune s'engage à donner suite à ces recommandations.*

*Je prends acte de son engagement.*

### **13. Le règlement.**

#### **13.1 Réserves.**

Modifications apportées au règlement d'urbanisme (document 31) :

- Traiter les annexes au même titre que les piscines. La limitation à 50 m<sup>2</sup> doit être réduite.
- Les « dispositions relatives aux ruines » sont définies par le Conseil d'État et non par le PLU.
- L'article 1 détermine les destinations et sous-destinations qui sont autorisées. L'article 2 doit systématiquement chacune de ces destinations sous conditions pour les définir.

Dans les zones destinées à l'accueil d'équipements publics :

- La sous destination « établissement d'enseignement de santé et d'action sociale » n'a pas vocation à être autorisée dans la zone Uep3 de l'Estagnol et doit être retirée.

Dans les zones naturelles :

- Les conditions particulières qui autorisent la destination « équipements sportifs » uniquement en zone Nep doivent être précisées dans une partie distincte de l'article 2.
- Il en est de même pour les conditions particulières de la destination « autres équipements recevant du public » qui ne figurent pas dans le règlement des zones N, Ns et Nt.
- En zone Nts (Salagou) les orientations qualitatives et paysagères, sont préférables à des règles architecturales (tuiles canal... etc.)

Dans la zone agricole :

- La zone Ac doit être élargie pour couvrir le PPE du captage.
- Le tableau de synthèse (art.1) doit mentionner que la sous-destination logement est autorisée sous conditions et non interdite.
- L'emprise au sol n'étant pas règlementée pour les logements sous conditions de l'exploitant, il faut préciser que la compacité de la forme urbaine doit être recherchée.

Dans les zones à vocation économiques :

- Les piscines n'ont pas vocation à être autorisées en zone UE.
- La prescription « doivent présenter un volume simple de type parallépipède rectangle » doit être retirée.

Dans les zones urbaines du centre ancien (zone UA) :

- Il convient de ne pas encourager les crevés de toitures.
- Limiter les châssis de toit et tenir compte d'autres prescriptions architecturales.
- Les teintes blanches sont à exclure pour les enduits et les menuiseries.

Le règlement graphique doit mentionner le numéro des emplacements réservés (ER).

#### **Réponses du Maître d'Ouvrage :**

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.

La commune s'engage à préciser la rédaction relative à ce point.

Le règlement de la zone Nts sera modifié pour supprimer l'exigence de constituer les couvertures en tuiles canal ou romanes.

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 dans ce sens.

L'emprise au sol n'est pas réglementée mais est limitée par le fait que la surface de plancher est règlementée à 150m2 maximum.

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

Le centre ancien de la Commune souffre d'une désaffectation du bâti qui le compose.

La Commune, qui s'est engagée dans une démarche de réhabilitation sur plusieurs années, souhaite rendre le centre ancien de nouveau attractif afin que les habitats qui le composent soient effectivement occupés, seul gage d'un entretien sur le long terme.

Pour ce faire, la Commune ne souhaite pas figer le bâti dans un cadre trop strict, trop contraignant ou trop onéreux, qui dissuaderait les porteurs de projet de réinvestir le centre-ville.

Les observations de la DDTM seront prises en compte dans le cadre de l'élaboration du SPR.

La commune s'engage à rajouter cet élément réglementaire qui pourra être précisé ou amendé dans le cadre de la réflexion sur le SPR.

Le centre ancien de la Commune souffre d'une désaffectation du bâti qui le compose.

La Commune, qui s'est engagée dans une démarche de réhabilitation sur plusieurs années, souhaite rendre le centre ancien de nouveau attractif afin que les habitats qui le composent soient effectivement occupés, seul gage d'un entretien sur le long terme.

Pour ce faire, la Commune ne souhaite pas figer le bâti dans un cadre trop strict, trop contraignant ou trop onéreux, qui dissuaderait les porteurs de projet de réinvestir le centre-ville.

Par ailleurs, il importe de tenir compte du réchauffement climatique.

A ce titre, la démarche consistant à éclaircir les aplats afin de lutter contre les îlots de chaleur ne doit pas être systématiquement écartée.

Les observations de la DDTM seront prises en compte dans le cadre de l'élaboration du SPR.

Les documents seront mis à jour tel que demandé.

### Le point de vue du commissaire enquêteur :

Je constate avec satisfaction que la commune prend en considération et donne une suite favorable à pratiquement toutes les demandes exprimées en réserves par les services de l'État, concernant les termes du règlement du PLU.

### **13.2 Recommandations.**

Préciser dans les dispositions générales « exploitation agricole » que la sous-destination recouvre les constructions « nécessaires » et non « destinées » à l'activité.

Identifier les bâtis pouvant faire l'objet de changement de destination.

Dans les zones A et N il doit être précisé que « toutes les occupations du sol non autorisées sont interdites, notamment... ».

Dans la partie 2.5 de la zone UA préciser toutes les sous-destinations interdites en zone UA1.

**Réponses du Maître d'Ouvrage :**

*La commune s'engage à procéder à cette adaptation rédactionnelle.*

*La commune s'engage à procéder à la suppression de cette mention.*

**Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Il en est de même pour ce qui concerne les recommandations exprimées.*

## **14. Les infrastructures et la mobilité.**

### **14.1 Recommandations.**

À Clermont-l'Hérault 80% des déplacements domicile-travail s'effectuent en voiture et 45% des habitants travaillent dans la même ville. Aussi le développement des itinéraires modes doux permettra de relier les habitats et les pôles d'emplois. Un itinéraire modes doux en parallèle de la renaturation du Ronel est un projet intéressant à étudier.

La requalification de la RD 609 ne doit pas conduire à un développement continu de la commune vers l'Est.

Le projet de demi-échangeur devra s'inscrire dans l'enveloppe allouée aux infrastructures et aux équipements du SCoT à horizon 2040.

**Réponses du Maître d'Ouvrage :**

*La commune prend note des remarques.*

**Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de l'engagement de la commune en matière de mobilité, thème qui est un enjeu majeur en termes d'émission de GES.*

## **15. Les servitudes d'utilité publique.**

### **15.1 Réserves.**

Les SUP AS1 du captage de Fontchaude ne sont pas représentés.

Le PPR du captage de Cambous sur la commune de Ceyras n'est pas indiqué dans la liste.

Le PPE du forage de Mourèze n'apparaît pas sur le plan.

Les périmètres de protection du captage du puits Roujals doivent être retirés.

La SUP i3 n'est pas mentionnée sur le plan. Indiquer qu'elle se situe dans la bande de la SUP i1. L'arrêté de 2022 instaurant la SUP i1 doit être cité dans la liste des SUP. Celui d'octon doit être supprimé.

La SUP i4 n'est pas correctement représentée sur le plan (voir Géoportail de l'urbanisme). Les SUP PT1 et PT2 doivent être retirées de la liste, car abrogées (décret du 1<sup>er</sup> mars 2021).

La SUP PT2LH doit être ajoutée.

**Réponses du Maître d'Ouvrage :**

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

*Les éléments cités seront corrigés.*

*La commune s'engage à retirer ces servitudes.*

**Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de l'engagement de la commune qui prend en considération l'ensemble des réserves exprimées et qui leurs donnera une suite favorable.*

## **16. Les annexes du PLU.**

### **16.1 Réserves.**

Au regard des articles R.151-2 et R.151-3 doivent être annexés au PLU :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain.
- Les zones d'aménagement concerté (ZAC).
- Le zonage d'assainissement collectif ou autonome, les schémas de réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets. Les plans des réseaux datant de 2008 doivent impérativement être mis à jour.

**Réponses du Maître d'Ouvrage :**

*La commune s'engage à ajouter ces éléments.*

**Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte des engagements de la commune.*

## **17. Les indicateurs de suivi.**

### **17.1 Réserves.**

Rajouter dans les indicateurs de suivi :

- Le suivi du rendement du réseau d'AEP.
- Le suivi des gros consommateurs.

**Réponses du Maître d'Ouvrage :**

*La commune s'engage à ajouter ces éléments.*

**Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte des engagements de la commune.*

### **17.2 Recommandations.**

D'autres indicateurs de suivi pourraient être rajoutés :

- Le nombre de changement de destination de bâtis vers une activité commerciale ou artisanale, évolution de la surface commerciale.
- Évolution du nombre d'emploi par secteur (ZAE et centre-ville).
- Nature des surfaces artificialisées (naturelles, agricoles, forestières).

- Consommation d'ENAF.
- Densité brute ou nette dont l'état zéro doit être 2018.

### **Réponses du Maître d'Ouvrage :**

*Sur le développement économique, la commune s'engage à ajouter ces éléments en fonction des données disponibles (pôle emploi, Communauté de Communes du Clermontais...).*

*La commune s'engage à ajouter ces éléments.*

### **Le point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de l'engagement de la commune qui prend en considération l'ensemble des recommandations exprimées et qui leurs donnera une suite favorable.*

**En conclusion, les services de l'État, conformément à la lettre du préfet de l'Hérault en date du 09/08/2023, émettent un avis favorable, sous réserves qu'il soit procédé à la prise en compte des remarques (réserves et recommandations) mentionnées dans l'annexe.**

## **Avis de la C.D.P.E.N.A.F.**

---

**Le projet de PLU de la commune de Clermont-l'Hérault a été soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).**

**Il a été transmis par courrier en date du 03/08/2023, à Mr. le maire de Clermont-l'Hérault. Cet avis a été joint au dossier d'enquête.**

### **Remarques et observations.**

*Sur le STECAL : **Avis défavorable.***

*Secteur « Cavalerie » : **Avis favorable.***

*Secteur Fontainebleau (6000m<sup>2</sup>) : **Avis favorable.***

*Secteur Fontainebleau Sud (3500 m<sup>2</sup>) : **Avis défavorable.***

*Secteur « Coussoulès » (3200 m<sup>2</sup>) : **Avis favorable.***

*Secteur « Rieu Périgne » (1600 m<sup>2</sup>) : **Avis favorable.***

*Secteur « Crématorium » (6500 m<sup>2</sup>) : **Avis défavorable.***

*Secteur NT1 « Rieu » (4000 m<sup>2</sup>) : **Avis favorable.***

*Secteur « tannes Basses » (1,2 ha) : **avis défavorable.***

*Sur les extensions et annexes de logements en zone A et N : **Avis favorable.***

*Le Maître d'ouvrage a apporté des réponses à l'avis de la CDPENAF dans l'addendum qui est venu compléter le mémoire en réponse.*

### **Réponses du maître d'Ouvrage :**

*Le secteur STECAL envisagé, destiné à la création d'un crématorium sera supprimé du projet de PLU pour approbation.*

*Le secteur de Fontainebleau Sud sera maintenu car en continuité avec l'urbanisation existante.*

*Le secteur des Tannes Basses est maintenu car en cohérence avec la zone existante, fort potentiel de qualification paysagère de l'existant, impact très faible sur la capacité agricole du tènement.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Acte est pris.*

## **Avis de la D.R.A.C.**

---

**Courrier de l'Architecte des Bâtiments de France :**

**Remarques générales relatives aux berges et abords du lac du Salagou et du centre ancien.**

La proposition de périmètre des abords portée à connaissance par courrier du 9 mars 2015, est reportée sur le plan des servitudes d'utilité publiques, mais pas sur le tableau des servitudes. Il conviendra de rectifier ce point, la procédure de modification des périmètres de protection des monuments historiques devant être menée conjointement à celle du PLU (arrêt, enquête publique, approbation). La note justificative de ce dernier n'est pas présente dans les annexes du PLU.

Le rapport de présentation, présente l'analyse typo-morphologique des tissus bâtis mais ne mentionne pas le tissu industriel des faubourgs XIX<sup>ème</sup> alors que c'est une composante importante dans la compréhension du développement urbain de la ville et de ses axes structurants. Or une analyse de ces faubourgs est présente dans les annexes, mais non reprise dans l'analyse. Il en résulte que les façades et bâtiments de grand intérêt architectural de ces faubourgs ne sont pas mentionnés dans les éléments bâtis à protéger au L.151-19.

Le rapport de présentation analyse également les futures densifications dans le centre ancien, en mettant en lumière les futures parcelles mutables. Ainsi le long de la D098, en limite du faubourg ancien compris entre le Mont Caylus et le Rhône1, vitrine de la ville et porte du Salagou, le bâtiment de l'ancienne filature, protégé au L.151-19 est marqué comme mutable. Ce bâtiment par sa position structurante de tête d'îlot et par sa qualité architecturale, devra être épargné par les possibilités de densification. Dans cette perspective de densification l'OAP Servières, qui prévoit à terme la construction de plus de 70 logements, ne prend pas en considération dans la distribution des densités de la proximité de notre Dame du Peyrou et de son site inscrit. En effet, les bâtiments de grande densité sont positionnés au plus proches du site inscrit et de la Chapelle, sans prise en considération d'un masque végétal ou de la continuité du boisement existant. Une frange végétale de 3m. au Sud, n'est pas suffisante pour pouvoir créer un masque végétal.

Concernant le centre ancien, le PLU devra être compatible avec le Site Patrimonial Remarquable (SPR) en cours d'établissement. Plusieurs éléments du règlement et du plan de zonage sont ainsi à revoir.

Ainsi pour le règlement en zone UA, les terrasses en crevée de toiture sont autorisées, or les toitures terrasses ne sont pas des dispositions traditionnelles locales. Il convient de ne pas les encourager. Les crevées de toiture comme leur nom l'indique portent atteinte au patrimoine bâti. Il faudra moduler cette disposition à la possibilité d'assimiler ces terrasses à des cours intérieures, ne donnant pas sur les rues et espaces publics.

Les châssis de toit seront limités à 2 châssis par pan de toiture, ils seront de type patrimoine de proportions verticales. Ils seront de dimensions maximales 1 m<sup>2</sup>, axés sur les baies ou les trumeaux du niveau inférieur et encastrés dans le plan de couverture, sans costières apparentes ni volet roulant.

Les teintes blanches devront être exclues pour les enduits et les menuiseries dans la zone UA.

La révision du PLU n'intègre pas suffisamment dans le règlement du projet d'aménagement du pôle de Clermont ni la servitude du site classé du Salagou.

Il convient par exemple de spécifier la servitude du site classé dans le caractère des zones concernées par celui-ci.

L'article 6 doit également prendre en compte et signaler l'existence du pôle de Clermont et ne pas déterminer par des règles trop précises (toitures en tuiles canal etc...) un type d'architecture qui bloquerait toute création architecturale et paysagère pour l'évolution éventuelle de la base nautique.

Des règles paysagères devraient être préférées à des typologies architecturales.

### **Réponses du Maître d'Ouvrage :**

*La commune modifiera le document en ce sens.*

*Le centre ancien de la Commune souffre d'une désaffectation du bâti qui le compose.*

*La Commune, qui s'est engagée dans une démarche de réhabilitation sur plusieurs années, souhaite rendre le centre ancien de nouveau attractif afin que les habitats qui le composent soient effectivement occupés, seul gage d'un entretien sur le long terme.*

*Pour ce faire, la Commune ne souhaite pas figer le bâti dans un cadre trop strict, trop contraignant ou trop onéreux, qui dissuaderait les porteurs de projet de réinvestir le centre-ville.*

*La commune ne souhaite pas à ce stade ajouter de bâtiments protégés, étant rappelé que les bâtiments concernés sont dans le périmètre MH et feront donc l'objet d'un examen minutieux de la part de l'Architecte des Bâtiments de France au moment des travaux à réaliser sur ceux-ci.*

*La protection de l'ancienne filature sera assurée dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation liées à d'éventuels projets.*

*L'OAP pourra être complété pour permettre une plus grande prise en compte du monument historique.*

*Dans le cadre de l'établissement du SPR, une procédure d'adaptation du document d'urbanisme devra être engagée. Les adaptations réglementaires permettant de parfaitement prendre en compte les travaux actuels seront réalisées dans ce cadre.*

*La commune intégrera ces dispositions.*

### **Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte des réponses du Maître d'Ouvrage.*

**En conclusion, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) de la DRAC n'a pas émis d'avis, il a fait des remarques et observations.**

## Avis de la Chambre d'Agriculture.

---

### 1. La prise en compte de l'activité agricole et ses possibilités de développement.

Même si aucune carte ne vient localiser le bâti agricole existant sur le territoire comme demandé, je constate avec satisfaction que le développement des bâtiments agricoles existants situés au sein du tissu urbain (UA, UB et UC), des zones A et AO et de la zone naturelle (N et Nc) est rendu possible par le règlement de ces zones.

Toutefois, ce développement reste limité en zone Ao à 50% de l'emprise au sol existante. Cette limitation ne trouve pas de justification dans les documents reçus, je vous demande donc de la supprimer. Vous trouverez, jointe à ce courrier, une note technique reprenant en détail les ajustements demandés.

Concernant les trois cas suivants :

- Les exploitations agricoles existantes souhaitant se développer et n'ayant pas la capacité d'agrandir leur bâtiment sur leur site existant (celles localisées au sein d'un tissu urbain dense par exemple et dont la seule solution pour s'agrandir serait de se délocaliser).
- Celles qui exercent une activité agricole à ce jour sans avoir leur propre bâtiment et qui projettent d'en construire un pour asseoir leur situation.
- Les futures installations agricoles.

Je constate malheureusement qu'ils seront rendus possibles uniquement en zone A puisque la zone A interdit toute nouvelle construction agricole autre que de l'extension de l'existant.

Toutefois, je constate aussi que la délimitation des zones Ao a évolué depuis le zonage proposé en réunion de mars 2023. En effet, un certain nombre de zone Ao ont été reclassées en zone A et ces dernières représentent maintenant environ 65% de la zone agricole (contre un peu plus de 50% en mars), ce qui est plus acceptable que ce qui avait été proposé auparavant.

Enfin, j'attire votre attention sur le projet de gîte que vous avez identifié et localisé dans le diagnostic agricole et qui semble se trouver en zone A du zonage arrêté. Si ce projet nécessite une construction, alors il nécessite aussi une adaptation réglementaire (Stecal). Je vous demande donc d'apporter plus d'informations sur le projet pour mesurer sa prise en compte et éventuellement proposer une adaptation réglementaire.

### **Réponses du maître d'ouvrage :**

*La commune précise que ce seuil permet de faire évoluer de façon substantielle un bâtiment, au sein d'une zone où tout est interdit pour des raisons d'enjeux écologiques.*

*La commune préfère maintenir cette possibilité que d'interdire toute extension.*

*Cette règle est maintenue par sécurité, mais rappelons que l'ensemble des bâtis agricoles existants sur le territoire a normalement fait l'objet d'un classement en zone A (avec définition d'une zone tampon autour de l'exploitation), permettant ainsi (si le besoin est avéré) de pouvoir construire de nouveaux bâtiments pour l'exploitation.*

*Concernant la définition de la zone Ao, la commune a fait un grand pas vers le monde agricole en retravaillant le zonage. Pour la partie restante, inscrite en site N2000 et pour partie en Grand Site du Salagou, il n'est pas possible d'être permissif sur ces espaces.*

*L'évaluation environnementale devrait comporter une analyse des incidences que nous ne pouvons pas anticiper à ce stade.*

*Les éventuels projets qui seraient remontés à la commune pourront être étudiés et des procédures d'adaptation du document d'urbanisme (modification, révision allégée) pourront être menées (intégrant les analyses d'incidences environnementales nécessaire) dans des délais raisonnables.*

*Le besoin n'est plus relatif à un STECAL, il n'y a plus de projet de gîte confirmé.*

*La commune confirme l'existence d'une zone AC au sein de son zonage de PLU (extrémité nord est)*

#### **Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je constate que le Maître d'Ouvrage répond aux demandes de la Chambre d'Agriculture.*

### **2. Le développement urbain.**

Je note un effort de gestion économe du foncier puisque certaines Zones AU du PLU en vigueur sont déclassées en zone A et que la tache urbaine projetée (ensemble des zones U et AU) est beaucoup moins ambitieuse que celle projetée en 2008.

Néanmoins, je note que la zone 1AU de la Cavalerie couvre une surface de 16 ha et ne propose aucun phasage de l'urbanisation.

Je vous recommande donc de phaser son développement.

Enfin, je ne peux me positionner favorablement à la délimitation de la zone Uep dédiée à l'implantation d'un crématorium au vu de sa localisation au sein d'un secteur agricole préservé de toute construction. En effet, le site proposé se trouve en discontinuité du tissu urbain existant, au sein d'un secteur agricole irrigable et à bon potentiel agronomique. Aussi, les différents scénarios étudiés pour aboutir au choix de cette parcelle pour l'implantation de ce projet ne sont pas présentés. La localisation est alors insuffisamment justifiée.

#### **Réponses du maître d'ouvrage :**

*Un phasage est imposé au sein de l'OAP : « Le secteur est urbanisable dès l'approbation du PLU. Conformément au règlement, il fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, plusieurs tranches sont programmées.*

*L'opération sera phasée en 4 tranches minimum. Chaque tranche ne pourra être engagée qu'après réception de 80% des logements de la tranche précédente.*

*Chaque tranche sera de taille équilibrée et représentera un périmètre d'une emprise d'environ 4,5 hectares.*

*Enfin, tout travaux de dévégétalisation devra intervenir de début septembre à fin octobre afin de réduire l'impact sur la faune en limitant sa mortalité et évitant son dérangement. »*

#### **Point de vue du commissaire enquêteur :**

*La Chambre d'Agriculture reprend la même remarque déjà exprimée par les services de l'État concernant le phasage de la zone de La Cavalerie.*

*La commune reprend la même réponse.*

### **3. Le règlement agricole A0 et A**

Le plan de zonage délimite trois zones agricoles : A, A0 et AOs.

Le règlement et le tableau des surfaces page 23 de la justification des choix font référence à une zone Ac qui n'apparaît pas sur le plan de zonage.

Il convient donc de mettre en cohérence les différents documents du projet de PLU.

Il est indiqué page 146 que sont permis les extensions des bâtiments d'exploitation agricoles dans la limite de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants.

Le seuil de 50% ne trouve pas de justification dans la partie relative à la justification des choix.

Il est donc demandé de justifier ce seuil ou de le supprimer.

Le règlement page 134 propose d'autoriser les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles.

Il convient de compléter et autoriser « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime en référence à l'article R151-23 du code de l'urbanisme.

*Le règlement page 123 indique que le changement de destination est soumis à déclaration préalable.*

*Il est aussi soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (article L151-11 du code de l'urbanisme), vous pouvez donc le mentionner dans la rédaction.*

#### **Réponses du maître d'ouvrage :**

*La commune propose de compléter le règlement tel que demandé par la CA34.*

*Cela n'a pas d'incidence juridique, mais la commune propose de compléter son règlement dans ce sens.*

#### **Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte des réponses du maître d'ouvrage.*

**En conclusion, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sur le projet de PLU, avec quelques adaptations exprimées ci-dessus.**

## **Avis du Conseil Départemental de l'Hérault.**

---

### **1. Concernant les routes départementales.**

L'agence routière départementale propose un emplacement réservé (ER) sur la RD 156e4, entre le chemin de Germane et le 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.

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...)

**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 positionnés (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 RD158e4 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.

**Réponses du maître d'ouvrage :**

*Un emplacement réservé pourra être ajouté.*

*La commune prend note de la remarque.*

*Dans le cadre de la révision générale, l'Amendement Dupont n'est pas levé. Le parti d'aménagement paysager et architectural, ainsi qu'une analyse technique fine du schéma de circulation (nécessitant des études de flux et un travail partenarial avec les services du département) n'étant pas encore mené, nous considérons comme inadaptée la levée de cette servitude d'urbanisme.*

*Le dossier fera l'objet d'une DUP et celle-ci viendra emporter la mise en compatibilité du PLU. C'est à ce moment-là que la commune envisage de lever le recul d'inconstructibilité.*

*La commune affirme une volonté partagée de requalification de la RD609, avec un caractère plus urbain et le projet porté par l'opération de la cavalerie doit répondre à cet enjeu.*

*Les enjeux d'aménagement relatifs à l'ancienne voie ferrée sont d'ores et déjà intégrés à la réflexion : « Le chemin de la Magdeleine et les emprises de l'ancienne voie ferrée seront aménagés en voie verte et se connecteront aux aménagements existants vers le centre-ville et la RD2, et au-delà vers les Tanes Basses. ». L'intention apparaît également dans les représentations graphiques sur l'OAP.*

*Des réflexions sur ce secteur de ville sont en cours et pourront être intégrées au PLU dans le cadre de la levée de l'Amendement Dupont.*

*La création de cette OAP a été faite à la demande de la DDTM afin d'inscrire au sein du document les intentions en matière d'intégration paysagère du projet de camping, présente au sein du permis d'aménager et qui n'ont pas encore été mises en œuvre. La commune a ainsi répondu favorablement à cette demande.*

*Un travail de réflexion global n'a pas été initié sur le sujet, le permis d'aménager étant déjà instruit et autorisé.*

*Nous pensons que la réflexion sur l'accès à la RD156e5 doit être engagé mais cela se fera en parallèle du PLU.*

*Nous tiendrons comptes des remarques relatives aux routes départementales 6 et 9.*

*Pour le projet de demi-échangeur, la position définitive de l'ouvrage n'étant pas actée, la commune n'a pas fait le choix d'instaurer un emplacement réservé à ce jour.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je constate que la commune prend en considération chacune des demandes exprimées par le Conseil Général de l'hérault, y apporte une réponse dans ce sens, ou bien donne des explications adéquates.*

**2. Concernant la réalisation des projets départementaux.**

**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 règlementées dans le RNU et PLU).

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

**Réponses du maître d'ouvrage :**

*La commune répondra favorablement à cette demande et modifiera les sous-destinations autorisées au sein de cette zone.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse du maître d'Ouvrage.*

**3. Concernant les 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.

**Réponses du maître d'ouvrage :**

*La commune ne comprend pas la remarque et ne sait pas sur quelles hypothèses de travail l'avis se base. Les justifications relatives aux besoins en logements et la méthodologie de calcul pour justifier de projections dont le To démarre en 2018 (afin de démontrer la compatibilité avec les objectifs du SCOT) sont présentées au sein des justifications (pièces 1.3 du rapport de présentation) en page 9 et suivantes.*

*Une servitude de mixité est d'ores et déjà instaurée sur la zone 1AU. Ainsi les obligations de production de logements sociaux sont inscrites dans l'OAP et au sein du règlement.*

*L'OAP prévoit d'ores et déjà un phasage : « Le secteur est urbanisable dès l'approbation du PLU. Conformément au règlement, il fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, plusieurs tranches sont programmées.*

*L'opération sera phasée en 4 tranches minimum. Chaque tranche ne pourra être engagée qu'après réception de 80% des logements de la tranche précédente.*

*Chaque tranche sera de taille équilibrée et représentera un périmètre d'une emprise d'environ 4,5 hectares.*

*Enfin, tout travaux de dévégétalisation devra intervenir de début septembre à fin octobre afin de réduire l'impact sur la faune en limitant sa mortalité et évitant son dérangement. »*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Effectivement, il y a certainement une erreur d'interprétation sur les chiffres annoncés par le Département de l'Hérault, en termes de production de logement. Le besoin en logement est évalué à **1335 unités** entre 2018 et 2033. La capacité de production dans l'Enveloppe Urbaine Existante étant de **565 logements** le reste à produire en extension de l'urbanisation est affiché à **769 logements**.*

*Concernant les demandes pour l'OAP « La cavalerie », la commune apporte les réponses dans ce sens.*

**Consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) :**

La consommation d'espace pour la période 2023-2032 est annoncée à 28,5 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 pas justifiée d'un point de vue surfacique. Celle-ci pourrait être réduite, car les productions de logements pourraient être réalisées 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 Crématorium en Uep4 paraît surdimensionnée (+6400 m<sup>2</sup>) dans la mesure où le besoin en bâtiment est de 500 m<sup>2</sup>, avec 48 places de stationnement et le reste en espaces paysagers. Ces derniers pourraient rester en zone N hors STECAL.

**Réponses du maître d'ouvrage :**

*La commune n'est pas en accord avec cette remarque. Nous rappelons également que les objectifs chiffrés en matière d'apport de population, de logement et de consommation d'espace sont compatibles avec les objectifs chiffrés du SCOT tout récemment entré en vigueur, pour l'horizon 2018-2040.*

*La commune ne porte pas le même regard que le Département sur le secteur de la Cavalerie. Concernant l'incidence en matière agricole, des scénarios alternatifs ont été étudiés et la conclusion a été celle-ci : toutes les emprises foncières qui jouxtent le centre-ville disposent d'une valeur agronomique similaire. Ainsi, il n'est pas possible de mettre en place une mesure d'évitement sur cet aspect-là.*

*Concernant des compensations agricoles ou environnementales, celles-ci seront mises en œuvre dans le cadre des dossiers réglementaires qui seront produits en phase opérationnelle (étude d'impact et étude préalable agricole).*

*Enfin, sur le sujet de l'enclave urbaine, à terme, comme le département le souligne lui-même (souhaitant que les constructions viennent au plus proche de la RD609), la route départementale va se transformer en boulevard urbain à moyen terme. Cette situation va permettre une greffe intéressante du secteur de la cavalerie sur le tissu urbain du centre-ville et une parfaite accessibilité pour ses habitants aux aménités du centre-ville.*

*La commune prend note de la remarque.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*La commune apporte les réponses aux remarques du Département et les justifie pour le secteur de la Cavalerie.*

*Le projet du STECAL pour le crématorium sera abandonné.*

**Gestion globale 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 PGRE 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 100Mm<sup>3</sup> 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 démographiques » sera plus pertinente sous la forme « les perspectives de croissance démographiques devront être en adéquation avec la ressource en eau ».

**Réponses du maître d'ouvrage :**

*La commune propose de compléter les propos relatifs à cette thématique.*

*La commune propose de remplacer la phrase tel que demandé par le département.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends note des engagements de la commune.*

**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 de 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 convention 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).

**Réponses du maître d'ouvrage :**

La commune inscrira cette nécessité au sein de son PLU.

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends note des engagements de la commune.*

**Les zones humides :**

Dans le rapport initial de l'environnement, la définition des zones humides n'est pas exacte (page 27) : il convient d'indiquer celle de l'article L.211- 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 proposée 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 P. 27. 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 serait à modifier pour compléter les données.

**Réponses du maître d'ouvrage :**

*La commune propose de modifier le dossier en ce sens.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte des engagements de la commune.*

**Le paysage :**

Globalement, le PADD annonce des objectifs en faveur des paysages qui se retrouvent bien traduits dans les AOP 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 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.

**Réponses du maître d'ouvrage :**

*L'application d'une telle densité a été demandée par la DDTM afin de respecter les objectifs du SCOT.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Dans sa réponse, la commune veut indiquer que la densité de 75 logements dans l'OAP de Servières lui a été imposé par les services de l'État. Et ce afin d'éviter l'étalement urbain en densifiant afin de respecter les objectifs du SCOT qui sont de 35 logements/ha.*

**Le Géoparc « Terres d'Hérault » :**

Le Département porte la labellisation UNESCO du Géoparc « Terres d'Hérault ». L'entièreté du Clermontais est intégrée 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.

### **Réponses du maître d'ouvrage :**

La commune propose d'ajouter une mention sur le projet de Geoparc au sein du rapport de présentation.

La mise en œuvre de ce dernier ne nécessitant aucune application réglementaire ou instruction du droit des sols en lien avec le PLU, il ne semble pas nécessaire de prendre le risque de modifier le PADD à ce stade pour ce sujet.

### **Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de l'engagement de la commune.*

#### **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.

#### **Pg 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 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. À 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 RD156E4 (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 plein 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.

#### **P 10 du PADD :**

##### 3.2 Valoriser le patrimoine culturel et bâti dans les politiques touristiques :

Ville moyenâgeuse ayant pris forme du XI<sup>ème</sup> au XIII<sup>ème</sup> 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), église 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 îlots 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 ouvrages ferroviaires et nombreux 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 éditant 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.

#### **P 11 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 nouvelle création d'une nouvelle offre permettra de soutenir l'économie touristique actuelle et future du territoire.

Le PLU dit 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 sources 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 au 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 être fait obstacle à un projet de développement agricole s'il est respectueux de l'environnement et s'il s'intègre dans le paysage.

**La commune de Clermont-l'Hérault n'a pas apporté de réponses sur ces derniers aspects.**

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je constate le fait.*

**En conclusion, le Conseil Départemental de l'Hérault émet un avis favorable avec réserves, détaillées ci-dessus.**

## **Avis du SCoT Pays Cœur d'Hérault (P.C.H.).**

**Après avoir rappelé le rôle du SCoT, il est fait une analyse succincte des principaux points forts du projet de révision du PLU de Clermont-l'Hérault :**

**Avis technique.**

Le PLU de la commune de Clermont-l'Hérault est un document de qualité.

Toutefois, la lecture et l'analyse technique du document, notamment au regard des orientations du SCoT approuvé le 13 juillet 2023, soulèvent quelques remarques.

En termes de projet démographique et de productions de logements, le PLU est plus ambitieux que le SCoT. Concrètement, l'analyse chiffrée démontre que la commune utilise la quasi-totalité de son potentiel SCoT (2018-2040) à l'échelle de temps de son PLU (jusqu'à 2032).

Il y a aussi des éléments manquants en termes de démographie, de production de logements et de consommation d'espace sur la période 2018-2023 qui ne permettent pas d'estimer le rapport de compatibilité.

En outre des remarques complémentaires peuvent être apportées. Un objectif de mixité sociale pourrait être affiché dans le PADD et mieux traduit dans les OAP et dans le règlement. Le taux de 10% paraît trop faible et incohérent pour les toutes petites opérations.

Le PADD quant à lui pourrait être complété sur certains points : végétalisation et désimperméabilisation, trame noire, logements innovants et mixité sociale.

**Réponses du maître d'ouvrage :**

*Les analyses chiffrées et justifications sont présentes au sein du rapport de présentation (pièce n°1.3 du PLU) et commencent à partir de la page 9. Pour la partie population, la projection repart bien de 2018, afin de garantir une compatibilité globale sur 2018-2040. La justification de la compatibilité au SCOT en produisant une analyse sur la période 2018-2023 ne nous semble pas nécessaire.*

*Une donnée fiable sur 2018-2023 n'existe pas, l'INSEE disposant actuellement de données consolidées pour 2020.*

Les analyses chiffrées et justifications sont présentes au sein du rapport de présentation (pièce n°1.3 du PLU) et commencent à partir de la page 9. Pour la partie logement, les projections et analyses spatiales repartent bien de 2018, afin de garantir une compatibilité globale sur 2018-2040.

Une analyse des logements produits en dehors de l'enveloppe urbaine entre 2018 et 2023 a également été menée (pages 12 et suivantes).

La justification de la compatibilité au SCOT en produisant une analyse sur la période 2018-2023 ne nous semble pas nécessaire. La justification de la compatibilité est initiée à l'échelle de la période 2018-2032 et se projette également à horizon 2040.

L'analyse de la consommation d'espace sur la période 2018-2023 est présente en page 13 de la pièce 1.3 du PLU et la cartographie de l'analyse ainsi que les tableaux de synthèse sont présents pages 43 et 44 de la pièce 1.1 (synthèse de diagnostic).

La commune n'a pas fait le choix dans le cadre de cette procédure d'élaborer une OAP thématique. Le sujet de la TVB est intégré au sein de chaque OAP sectorielle.

Concernant la Trame noir, la commune, par ses choix et orientations de développement est venue limiter et fortement encadrer les possibilités de développement et de construction au sein des secteurs les plus sensibles en matière de biodiversité (et notamment le site N2000 et ses abords). Cela participe à réduire l'incidence de la pollution lumineuse sur la Faune.

Nous notons cependant les préconisations et ne manqueront pas de compléter notre PLU en ce sens dans le cadre d'une prochaine procédure d'adaptation.

La commune n'a pas fait le choix dans le cadre de cette procédure d'élaborer une OAP thématique en matière de paysage. Le sujet a été intégré au sein de chacune des OAP sectoriel et une réflexion globale à l'échelle du territoire communale a été menée pour déclasser les zones AU, ayant été jugées comme les plus impactantes pour le paysage.

L'analyse de la consommation d'espace sur la période 2018-2023 est présente page 13 de la pièce 1.3 du PLU et la cartographie de l'analyse ainsi que les tableaux de synthèse sont présents pages 43 et 44 de la pièce 1.1 (synthèse de diagnostic).

#### Point de vue du commissaire enquêteur :

Le Pays Cœur d'Hérault (PCH) auteur du Scot du PCH, analyse le PLU de Clermont-l'Hérault au travers des 4 défis du SCoT. Il veut vérifier ainsi la compatibilité des deux documents. La commune de Clermont dans sa réponse rappelle les éléments mentionnés dans le rapport de présentation concernant l'apport de population dans les années futures, l'évaluation du besoin en logements, la consommation d'ENAF... etc.

La commune assume sa responsabilité sur un point qu'elle estime « non négociable » concernant la compatibilité des dispositions du SCoT en 2040.

Cet aspect a été mentionné à plusieurs reprises par plusieurs P.P.A.

Je pense qu'il s'agit d'un point jugé sensible au regard de la fragilité juridique de ce projet.

Pour le reste des remarques exprimées par le PCH, la commune apporte des justifications valables à mon sens.

**En conclusion, le P.C.H. émet un avis favorable avec remarques sur le projet de révision générale du P.L.U. de Clermont-l'Hérault.**

## **Avis de la Communauté de Communes du Clermontais (C.C.C.).**

Dans sa séance du mardi 29 août 2023, le Conseil Communautaire de la C.C.C. par délibération N° 2023.08.29.26, a émis un avis sur le projet de révision générale du P.L.U. de Clermont-l'Hérault.

Après avoir rappelé les objectifs poursuivis par la révision générale du PLU :

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

#### **Observations :**

Le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clermont-l'Hérault amène les observations suivantes :

**S'agissant de la ZAC de la Cavalerie :** le projet arrêté ne permet pas d'apprécier les modalités d'implantation du quartier de la cavalerie. Le projet arrêté ne précise pas le phasage et n'indique pas les conséquences sur les travaux en matière d'eau et d'assainissement ou de ruissellement des eaux prévues ou à prévoir.

**S'agissant de l'évolution de la démographie sur la commune de Clermont-l'Hérault :** le projet arrêté pourrait justifier davantage le dimensionnement des équipements publics qui seront nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants (crèche, périscolaires etc.)

De plus, une étude globale doit être réalisée en ce qui concerne l'eau et l'assainissement afin d'évaluer l'impact de l'accueil de ces nouvelles populations sur les réseaux d'eaux et d'actualiser le programme pluriannuel d'investissement 2022-2030 défini et acté par délibération du Conseil Communautaire.

#### **Réponses du maître d'ouvrage :**

*L'OAP précise les modalités de phasage de l'opération : « Le secteur est urbanisable dès l'approbation du PLU. Conformément au règlement, il fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, plusieurs tranches sont programmées.*

*L'opération sera phasée en 4 tranches minimum. Chaque tranche ne pourra être engagée qu'après réception de 80% des logements de la tranche précédente.*

*Chaque tranche sera de taille équilibrée et représentera un périmètre d'une emprise d'environ 4,5 hectares.*

*Enfin, tout travaux de dévégétalisation devra intervenir de début septembre à fin octobre afin de réduire l'impact sur la faune en limitant sa mortalité et évitant son dérangement. » Cette disposition permet de garantir un apport de population dans le temps et en lien avec une adéquation de la ressource en eau à l'échelle du territoire.*

*La commune a conscience de cet enjeu et a prévu au sein de sa délégation au titre de la ZAC, qu'une étude spécifique de programmation sur les équipements soit menée afin de préciser ces éléments et les anticiper. Les participations relatives à la ZAC permettront de financer les besoins induits par l'opération.*

*Une telle étude pourra être engagée à l'échelle du territoire, par les personnes publiques compétentes.*

#### **Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte des réponses faites par la commune aux demandes exprimées par la C.C.C.*

En conclusion, la Communauté de Communes du Clermontais au travers de sa délibération n° 2023.08.29.26, du 29/08/2023 émet un avis favorable avec observations sur le projet de révision générale du PLU de Clermont-l'Hérault.

## Les observations du public formulées sur les registres d'enquête.

### N° R-01 – Mme REVERBEL Laure.

Je suis venue en mairie ce jour, rencontrer Mr. le commissaire enquêteur pour demander que mon terrain N° 204 et 209 d'une superficie de 822 m<sup>2</sup> reste constructible étant donné sa situation dans le hameau des Bories.

Ci-joint un courrier et le plan concernant cette parcelle.

#### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande reprise dans le courrier C01*

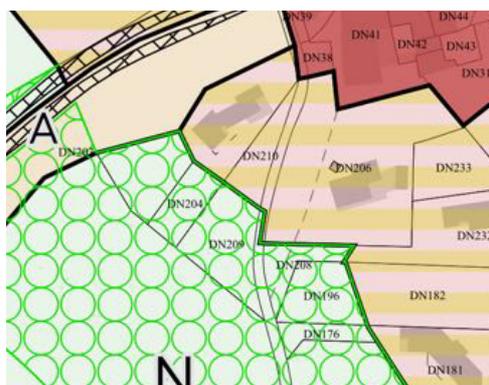
*Réponse favorable au classement en Uca compte tenu de la configuration du secteur et de la présence à proximité immédiate des accès et des réseaux.*

*Enjeu de surface : 822 m<sup>2</sup> selon le pétitionnaire, 773 m<sup>2</sup> selon le cadastre.*

#### **Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Les deux parcelles en question sont zonées en Espace Boisé Classé. Donc celles-ci ne peuvent être constructibles, même si elles sont classées en zone UCa.*

*J'émet un avis défavorable. Il s'agit bien d'espaces boisés, au regard des photos ci-dessous.*



### N° R-02 – Mr. BREUX Christian.

Président du Conseil d'Administration de l'Institut Marie Sagnier, nous avons un projet d'internat sur une parcelle en zone Uep1 (BH25).

Le règlement de la zone autorise les bâtiments d'éducation.

Nous souhaiterions entrer dans ce règlement.

#### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

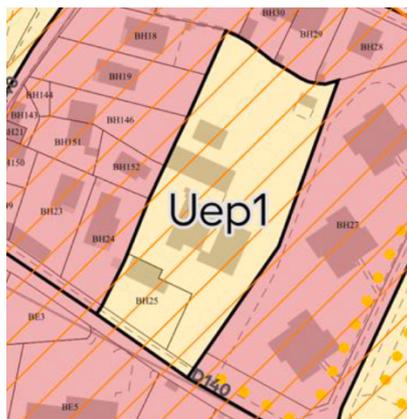
*Réponse favorable,*

*Nécessaire au développement de l'établissement*

*Le règlement Uep1 autorisera la sous-destination « hébergement » pour les établissements d'enseignement et de formation*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*J'émet un avis favorable à la proposition de la commune pour satisfaire cette demande pour un projet situé en centre-ville zone Uep1. Voir figure ci-dessous.*



**R-03 – Mr. KNAYAZ Karim.**

Je fais suite à l'enquête où je présente les photos et tracée de mon terrain en zone cadastrale CD 45 – 58 – 60. Ma demande est une modification pour devenir constructible sachant que dans un rayon de 10 mètres de nouvelles constructions ont été bâties. Il y a à peine 2 ans des logements se sont construits tout autour de mon terrain. (terrain en AO à ce jour souhaite passer en UC suite à toutes les constructions autour). Merci de votre analyse.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Réponse défavorable, parcelle inconstructible en zone N du PLU actuel, quasi intégralement en EBC  
Pas vocation à devenir constructible.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*J'approuve la réponse de la commune concernant cette demande.*

**R-04 – Mme KOSTREWSKY Françoise.**

J'ai vu avec Mr. le commissaire enquêteur que je ne pouvais qu'agrandir ma maison existante, mais pas de construction distante.  
Je vais voir ce qu'il sera possible.  
Merci à ce Mr. de son écoute.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Extension possible de l'existant dans le nouveau PLU selon règlement de la zone N.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*J'approuve la réponse de la commune concernant cette demande.*

**R-05 – Mme TOMAS Julie.**

Madame TOMAS Julie 10h.20 fourni un dossier demandant et justifiant la reclassification des parcelles de l'Estagnol.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande précisée dans le courrier Co2*

*Réponse défavorable.*

*Parcelles en zone Aa du PLU actuel, totalement inconstructibles.*

*La rue du Souc constitue une limite urbaine bien définie à ce jour.*

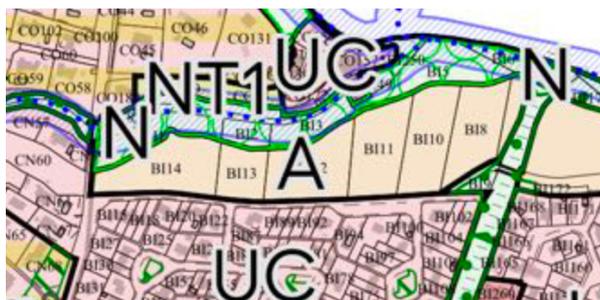
*Les parcelles considérées contribuent à la tenue de la trame verte et bleue (ruisseau de Rieupérigne).*

*Inopportun de développer sur ce site une urbanisation d'une densité définie dans le SCOT.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et je suis favorable à la réponse de la commune concernant cette demande.*

*Parcelles BI n° 8 à 14. (Voir figure ci-dessous)*



**R-06 – Mr. REVERBEL Jean.**

Monsieur REVERBEL Jean

Je remets ce jour au commissaire enquêteur.

A Clermont, le 16.11.2023 à 10h.30.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande précisée dans courrier Co3 de Monsieur REVERBEL Patrick*

*Parcelle reclassée en zone A, concernée par un EBC*

*Possibilité de construction encadrée par le règlement de la zone A.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et je suis favorable à la réponse de la commune concernant cette demande.*

**R-07 – Mr. CARLIER Mathieu.**

Je souhaite contester la classification en zone boisée protégée des parcelles BP 3 et 4. Car la classification totale des parcelles ne se justifie pas ni au niveau des essences employées ni sur le fait que ce soit un privé qui fasse les zones vertes en ville. C'est une zone qui a vocation à être urbanisée. Il n'y a qu'à voir ce qui se fait autour.

Pour la parcelle BS 85, elle est rattachée géographiquement et physiquement à la BS 84 et fait partie intégrante de celle-ci et est nécessaire à l'exploitation. Elle doit être classée en A et non en AO.

Pour les parcelles CR 13 et 14 celles-ci étaient classées Zn, pourquoi passent-elles en A, sous restriction alors qu'il n'y a pas de raison alors que se sont déjà pâtures proches du Salagou.

Merci pour vos réponses. Bien cordialement – Mathieu CARLIER

Françoise GUIBAL

Le 16/11/2023 à 10h.55

### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Parcelles BP 3 et 4 :*

*Réponse favorable, supprimer la classification patrimoine paysager boisé protégé (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme) compte tenu de la situation en cœur de ville et de la présence de grands espaces publics à proximité (allées Mistral, square Roques) boisés dans les mêmes essences.*

*Parcelle BS 85 :*

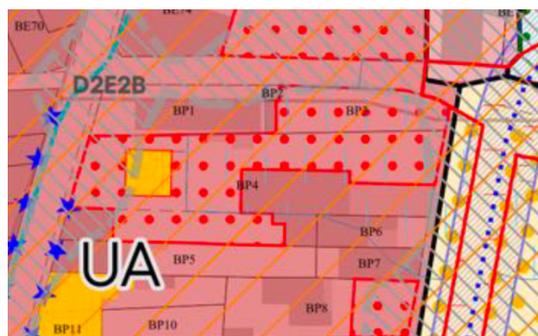
*Réponse favorable, reclasser en A et non en Ao par cohérence la parcelle considérée étant accessoire de la parcelle principale contiguë, elle-même classée en A.*

*Parcelles CR 13 et 14 :*

*L'usage de pâture justifie le classement en zone agricole, les restrictions sont celle de la zone A.*

### **Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je suis favorable aux décisions de la commune (Cf. figures cadastrale et zonage ci-dessous).  
Je suis favorable également pour les autres réponses formulées (BS 85 – CR 13 et 14).*



*Parcelles BP 3 et 4*

### **R-08 – Mme ROUQUET Lydie.**

Monsieur, je profite de l'actuelle révision générale du PLU pour vous apporter les remarques et précisions suivantes :

Je suis propriétaire des parcelles cadastrées CW 35, CW 37, CW 52, CW 53 et CW 54 situées actuellement en zone IAU du PLU, zone à urbaniser à plus ou moins court terme.

A mon grand étonnement, le futur PLU les classe en zone A et N, par définition inconstructibles.

Si cette situation devait être validée, une « dent creuse » serait créée au milieu d'une zone déjà urbanisée et desservie par tous les réseaux publics. Le document joint à mon courrier met en avant les emplacements réservés afin de desservir au mieux ce secteur.

J'ai bien noté l'orientation principale de la municipalité qui est le développement de la CAVALERIE, toutefois ce secteur se situe par définition en zone constructible non desservie alors que les parcelles objet de mon courrier bénéficient déjà des aménagements en périphérie.

A mon sens le fait de finaliser l'urbanisation de « Font Rouge » ne vient en aucun cas contrarier le développement de la CAVALERIE déjà situé en zone constructible.

C'est pourquoi Monsieur, je viens solliciter votre expertise et votre bienveillance afin de rendre possible notre projet et aménagement de zone dans la cohérence des PLU précédents, harmonisant ainsi la valorisation de tout un quartier et autorisant la liaison des zones existantes.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande reprise dans courrier C04*

*Réponse défavorable*

*Non constructible dans le PLU actuel (réserve foncière I Au de long terme)*

*Présence d'un EBC sur la parcelle CW35, d'une servitude d'utilité publique de transport d'électricité de niveau I4 sur la parcelle CW52*

*Apparaît dans le PADD comme limite d'urbanisation à définir*

*Peu opportun d'ouvrir à l'urbanisation dans le respect des densités SCOT au regard de la configuration du réseau viaire*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et je suis favorable à la réponse de la commune concernant cette demande.*

**R-09 – Mr. MARTINEZ Max.**

Je suis propriétaire exploitant agricole sur les parcelles BY 127, 128, 219, 129, 130, 36 et 37 au lieu-dit « Roques Sèques ».

J'ai un projet de construction agricole sur mes terrains et je souhaiterais que ma construction soit accordée pour mon activité oléicole.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Les parcelles sont majoritairement situées en zone A dans le PLU actuel et dans le futur PLU*

*La zone A autorise les constructions nécessaires à l'activité agricole, sous conditions et dans certaines limites*

*La demande tendant à l'autorisation d'une construction ne concerne pas directement la procédure de révision du PLU, mais doit faire l'objet d'une demande spécifique d'autorisation d'urbanisme*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et confirme la réponse de la commune à cette demande.*

**R-10 – Mr. BIOVIR Michel.**

J'ai un projet d'extension sur la parcelle DB 34 située en zone N et en Espace Boisé Classé. L'article 4 du règlement autorise les extensions de logements existants.

Je suis intéressé pour réaliser mon projet.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Parcelle en zone Npp du PLU actuel, devient N*

*Extension mesurée possible sous conditions et respect de l'Espace Boisé Classé et des dispositions de la zone N (extension limitée sans changement de destination et sur la base d'une construction légalement autorisée)*

*La demande tendant à l'autorisation d'une construction ne concerne pas directement la procédure de révision du PLU, mais doit faire l'objet d'une demande spécifique d'autorisation d'urbanisme*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et confirme la réponse de la commune à cette demande.*

**R-11 – Mr. SIMON Gérard.**

Propriétaire des parcelles 70, 71, 72, et 73 « La Quintarce » actuellement en zone A, je demande l'incorporation des parcelles 71 et 72 dans la zone commerciale des parcelles jouxtant cette zone afin d'élargir la gamme de produits liés à l'horticulture autre que végétaux.

Surfaces des parcelles :

71 : 0 h 16 a 79 ca

72 : 0 h 44 a 38 ca

Incorporation en zone Ued

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Réponse défavorable*

*Parcelles en discontinuité de la zone commerciale, en visibilité importante depuis l'autoroute et les axes majeurs, dans un ensemble à vocation agricole*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse à cette demande.*

**R-12 – Mr. ETTUANI Otman.**

Je soussigné Mr. Otman ETTIJANI atteste avoir rencontré ce jour le 16/11/2023 le commissaire enquêteur afin de lui faire part de mes observations et afin de récolter des informations concernant ma zone UEb.

Je déposerai un courrier expliquant ces observations pendant la durée de l'enquête.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande reprise dans courrier c38 et E20*

*Réponse défavorable, pas opportun d'autoriser la sous destination logement dans la future zone Ueb compte tenu de la configuration du secteur, d'une occupation dominée par les bâtiments à usage d'activités et de sa vocation économique (notamment inscrite en tant que tel au SCOT).*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse à cette demande.*

**R-13 – Mme et Mr. OLLIÉ**

Ma parcelle DB n°47 chemin de Coussoulès, constructible depuis des années vient d'être déclassée en zone N.

C'est une grosse dévaluation de mon terrain et je ne comprends pas pourquoi en zone N alors qu'il n'y a pas d'arbres sur cette partie.

Compte tenu de ma situation professionnelle, je souhaiterais que ce terrain repasse constructible, voir agricole. Merci.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

Réponse défavorable au classement en zone constructible compte tenu de la configuration actuelle en espace naturel ou agricole et de la situation en bout de chemin, au-delà de la fin de la zone d'habitat diffus

Favorable au classement de l'ancien PAE de Coussoulès en zone A0 épousant les limites de l'EBC.

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse à cette demande.*

**R-16 – Mr. SOBELLA Henri.**

Je demande le retour à la situation antérieure de ma parcelle CX n°14

A minima, conserver la disponibilité des espaces non boisés, et en dehors de la zone inondable.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Repris dans courrier C5*

*Réponse défavorable*

*Parcelle impactée par le lit majeur du Rhône selon transcription de l'atlas des zones inondables.*

*Il reste des emprises disponibles hors contraintes au sein de l'emprise foncière.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse à cette demande.*

**R-17 - Mr. GUTIEREZ Raúl.**

Je suis propriétaire de la parcelle DN n°184, le PLU prévoit un espace boisé classé, serait-il possible de pouvoir construire une maison ?

Gutierrez Raúl.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Réponse défavorable du fait du classement en zone N associé à la présence d'un EBC qui conditionne toute nouvelle construction à la conservation et à la protection des boisements présents.*

*La demande tendant à l'autorisation d'une construction ne concerne pas directement la procédure de révision du PLU, mais doit faire l'objet d'une demande spécifique d'autorisation d'urbanisme.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse à cette demande.*

**R-18 – Mme et Mr. BERTHOMIEU Nicole et Guy.**

BERTHOMIEU Guy 70 impasse du Clos – 34730 – Prades le Lez.

Propriétaires des parcelles :

CL n° 0031

CL n° 0074

CL n° 0151

CL n° 0153

Nous apprenons ce jour, que nos parcelles ne sont plus constructibles. Nous sommes passés en zone N.

Quelles sont les mesures qui ont amené à ce déclassement ?

Peut-on avoir une réponse ?

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Le classement en zone N se justifie par le caractère naturel de la zone et le fait qu'il n'est pas opportun d'autoriser la création de nouveaux logements dans un secteur à fort impact paysager, avec un accès contraint ne permettant pas de desservir correctement de nouveaux logements dans une densité compatible avec le SCOT (30 logements à l'hectare), et un relief marqué dans un contexte de risque fort pour l'aléa retrait et gonflement des argiles*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et confirme la réponse à cette demande.*

**R-19 – Mr. LEYDIER Pierre.**

Vendredi 24 novembre 2023 à 16h.40.

Pierre LEYDIER

J'ai rencontré le commissaire enquêteur pour lui expliquer l'objet de mes demandes.

Terrain d'intérêt écologique, Élément bâti protégé et emplacement réservé.

Je me propose d'envoyer un courrier à l'attention de Mr. le commissaire enquêteur pour exposer ces observations et demander des réponses et justifications aux choix qui ont été fait

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Pas de courrier transmis pour préciser les demandes.*

*Il est proposé de supprimer l'élément bâti protégé.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune, n'ayant aucun élément pour situer la ou les parcelles.*

**R-20 – REYNAUD Frédéric et CHAUCHARD Hélène.**

Frédéric REYNAUD /CHAUCHARD Hélène

Le 24/11/2023

Nous avons vu ce jour Mr. le commissaire enquêteur et lui avons transmis nos observations.

Nous allons lui transmettre nos éléments par courrier.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

Courrier C41 Monsieur REYNAUD Frédéric, demande que les parcelles BO 107 à 115 soient classées en zone U.

Réponse défavorable.

Zone de préservation des paysages de coteaux, relief marqué et accès contraint ne permettant pas de desservir de nouveaux logements dans des densités compatibles avec le SCOT.

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**R-21 – Mr. AGUILAR Lionel.**

J'ai rencontré le commissaire enquêteur et constaté que mon terrain a été classé en terre agricole. Une DP m'a été accordée en décembre 2022. J'ai fait 40 000 €. de travaux dessus, la communauté de communes m'a installé le branchement à l'égoût ainsi que l'eau. J'ai pris un emprunt pour financer ces 40 000 €.

Pouvez-vous me permettre de réaliser cette construction sur ce lot parcelle CX 343 ?

Cordialement.

Lionel AGUILAR.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande reprise dans courrier C40*

*Droit à construire acquis selon règlement de la zone II Aug*

*La demande tendant à l'autorisation d'une construction ne concerne pas directement la procédure de révision du PLU, mais doit faire l'objet d'une demande spécifique d'autorisation d'urbanisme*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**R-22 – Mr. GUILLON Michel.**

18h.15 : Lors de ma rencontre avec Mr. le commissaire enquêteur j'ai pris connaissance des modifications du PLU qui m'inquiètent, classant ma propriété en zone N.

Je ferai des observations précises au travers d'un courrier.

Merci de m'avoir accueilli ce soir.

Mr. GUILLON – Infirmier retraité.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Réponse défavorable au classement en zone constructible*

*Parcelle DD39, 6370 m<sup>2</sup> en zone III Au du PLU actuel, soit zone d'habitat diffus.*

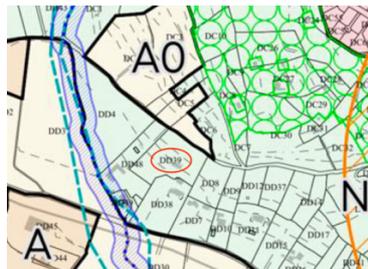
*Secteur incompatible avec une densification des logements au niveau exigé par le SCOT en raison de l'enjeu paysager, du relief marqué, de l'insuffisance des accès et des réseaux.*

*Classement en N dans le nouveau PLU considérant la prédominance des espaces naturels*

*Possibilité d'extension mesurée de l'existant sous condition*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et je confirme la réponse de la commune (Voir les figures ci-dessous)...*



**R-23 – Mr. DUBOST Gilles.**

Mercredi 06 décembre 2023 à 8h.45.

Mr. DUBOST Gilles.

J'ai analysé ma demande avec le commissaire enquêteur.

Je lui ai laissé un courrier

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande reprise dans courrier C13*

*Réponse défavorable*

*Non constructible dans le PLU actuel (réserve foncière IAu de long terme)*

*Présence d'un EBC sur la parcelle CW30 et 49, d'une servitude d'utilité publique de transport d'électricité de niveau I4 sur les parcelles CW30 et 49*

*Apparaît dans le PADD comme limite d'urbanisation à définir*

*Peu opportun d'ouvrir à l'urbanisation dans le respect des densités SCOT au regard de la configuration du réseau viaire*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**R-24 – Mrs VIDAL Nicolas – MAUREL Julien – BARBEIRO Adrien.**

Mercredi 06 décembre 2023 – 9h.20.

Ce jour, nous avons rencontré le commissaire enquêteur et avons exposé nos doléances.

Nous précisons ces dernières par courrier RAR ou remis en mains propres avant le 18/12/2023 12h.00.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande précisée dans courrier C35 : classement des parcelles BB6 et CK37 en zone UCa du nouveau PLU.*

*Réponse défavorable*

*Parcelles incluses dans un élément écologique boisé protégé sur le secteur du Puech Castel identifié au PADD comme zone d'intérêt écologique.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et je confirme la réponse de la commune.*



**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**R-27 - Mr. et Mme GARRIGOU Christie et Nicolas.**

Mme Christie GALIBERT – GARRIGOU, je suis propriétaire depuis ma naissance des parcelles DO 21 et DO 90, situées aux « BORIES ». Notre projet de vie est d'habiter sur ces parcelles. Nous déposons ce jour un courrier tous les aspects de notre projet.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande précisée par courrier C14.*

*Réponse défavorable.*

*Zone N dans le PLU actuel.*

*Situation inadaptée pour implanter du logement dans une densité compatible avec le SCOT compte tenu de la configuration des accès et des réseaux.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**R-28 – Mr. MENDEZ Georges.**

M. G. Mendez domicilié au 29 rue Frégère à Clermont-l'Hérault et propriétaire des parcelles 27-28 et 29 situées, au-dessus de la Miellerie au lieu-dit « les Cibières » a rencontré le commissaire enquêteur pour lui faire part de mon observation.

Je demande que ces parcelles conservent le zonage agricole comme dans le PLU actuel.

À préciser que le projet de PLU le classe en zone N.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Réponse favorable.*

*Classer en zone A ou A0 dans le nouveau PLU compte tenu de l'usage constaté.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**R-29 – Mmes MERIAUX Claude et Christine**

Accompagnées de **Mre. Sophie MAZAS** (Avocat).

Mercredi 06 décembre 2023

Mesdames MERIAUX Claude (9-11-1955) et Christine (19-12-1957) propriétaires des parcelles 79CX19 accompagnées de Maître MAZAS avocat au barreau de Montpellier, ont déposé une lettre d'observations à 15h.30.

Signé par Maître MAZAS et Mme MERIAUX Claude et MERIAUX Christine.

Une lettre a été remise aussi à l'enquêteur par les propriétaires.

Remise en mairie en mars 2023.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Repris dans courrier de Me MAZAS C15*

*Réponse favorable au classement en zone constructible*

*Parcelle de 8747 m<sup>2</sup> située dans le secteur de font rouge, en zone II Aug du PLU actuel, soit zone constructible sous réserve de viabilité*

La présence des accès et des réseaux en dimensions suffisantes associée à la topographie du terrain justifie un zonage en UCa, à l'instar de la parcelle voisine CX18, dans le nouveau PLU. Notons que ce terrain fait l'objet d'un projet, dont le permis d'aménager a été déposé courant de l'été.

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**R-30 – Mr. DELMAS Guy.**

Mercredi 06 décembre 2023 à 16h.00.

Monsieur Guy DELMAS

J'ai rencontré le commissaire enquêteur.

Je lui ai exposé mon cas. Je souhaiterais faire une extension de 100 m2 accolée au bâtiment sur ma section CI N°230.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Réponse défavorable.*

*Extension limitée à 30 % de l'existant dans le règlement de la zone N.*

*La demande tenant à l'autorisation d'une construction ne concerne pas directement la procédure de révision du PLU, mais doit faire l'objet d'une demande spécifique d'autorisation d'urbanisme.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**R-31 – Mr. SOBELLA Henri.**

J'ai déposé un dossier complémentaire demandant un traitement homogène des parties hors ripisylve.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Repris dans courrier C16.*

*Réponse défavorable.*

*Parcelle impactée par le lit majeur du Rhône selon transcription de l'atlas des zones inondables.*

*Même réponse que R16.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**R-32 – Mr. ALMES Bernard.**

Le 06 décembre 2023 à 16h.20.

J'ai déposé un dossier auprès de Mr. le commissaire enquêteur pour modification de zonage et abolition de la loi Dupont.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande développée dans courrier C17.*

*Demande de classement de la parcelle BM39 en zone constructible.*

*Réponse défavorable, ressort du zonage IV AUc dans le PLU actuel, pas d'intérêt à développer du logement dense à cet endroit le long de la RD 609 compte tenu de la configuration des accès et des réseaux.*

*L'abolition de la loi Dupont n'est pas du ressort du PLU.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et je confirme la réponse de la commune.*

**R-33 – Mme CHEVALIER Anne.**

Le 06-02-2023 à 17h.00

Madame Anne CHEVALIER domiciliée au 1430 route J.B. Milhau Source Font Chaude demande à ce que le classement en zone N soit conservé, que le périmètre de protection immédiat et rapproché de la source Font Chaude (propriété de la commune de Lacoste) soit respecté.

Le classement en zone agricole de la zone risque de mettre en péril la richesse de la biodiversité présente sur ce site et ouvrir la porte à des usages commerciaux dommageables au milieu et ses habitants.

Qu'est-ce qui justifie ce changement ?

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Réponse défavorable.*

*Zonage Ao dans le futur PLU, conforme à l'usage actuel du sol, ne présente pas de risque pour la biodiversité ou le développement des usages commerciaux.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**R-34 – Mr. ARMINGAUD Michel.**

Le 06-12-2023 à 17h.20

Mr. Armingaud Michel apporte à Mr. le commissaire enq.

Deux dossiers : « Les Bories » et « La Faience ». J'espère que vous les agréerez. Celui-ci de la Faience est une aberration étant entouré de constructions récentes.

Personne, à l'écoute devant moi.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande dans courrier C18 pour le classement en zone constructible des parcelles DN 102, 103, 121, 122 et 123.*

*Réponse défavorable.*

*Parcelles en zone N du PLU actuel, relief marqué, accès et réseaux insuffisants pour classement en zone constructible pour densité compatible avec le SCOT.*

*Demande dans courrier C19 pour le classement en zone constructible de la parcelle DD24.*

*Réponse défavorable, parcelle de 2 488 m<sup>2</sup> en zone N dans le PLU actuel, en secteur d'habitat diffus à préserver, sans opportunité pour du logement en densité compatible avec le SCOT.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Après vérification sur le plan de zonage, je confirme les termes de la réponse faite par la commune.*

**R-35 – Mr. CABANES Romain.**

Cabanès Romain le 06-12-2023 à 17h.30.

J'ai remis ce jour à M. le commissaire enquêteur un dossier contestant leur déclassement – BB6 et CK 37, sont les numéros concernés.

Merci.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande dans courrier référencé C20.*

*En lien avec demande R24 et C35.*

*Réponse défavorable.*

*Parcelles incluses dans un élément écologique boisé protégé sur le secteur du Puech Castel identifié au PADD comme zone d'intérêt écologique.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**R-36 – Mr. MACQUAIRE Yvon.**

Je ne suis pas d'accord avec le projet (ZN).

La parcelle « 33 » de M. Yvon MAQUAIRE est entourée de maisons d'un lotissement.

Le terrain parcelle CL 33 forme une dent creuse.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Réponse défavorable.*

*Parcelle de 3093 m<sup>2</sup> en zone II Au dans PLU actuel.*

*Reclassement en N compte tenu d'un relief marqué, d'un enjeu paysager fort et d'accès insuffisants pour réaliser un programme de logement conforme à la densité prévue au SCOT.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**R-37 - Mr. MAUGARD Yannick.**

06/12/2023

Je ne comprends pas le passage de la parcelle BR201 en UCa car il s'agit d'un ancien verger (quels types d'arbres doivent être protégés ?).

En sachant que la parcelle est entourée d'une zone commerciale, d'un site EDF et de maisons.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Le classement de la parcelle en UCa correspond à un secteur d'habitat pavillonnaire édifié sur des coteaux dont il convient de maîtriser l'urbanisation afin de conserver la valeur paysagère qualitative, maîtriser l'imperméabilisations des sols et les ruissellements urbains vers le centre-ville.*

*Ce classement est en pleine adéquation avec la situation et les caractéristiques de la parcelle BR201.*

*Les caractéristiques de la zone UCa seront précisées dans le règlement.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**R-38 – Mr. MONTADE Francis.**

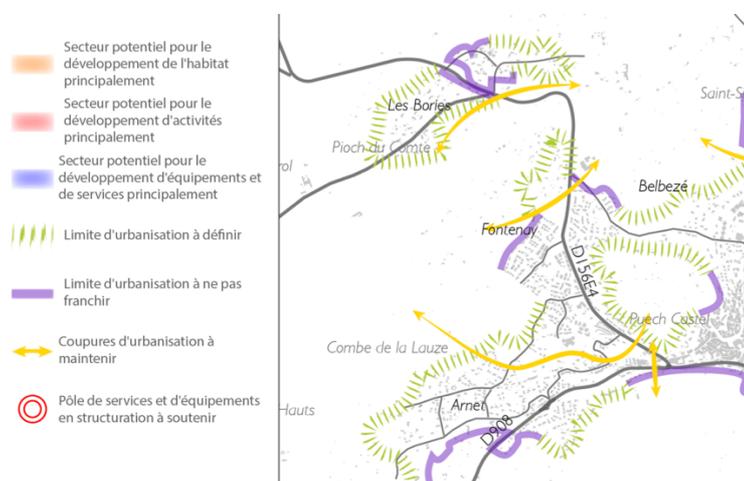
Monsieur MONTADE Francis - Lundi 11/12/2023 à 8h.20.

Ma parcelle section CT n° 344, j'ai constaté qu'elle se situait en zone N (zone naturelle). Je demande à ce qu'elle soit constructible compte tenu de l'urbanisation existante autour de ma parcelle.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Réponse défavorable*

*Classement de la parcelle CT344 en zone N comme l'ensemble des parcelles longeant la route du lac au nord de l'extension de la ZAC de Fontenay pour matérialiser la coupure d'urbanisation à maintenir définie dans le PADD (voir carte P30)*



**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Après vérification sur le plan de zonage, je confirme les termes de la réponse faite par la commune.*

**R-39 – Mr. SOUYRIS Gilbert.**

Mr. SOUYRIS Gilbert – 8h.45

J'ai rencontré monsieur le commissaire enquêteur qui a répondu à mes questions sur la parcelle BS 11 et 17.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Sans objet.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Vu.*

**R-40 – Mr. COT Christophe.**

Je souhaiterais comprendre pourquoi la parcelle BO n°15 est Zone N, alors que des constructions sont très proches – château d'eau horrible – Pylone électrique... etc. Mon fils résidant à Plaissan souhaiterait y construire sa maison !!!

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Parcelle de 6 728 m<sup>2</sup> classée en zone Npp dans le PLU actuel.*

*Réponse défavorable.*

*Enjeu paysager fort, relief marqué, accès insuffisant pour un projet de logement assujetti à la densité fixée dans le SCOT.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et je confirme la réponse de la commune.*

**R-41 – Mr. DUBOIS Guilhem.**

Mr. DUBOIS Guilhem 9h.30

Je souhaite que le secteur du Pioch de Conte qui est aujourd'hui totalement urbanisé soit classé en zone urbanisée. J'ai laissé un courrier ce jour à Mr. JORGE pour développer ma demande.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande précisée dans le courrier C24.*

*Réponse défavorable, le secteur Pioch de comte est situé dans la zone de protection spéciale du Salagou au titre de Natura 2000.*

*Le secteur n'a pas vocation à accueillir davantage de logements, ce qui justifie le classement en zone N avec possibilité d'extension limitée des constructions existantes sous conditions.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et je confirme la réponse de la commune.*

**R-42 – Mr. RAYMOND Vincent.**

M. RAYMOND Vincent 10h.50

Après mon rendez-vous M. le commissaire enquêteur, qui m'a affirmé que mon projet d'hangar agricole était toutefois réalisable sur les parcelles A et AO.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*La demande tenant à l'autorisation d'une construction ne concerne pas directement la procédure de révision du PLU, mais doit faire l'objet d'une demande spécifique d'autorisation d'urbanisme.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et je confirme la réponse de la commune.*

**R-43 – Mr. MAQUAIRE Yvon.**

Mr. Yvon MAQUAIRE 10h.15

Propriétaire de la parcelle CL 33 je demande que cette parcelle reste rattachée à la zone constructible.

Je vous signale que cette parcelle avait été incluse dans un projet de lotissement en 2012 par la société « foncier développement » (Juvignac).

Nous avons passé devant le notaire une promesse de vente.

N.B. : Ce projet avait été validé par la municipalité de l'époque.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Réponse défavorable.*

*Réponse apportée en regard de la demande R36, pour mémoire :*

*Parcelle de 3093 m<sup>2</sup> en zone II Au dans PLU actuel.*

*Reclassement en N compte tenu d'un relief marqué, d'un enjeu paysager fort et d'accès insuffisants pour réaliser un programme de logement conforme à la densité prévue au SCOT.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et je confirme la réponse de la commune.*

**R-44 – Mr. GAUJAL Jean-Paul.**

Je souhaiterais que le terrain CI 35 et CI 231 ne soit pas coupé par le trait de zone naturelle. Je fais remarquer que la CI 35 est notée boisée sur la totalité de la parcelle, ce qui n'est pas exact. La partie boisée passe au-dessus de ma résidence principale. Il serait souhaitable que le trait de la zone N passe sur le trait de la zone non constructible existante.

Je remets ce jour un petit dossier au commissaire enquêteur pour faire valoir ce que de droit.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande précisée par courrier C26.*

*Réponse défavorable, maintien du classement en zone N et de l'élément écologique boisé protégé considérant l'enjeu paysager du coteau et le fait que le Puech Castel est identifié comme zone d'intérêt écologique dans le PADD.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et je confirme la réponse de la commune.*

**R-45 – Mme DARDÉ Nicole, née GAL – Mme CARLES Nadine, née GAL.**

Mme DARDÉ Nicole, née GAL 11h.30

Mme CARLES Nadine, née GAL

Nous souhaiterions que notre parcelle CW 29 située en zone IAUG du PLU, jusqu'à maintenant, passe en terrain constructible.

Situé dans une « dent creuse » proche des réseaux (lotissement Fontenay).

Nos petits-enfants souhaitent s'installer dans le Clermontais et compte bien sur ce terrain qui pourrait servir à la construction d'équipements municipaux (parcs, salle commune) plus quelques lots pour les habitations.

Je remets ce jour un courrier au commissaire enquêteur.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande précisée dans courrier C27.*

*Demande le classement en zone constructible de la parcelle CW29 de 16 503 m<sup>2</sup> dans le secteur de font rouge.*

*Réponse défavorable.*

*Non constructible dans le PLU actuel (réserve foncière IAu de long terme).*

*Présence d'une servitude d'utilité publique de transport d'électricité de niveau I4 sur la parcelle CW52.*

*Apparaît dans le PADD comme limite d'urbanisation à définir.*

*Peu opportun d'ouvrir à l'urbanisation dans le respect des densités SCOT au regard de la configuration des réseaux et des accès.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**R-46 – Mr. LABORIE Frédéric.**

Mr. LABORIE Frédéric 11h.50.

Suite à mon rendez-vous avec M. Jorge, commissaire enquêteur au sujet de ma parcelle N° BS 14 dans le PLU actuel elle était en secteur II AUa constructible, dans le nouveau projet de PLU elle est classée en zone N inconstructible.

Je subis un préjudice et je conteste cette décision. Je demande qu'elle soit classée en zone urbanisable.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Réponse défavorable.*

*Parcelle BS14 de 7 393 m<sup>2</sup> sur le Puech Gorjan, enjeu paysager fort, insuffisance des accès pour réaliser un programme de logement compatible en densité avec le SCOT.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et je confirme la réponse de la commune.*

**R-47 – Mr. REYNAUD Frédéric et Mme REYNAUD Hélène.**

Vendredi 15 décembre 2023

Frédéric REYNAUD

Veillez trouver ci-joint mon courrier concernant les parcelles BO N° 107 à 115 lieu-dit Gorjan.  
Hélène REYNAUD

Veillez trouver ci-joint mon courrier de 5 pages concernant les parcelles CW 31 et 32, lieu-dit « Font Rouge ».

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande précisée dans courrier C41.*

*Réponse apportée à demande R20.*

*Réponse défavorable, pour mémoire :*

*Courrier C41 Monsieur REYNAUD Frédéric, demande que les parcelles BO 107 à 115 soient classées en zone U.*

*Réponse défavorable.*

*Zone de préservation des paysages de coteaux, relief marqué et accès contraint ne permettant pas de desservir de nouveaux logements dans des densités compatibles avec le SCOT.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**R-48 – Mr. CHAUCHARD Laurent.**

CHAUCHARD Laurent, 8h.30, lundi 18 décembre.

J'ai rencontré le commissaire enquêteur et je lui ai laissé un courrier avec des photos exposant mon cas pour les terrains situés CW 31 – 32. Ces terrains étaient en zone d'urbanisation future et sont déclassés en zone N. Je souhaiterais qu'ils gardent leur classement en zone AU.

Je remettrai un courrier au commissaire enquêteur avant midi.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande précisée dans courrier C42.*

*Réponse défavorable.*

*Non constructible dans le PLU actuel (réserve foncière I Au de long terme).*

*Présence d'un EBC sur la parcelle CW32.*

*Apparaît dans le PADD comme limite d'urbanisation à définir.*

*Peu opportun d'ouvrir à l'urbanisation dans le respect des densités SCOT au regard de la configuration des réseaux et des accès.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et je confirme la réponse de la commune.*

**R-49 – Mr. PEREZ Jean.**

PEREZ Jean, 8h.45

J'ai rencontré le commissaire enquêteur.

Mon terrain se trouve en zone agricole, section BY n°195.

J'ai un projet d'un abri agricole pour ranger le matériel qui se trouve dehors.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Parcelle située pour majeure partie en zone inondable rouge du PLU actuel et du futur PLU.*

*Construction possible aux conditions du règlement de la zone A, en dehors du périmètre inondable.*

*La demande tendant à l'autorisation d'une construction ne concerne pas directement la procédure de révision du PLU, mais doit faire l'objet d'une demande spécifique d'autorisation d'urbanisme.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et je confirme la réponse de la commune.*

**R-50 – Mr. ROVIRA Angel.**

ROVIRA Angel, 9h.10

Je possède un terrain BR 165, situé en zone Ao dans le projet de PLU.

Je suis agriculteur retraité. J'ai un projet de construction d'un logement avec garage pour mon activité agricole de 120 oliviers et forestier.

Je possède un terrain section CZ lots 16 – 19 – 20 à Coussoulès Bas. Ces terrains sont classés en zone N.

Je souhaite y construire un accueil pour personnes âgées.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Réponse favorable au classement de la parcelle BR 165 en zone A pour favoriser le développement de l'exploitation, construction possible aux conditions du règlement de zone en lien avec les activités agricoles. La commune propose de reclasser une partie de la zone (celle proche du chemin existant) afin de permettre d'éventuels implantation de bâtiments qui se rattachent à une activité agricole.*

*Réponse défavorable pour constructibilité des parcelles CZ 16, 19 et 20*

*Parcelles 16 et 19 impactées par le recul du cours d'eau et parcelle 20 en EBC, le tout dans secteur de l'ancien PAE de Coussoules ayant vocation à être classé en zone A0 (voir réponse au R14)*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et j'approuve la réponse de la commune.*

**R-51 – Association A.S.L. « La Rampe »**

10h.00 le 18 décembre 2023.

Mme CARBONNE Sophie, ASL « La Rampe », et Mr. DUTHOIT Grégoire, Président A.S.L..  
Nous déposons un dossier ce jour au commissaire enquêteur concernant le P.V. de constat d'huissier de justice concernant la parcelle CK 37. Nous sommes favorables au projet de P.L.U. et nous demandons le maintien de la parcelle CH 37 en zone N.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande précisée avec constat d'huissier, courrier C43.*

*Réponse favorable au maintien du classement projeté en zone N, correspond au projet de nouveau PLU.*

*Voir réponse R24.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**R-52 – Mr. CILIA Hervé.**

Hervé CILIA 10h20

Demande de constructibilité d'une petite parcelle dans le secteur de Fontainebleau.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande précisée par courrier C44.*

*Réponse défavorable.*

*Parcelles situées en zone Npp du PLU actuel, zonage N du nouveau PLU compte tenu du caractère naturel des espaces, de la situation et de la configuration des lieux.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**R-53 – Mr. GROS Pierre.**

Pierre GROS, Gérant du GFA « Domaine de Malmont », 10h.40.

DD 46, possibilité de construire des gîtes dans le cadre du développement de l'henotourisme contigu à la parcelle DD 45 car nous souhaitons développer un caveau de vente et un bâtiment de stockage.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Réponse favorable au classement de la parcelle DD46 en A au lieu de A0 pour permettre le développement de l'exploitation, constructibilité sous conditions en lien avec le développement d'activités agricoles.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**R-54 – Mr. DO Daniel.**

DO Daniel, 11h.00.

Demande à ce que la parcelle DN 73 reste constructible comme dans le PLU précédent.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande précisée par courrier C45*

*Parcelle de 3 779 m<sup>2</sup> en zone IIAu b du PLU actuel, classée en zone N du nouveau PLU*

*Réponse défavorable*

*Parcelle affectée par le recul du cours d'eau, pas d'accès appropriée sans traversée d'un EBC*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**R-55 – Mr. FABRE Lucien.**

Mr. FABRE Lucien 11h.10

Propriétaire de la parcelle DB 174, qui dans le projet actuel a fait l'objet d'un classement partiel en zone N, ayant déjà viabilisé cette partie de la parcelle, j'ai un projet de construction empêché par le classement en N.

Je laisse ce jour un courrier au commissaire enquêteur, la parcelle était auparavant en zone AU.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Parcelle de 3977 m<sup>2</sup> secteur Servières.*

*Demande précisée par courrier C46.*

*Réponse défavorable.*

*Parcelle déjà construite, marque une fin d'urbanisation.*

*Densification peu opportune en zone d'habitat diffus.*

*Ressort partiellement dans l'atlas des zones inondables.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et je confirme la réponse de la commune.*

**R-56 – Mr. REVERBEL David.**

Mr. REVERBEL David le 18/12/2023 à 11h.22

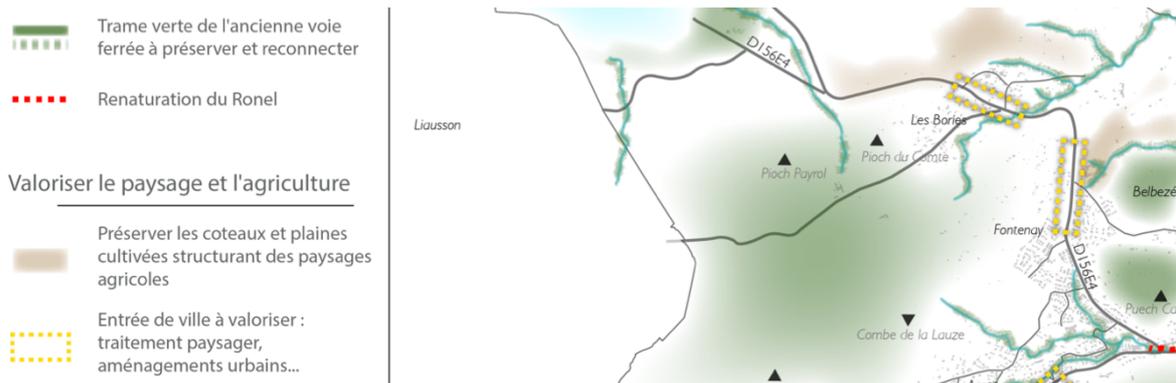
Je demande tout simplement de ne pas déclasser la pointe de mon terrain en zone verte pour pouvoir terminer mon projet familial, tout en protégeant et entretenant comme depuis le début de l'aménagement de ce terrain, l'environnement paysager et les règles d'urbanisme.

J'ai déposé un courrier et un plan.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande précisée par courrier C47*

*Réponse défavorable, volonté de figer l'urbanisation du secteur, identifié au PADD comme entrée de ville à valoriser (carte P 19), présence de la servitude de ligne aérienne de transport d'électricité*



**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et je confirme la réponse de la commune.*

**R-57 – Mme ANDREO Christine.**

Madame ANDREO Christine 11h.35

Propriétaire de la parcelle DM 132 et DM 133 vendue à Mr. BADENAS Romain, je sollicite la suppression du reliquat espace boisé classé qui gêne pour réaliser l'accès sur ma parcelle. Je laisse un courrier au commissaire enquêteur.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande précisée par courrier C48.*

*Réponse favorable.*

*Classement des parcelles en zone N et suppression la frange d'EBC résiduelle, isolée et devenue sans objet du fait de la servitude de ligne aérienne de transport d'électricité.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et j'approuve la réponse de la commune.*

**R-58 – Mr. SOBELLA Mathieu.**

Mr. SOBELLA Mathieu, 11h.50

Je remets un courrier au commissaire enquêteur pour le classement en zone A de ma parcelle CM 26.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande précisée dans courrier C49.*

*Réponse défavorable au classement des parcelles 31 et 38 en zone A, parcelles 32,33,34,35,36 et 38 déjà classées en zone A, emprise suffisante pour le développement d'activités agricoles.*

*Réponse favorable au classement de la parcelle CM26 en zone A, destination conforme à l'usage de sols et à l'exploitation des fonds voisins.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**R-59 – Mrs SENEGA Benjamin et Sylvain, Accompagnés de Mre HEMEURY Xavier (Avocat).**

Messieurs Benjamin et Sylvain SENEGA, propriétaires des parcelles CT 356 et 357.

Le projet de PLU classe les deux parcelles en zone N.

Les réseaux sont présents, voie d'accès de desserte, garrigue basse pas d'éléments boisés, constructions jouxtant les parcelles.

La constructibilité est demandée, au moins en partie sur ces deux parcelles.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Réponse défavorable.*

*Parcelles en zone Npp du PLU actuel, zonage confirmé en zone N dans le futur PLU, zone n'ayant pas vocation à être densifiée compte tenu d'un relief marqué, d'un accès difficile, d'un enjeu paysager fort et la volonté de préserver le paysage de coteaux du Puech Castel.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

## **Les contributions déposées sur l'adresse électronique dédiée.**

---

**E-01 – Mme BONNAFOUS Aurore.**

Monsieur,

Je m'adresse à vous sans avoir trop de certitude d'avoir la bonne action mais je vous expose l'idée.

Le PLU étant en cours de réécriture, je vous sollicite pour savoir s'il est prévu des terrains qui seront estampillés STECAL ou s'il serait possible d'en envisager.

J'espère pouvoir m'établir dans la région et le faire en accord avec mes principes de vie. Le STECAL y répond.

Je vous laisse m'informer et auquel cas éventuellement m'indiquer vers qui réorienter mon propos dans l'espoir de le voir enrichir la réflexion du nouveau PLU.

Respectueusement.

Mme Bonnafoux Aurore

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Un seul STECAL dans le projet de PLU arrêté, dédié à l'implantation du crematorium.*

*Le STECAL doit disparaître du PLU approuvé compte tenu de la relocalisation du crematorium dans le secteur de la Salamane.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse du Maître d'Ouvrage.*

*Cependant, si nécessaire, un nouveau STECAL dans une zone judicieusement choisie et d'une surface limitée pourrait permettre de répondre aux demandes de ce type.*

**E-02 – Mr. DARNAUD Benjamin.**

Madame, Monsieur

Nous vous contactons dans le cadre de votre enquête publique pour la révision du PLUi de Clermont-l'Hérault en début d'année 2023.

Nous souhaiterions nous entretenir avec vous pour s'assurer que le Domaine de Fontenille actuellement en Zone Naturelle soit bien classé en zone agricole dans le nouveau PLUi.

Nous en sommes depuis mai 2022 les propriétaires du Domaine de Fontenille.

Le Domaine de Fontenille est une propriété d'un seul tenant, constituée de bois, vignes, oliviers, terres de maraîchage et de bâtiments dont des habitations privées, une cave viticole et des hangars agricoles. La propriété est actuellement entièrement classée en Zone Naturelle et une grande partie est en Espace Boisé Classé (EBC).

Le Domaine de Fontenille est remarquable par la qualité de son bâti présent : ancienne magnanerie, maison de maître, et par son paysage de terrasses en pierre sèches. Cet ensemble témoigne d'une histoire locale, où l'agriculture n'était pas pensée comme monoculture, où les fermes étaient des écosystèmes vivants mêlant hommes, animaux et terres nourricières.

C'est dans cet esprit que nous souhaiterions restaurer le Domaine de Fontenille. Tout en conservant l'activité viticole existante, nous voulons diversifier la production par la plantation d'herbes aromatiques rares dans le but de créer des parfums haut de gamme directement issue du paysage de garrigue, la production d'huile d'olive, l'accueil de maraîchers pour produire des légumes et fruits locaux.

Ce projet n'est aujourd'hui pas possible en zone naturelle. Après avoir discuté avec les différents responsables de l'urbanisme de Clermont-l'Hérault, nous savons qu'une majeure partie des parcelles est déjà prévu de passer en zone agricole. Nous souhaiterions vous rencontrer pour savoir quel périmètre est envisagé en Agricole, et comprendre quelles en sont les conséquences sur notre projet.

Nous vous prions de croire à l'expression de nos salutations respectueuses.

Et nous tenons à votre disposition.

Bien à vous.

Cynthia Chua & Benjamin Darnaud.

#### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Réponse défavorable compte tenu des qualités paysagères du site à conserver*

*Le zonage envisagé permet cependant l'évolution de l'exploitation agricole en continuité du bâti existant si besoin (le domaine et une partie libre attenante ont été classés en A pour permettre des évolutions).*

*Maintien de l'EBC dessiné.*

*Le domaine bâti ainsi que les parcelles s'inscrivent au sein d'un site boisé, NATURA 2000 et nécessite donc une gestion étroite des possibilités de construire.*

*Le classement en zone N n'interdit pas la possibilité de cultiver.*

#### **Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

#### **E-03 – BENYOUCEF Yasmina.**

Bonjour,

Je vous remercie de bien vouloir vous reporter aux fichiers joints à votre attention.

Vous en souhaitant bonne réception

Yasmina BENYOUCEF

Secrétaire

**SCP VERBATEAM**

[contact@verbateam.org](mailto:contact@verbateam.org)

#### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande de classement en zone Au de la parcelle DB1 de 9 463 m<sup>2</sup>, secteur de la faïence (penchant de Villeneuve).*

*Réponse défavorable.*

*La création d'un programme de logement conforme à la densité exigée dans le SCOT viendrait à l'encontre de l'objectif 5 du PADD « soigner et valoriser les paysages » dans un secteur identifié comme particulièrement sensible et qualitatif.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**E-04 – BENYOUCEF Yasmina.**

Bonjour,

Je vous remercie de bien vouloir vous reporter aux fichiers joints à votre attention.

Vous en souhaitant bonne réception

Yasmina BENYOUCEF

Secrétaire

**SCP VERBATEAM**

[contact@verbateam.org](mailto:contact@verbateam.org)

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande de classement en zone UCa des parcelles DN72 (3 314 m<sup>2</sup>) et DN77 (8 912 m<sup>2</sup>), secteur Bories.*

*Réponse défavorable.*

*La création d'un programme de logement conforme à la densité exigée dans le SCOT viendrait à l'encontre de l'objectif 5 du PADD « soigner et valoriser les paysages » dans un secteur identifié comme particulièrement sensible et qualitatif.*

*Le réseau viaire est inadapté à la desserte d'un tel programme.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**E-05 – Mme GUIDONI Sophie.**

A l'attention de Monsieur Jorge.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la procédure citée en objet, je vous prie de bien vouloir trouver en pièces jointes le courrier formulant les observations et ses annexes du Réseau de Transport d'Électricité.

Vous en souhaitant bonne réception.

Salutations

Sophie GUIDONI.

En pièces jointes à ce message est déposé un courrier de Rte adressé au maire de Clermont-l'Hérault, en date du 04/12/2023.

Courrier joint au registre.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande une meilleure prise en compte des ouvrages de distribution d'électricité, des servitudes et des dispositions règlementaires associées dans le PLU (notamment la compatibilité avec les EBC).*

*Réponse favorable, mise à jour des annexes dans le cadre d'une démarche visant à améliorer la connaissance des ouvrages et des contraintes associées.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et j'approuve la réponse de la commune.*

*La mise à jour des annexes devra intervenir avant l'approbation du projet de révision.*

**E-06 – Mme BAYET Alexandra – Mme BAYET SALVADOR Lucie.**

A l'attention de monsieur le commissaire enquêteur

Vous trouverez ci-joint le courrier demandant le classement en zone constructible du terrain section DL 31 au lieu-dit « Le Bosquet ».

Nous vous remercions de l'attention portée à notre requête.

BAYET Alexandra

BAYET SALVADOR Lucie.

En pièces jointes à ce message est déposé un courrier daté du 8 décembre 2023, adressé à M. le commissaire enquêteur.

Courrier joint au registre.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Réponse défavorable, parcelle incluse dans le périmètre du site inscrit du Salagou.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et j'approuve la réponse de la commune.*

**E-07 - Mr. CHERREY Olivier.**

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je suis Olivier Cherrey, gérant de la paillote de Wind34, située sur les rives du lac du Salagou, berges de Clermont-l'Hérault, au niveau du parking l'Ariole.

Wind34 est un commerce de location de matériel nautique ainsi qu'une buvette-snack à emporter. Ses débuts datent de 1978, et j'ai commencé en 2007. En haute saison l'équipe est composée de 8 salariés à plein temps.

Une structure en bois de 12x12 mètres totalement autonome en énergie est montée chaque année au mois de mai, puis entièrement démontée fin septembre.

Je viens par le présent mail solliciter votre bienveillance ainsi que celle des personnes compétentes et responsables afin de régulariser la situation de mon établissement ; Pour cela il conviendrait que le PLU révisé permette cette régularisation.

La régularisation du bâtiment est inscrite dans le programme Grand Site 2024-2032, porté par le syndicat mixte du grand Site Salagou – Cirque de Mourèze. Une fiche action est dédiée à cette régularisation.

Il est indiqué p38 que « La présence des prestataires sur les espaces de convivialité permettant d'éviter les conflits d'usages et les dégradations. L'absence d'activités sur ces espaces intermédiaires seraient préjudiciable au grand Site, d'un point de vue économique, environnemental et sociétal. Les prestataires présents sur les berges pendant la saison estivale, constituent des partenaires précieux pour les gestionnaires du Grand Site. Au-delà de leur fonction sociale, ils contribuent à la préservation du site en accueillant et en informant les visiteurs : sur les itinéraires et la vie du site, la qualité de l'eau (affichage des relevés de l'Agence Régionale de la Santé) ... On note déjà que les lieux où les prestataires

sont présents subissent moins de dégradations, de vandalisme et de vols sur les parkings. Ces constats sont confirmés par la gendarmerie »

Espérant que ma demande sera prise en considération, je vous présente, Monsieur le commissaire enquêteur, mes respectueuses salutations.

Cordialement.

Olivier Cherrey.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Réponse favorable.*

*Le projet de PLU institue une zone Ns qui permet d'instruire une demande de permis saisonnier selon le régime prévu à l'article L432-1 du code de l'urbanisme.*

*En zone Ns, sont autorisés les équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade et de la randonnée.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et j'approuve favorablement la réponse de la commune.*

**E-08 – Mr. et Mme NENY.**

Monsieur le commissaire enquêteur

Veuillez trouver ci-joint notre demande pour la révision du PLU en cours.

Bonne réception.

Bien cordialement.

Monsieur et Madame NENY

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande de classement d'une partie de la parcelle DA38 (3 340 m<sup>2</sup>) en zone UCa, secteur de Coussoules.*

*Réponse défavorable.*

*Ensemble classé en zone N, fort enjeu paysager sur les coteaux.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**E-09 – Mme COMBES Laura.**

Observations formulées dans le cadre de l'enquête publique prescrite par arrêté du maire du 17 octobre 2023 dans le cadre de la révision générale du PLU de Clermont-l'Hérault.

A l'attention du commissaire enquêteur.

Monsieur le commissaire enquêteur.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte les observations suivantes dans le cadre de l'enquête publique en cours :

- Les emplacements réservés identifiés sur le document graphique n'indiquent pas les numéros auxquels ils correspondent, permettant de les identifier dans la liste du règlement.
- De plus, le nombre d'emplacements réservés identifiés sur le document graphique semble être supérieur au nombre d'emplacements réservés figurant dans la liste du règlement.

Clermont-l'Hérault le 11 décembre 2023.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Réponse favorable.*

*Mesure en faveur de la bonne information du public.*

*Modification du dossier à venir pour mettre en cohérence la liste des emplacements réservés avec le document graphique.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Effectivement, j'avais moi-même remarqué cette anomalie en cours d'enquête, car j'avais été dans l'impossibilité de renseigner une personne sur la vocation d'un Emplacement Réservé. Une liste des E.R. était jointe au dossier, mais il n'était pas possible de les repérer sur les plans de zonage.*

*J'avais donc alerté le B.E.T. et la commune pour que les dispositions soient prises, afin de rajouter une pièce au dossier d'enquête pour corriger ce problème (mon message du 29/11/2023). Le B.E.T. a répondu en transmettant un document dématérialisé le 04/12/2023 corrigeant cette anomalie.*

*Le même jour 04/12/2023, j'ai demandé à la commune de rajouter ces éléments au dossier d'enquête. Je regrette que ce n'ai pas été fait.*

*Néanmoins, je prends acte de la réponse de la commune pour corriger cela avant l'approbation du dossier.*

**E-10 – Cabinet JURIS ECO CONSEIL.**

Madame, Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-joint un courrier à l'aimable destination du commissaire enquêteur dans le cadre de la révision du PLU.

Vous en remerciant.

Laure Singla.

Environnementaliste-expert PHD Promotion François Molins.

Observateur indépendant Près du PNUE.

Expert Près des CA de Montpellier et CAA de Toulouse rubriques D04-5 ; D5 ; E03 ; E08 ; I12, membre CEIJICAM-CEJC-CNEJEA

Enseignant-chercheur rattaché au CRESEM-UPVD

Médiateur administratif et environnemental Près des juridictions, formateur ANM et Présidente du CME&A

(<https://cerclledesmediateursenvironnementauxetadministratifs.fr>)

Commandant de réserve citoyenne 3<sup>e</sup> division Scorpion (2020-2023)

Armée de l'Air (2023-2026).

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Sur la prise en compte du principe de précaution, les réponses sont apportées dans les annexes au niveau sanitaire et concernant l'analyse des risques.*

*Sur la demande de moratoire concernant la clause de mixité sociale, réponse défavorable, les objectifs étant nécessairement définis en compatibilité avec le SCOT.*

*Sur la mise en œuvre d'une démarche énergétique éco responsable, le PLU n'est pas le bon outil ; la commune est en partenariat avec Hérault Energie pour rationaliser le renouvellement de son éclairage public.*

*Sur la vulnérabilité transversale eau/sol et sous-sol, la mise en œuvre des prérogatives de police n'intervient pas au travers du PLU.*

*Sur la démarche éco responsable concernant la ressource en eau, le PLU se borne à établir la disponibilité de la ressource ; les bonnes pratiques de gestion relèvent d'autres outils.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et confirme la réponse de la commune.*

**E-11 – Mr. ESPINASSE.**

Bonjour,

Veuillez trouver ci-joint, un courrier à l'attention de monsieur le commissaire enquêteur, pour prise en considération de mes observations dans le cadre de la révision du PLU communal.

Vous en souhaitant bonne réception.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande de maintien en zone A de la parcelle CR44 (3400 m<sup>2</sup>) située dans le secteur de Saint Berthomieu, apparaît en zone N dans le projet de PLU arrêté.*

*Réponse favorable au maintien en zone A, destination conforme à l'occupation actuelle et continue du sol.*

*Demande l'incorporation dans le règlement de la zone A des dispositions permettant la création d'extensions ou d'annexes aux bâtiments existants et de nouveaux bâtiments répondant aux besoins de l'exploitation.*

*Réponse favorable selon les termes déjà définis dans le règlement de la zone A (P 129 et suivantes).*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**E-12 – Mr. MARTINEZ Claude.**

Bonjour Monsieur le commissaire enquêteur,

Vous trouverez en pièces jointes mon courrier concernant mes observations sur le projet de PLU dans le cadre de l'enquête publique actuellement en cours, ainsi qu'extrait de plan cadastral situant ma propriété.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à mes observations.

Recevez Monsieur le commissaire enquêteur mes sincères salutations.

Mr. Claude MARTINEZ.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande l'incorporation dans le règlement des zones naturelles et agricoles des dispositions permettant la création d'extensions ou d'annexes aux bâtiments existants.*

*Réponse favorable selon les termes déjà définis dans le règlement de la zone A (P 129 et suivantes).*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**E-13 – Mr. BERTHOMIEU Guy.**

Monsieur le commissaire enquêteur,

Vous nous avez reçu le 24 novembre 2023 à 15h.10 à la mairie de Clermont, au sujet de notre terrain CL 74 qui devrait passer en zone naturelle. Après avoir longuement réfléchi nous aimerions rajouter quelques informations supplémentaires. La partie basse de notre terrain est entourée de maisons, ce que l'on appelle en urbanisme, une « dent creuse ». Après réflexion nous considérons que cette partie pourrait rester constructible.

Merci de bien vouloir rajouter ces informations au dossier.

En vous remerciant par avance, recevez Monsieur le commissaire, nos sincères salutations.  
Guy Berthomieu.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Parcelle CL 74 (5352 m<sup>2</sup>) dans le secteur de Fontainebleau.*

*Réponse défavorable.*

*Reclassement en N compte tenu d'un relief marqué générant un enjeu paysager et d'accès insuffisants pour réaliser un programme de logement conforme à la densité prévue au SCOT.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et approuve favorablement la réponse de la commune.*

**E-14 – Mr. DELORME Jacques.**

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je vous remercie de bien vouloir prendre l'observation suivante dans le cadre de l'enquête publique en cours :

Compte tenu de sa dangerosité et de son volume de trafic, le carrefour Gambetta-Coutellerie mérite certainement de figurer dans la liste des carrefours à reconfigurer. (Cf. document joint).

Salutations respectueuses.

Jacques Delorme

Ingénieur civil des Mines.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Réponse favorable à la prise en compte de ce carrefour à enjeu dans les réflexions d'aménagement à venir, sans pour autant en venir à modifier le PADD ou les autres pièces du projet à ce stade de la procédure. Cela n'aura pas d'incidence sur la mise en œuvre effective d'une réflexion et d'un projet.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et approuve favorablement la réponse de la commune.*

**E-15 – Mr. VIDAL Nicolas.**

A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur,

Monsieur,

Pour faire suite à notre visite lors de la permanence du mercredi 06/12/2023 au matin, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint la note de synthèse expliquant notre demande. Vous en souhaitant bonne réception, à votre disposition pour tout échange complémentaire.

Bien cordialement.

Nicolas Vidal.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande R24 déjà traitée, réponse défavorable.*

*Pour mémoire :*

*Demande précisée dans courrier C35 : classement des parcelles BB6 et CK37 en zone UCa du nouveau PLU.*

*Réponse défavorable.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**E-16 – Maître CHATRON Laure (Avocat).**

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un courrier d'observations, établi dans les intérêts de Monsieur et madame BARRAL, dans le cadre de l'enquête publique du projet de nouveau PLU de Clermont-l'Hérault.

Je vous saurai gré de bien vouloir accuser bonne réception de ce courrier et sa pièce jointe. Vous remerciant vivement par avance de vos diligences,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes sincères salutations.

Laure CHATRON

Avocat.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande de classement intégral de la parcelle CK32 (5834 m<sup>2</sup>, aujourd'hui constructible en UD) en zone UCa du futur PLU, ou au moins la partie ouest non arborée.*

*Le projet arrêté prévoit le classement de la partie centrale de la parcelle en UCa et des parties est et ouest en N.*

*Réponse favorable au classement en UCa de la partie non arborée à l'ouest de la parcelle par ajustement de l'élément écologique boisé protégé à la réalité du boisement constaté à ce jour (soit environ 500m<sup>2</sup>).*



Parcelle CK 32.

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**E-17 – MR. AGUILAR Lionel.**

Monsieur le commissaire enquêteur,

Vous trouverez en attaché mon courrier qui vous permettra de consigner mes observations concernant les problématiques que je rencontre suite à la révision du PLU.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte ce courrier.

Cordialement

Lionel AGUILAR.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande reprise dans courrier C40.*

*Demande R21.*

*Réponse ci-dessous pour mémoire :*

*Droit à construire acquis selon règlement de la zone II Aug.*

*La demande tenant à l'autorisation d'une construction ne concerne pas directement la procédure de révision du PLU, mais doit faire l'objet d'une demande spécifique d'autorisation d'urbanisme.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

**E-18 - Mme STOBER Marina Pour Mme Martine CHAUCHARD et Mme Anne-Marie VERDIER.**

A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur

Monsieur le commissaire enquêteur,

N'ayant pu vous rencontrer lors des permanences, je me permets de vous transmettre ma demande par mail.

Nous sommes propriétaires indivises d'une parcelle située lieu-dit « Combe Aulenque » à Clermont-l'Hérault, cadastrée section CZ N°3.

Selon le PLU en vigueur, le projet de construction sur cette parcelle est inenvisageable pour plusieurs raisons, notamment la largeur du chemin de Coussoules (sachant qu'un plan d'alignement est prévu le long de ce chemin depuis des années empêchant les propriétaires d'exploiter la bande longeant le chemin).

Je vous joins copie du Certificat d'Urbanisme B, du plan du projet et du plan de situation établis par le géomètre.

Je vous précise également que les propriétaires des parcelles CZ n°14 -15 -16 – 20 – 47 et 48 sont eux aussi, à ma connaissance, désireux de faire avancer leurs projets respectifs.

Pourriez-vous s'il vous plait m'indiquer s'il est possible, et comment, de faire avancer nos projets.

En espérant une réponse de votre part,

Bien cordialement.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Réponse défavorable.*

*Parcelle CZ3 (7794 m<sup>2</sup>) secteur de Coussoules reclassée en zone N et concernée par un EBC dans le PLU arrêté.*

*Enjeu paysager et écologique fort.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et approuve favorablement la réponse de la commune.*

**E-19 – Mr. DOUAY Éric.**

Monsieur le commissaire enquêteur

Je me suis rendu avec mes voisins le mercredi 6 décembre à votre permanence mais faute d'un public trop nombreux, nous n'avons pas pu être reçus. A la mairie, il nous a été dit que nous pouvions vous envoyer nos observations par courriel, objet de la présente.

Par courrier en date du 11/01 dans le cadre de la concertation publique concernant la révision générale du PLU envoyé à M. le maire, on demandait que soit intégré pour les zones naturelles et agricoles l'ordonnance Macron du 23/09/2015 notamment son article L.151.

Après consultation du projet soumis à l'enquête, il semble que seule la construction de piscine ne soit autorisée, qu'en est-il des annexes et des extensions ? Il semble également du classement des parcelles.

Mon terrain entretenu et arboré de fruitiers et d'arbres d'ornements nécessite de nombreux engins et outils agricoles qu'il faut ranger à l'abri.

Dans le PADD, il est précisé que le projet communal d'aménagement ne doit pas être un frein aux activités agricoles. Dans ce cadre, il serait utile de tenir compte des propriétaires non-agriculteurs qui participent activement aux maintiens des zones naturelles et à la préservation des paysages.

Mes voisins limitrophes sont dans la même problématique.

Il me semble que ma requête est légitime et peut être prise en compte en respectant d'une part le PADD et d'autre part en ne compromettant pas l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.

En espérant que ce courriel retiendra toute votre attention, recevez Monsieur le commissaire enquêteur mes salutations distinguées.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande l'incorporation dans le règlement des zones naturelles et agricoles des dispositions permettant la création d'extensions ou d'annexes aux bâtiments existants.*

*Réponse favorable selon les termes déjà définis dans le règlement de la zone A (P 129 et suivantes).*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

*En prenant soin de lutter contre la cabanisation dans les espaces naturels.*

**E-20 – Mr. ETTIJANI Otman.**

Monsieur le commissaire enquêteur,

Comme convenu le 16 novembre dernier, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le courrier concernant les observations et propositions relatives à la zone Ueb.

Vous noterez que ces remarques ont un impact plus ou moins significatif en fonction des propriétés ou du type de propriétés inscrites dans la zone Ueb en question.

En effet, certaines propriétés sont plus concernées que d'autres et certaines moins concernées de par la nature des bâtiments.

Cependant, par principe, il nous paraissait naturel et juste d'informer l'ensemble des propriétaires de la zone Ueb de la présente démarche et de laisser libre choix de s'inscrire ou non dans ces propositions et de co-signer ou non ce courrier.

Nous sommes convaincus que ces propositions restent raisonnables dans la mesure où leurs applications seront limitées et encadrées tout en conservant de la flexibilité pour certaines propriétés.

En vous souhaitant bonne réception et bonne lecture de ces éléments, nous vous remercions d'avance de l'attention que vous porterez à ces observations et propositions.

Bien sincèrement.

Otman ETTIJANI

Pour les propriétaires signataires de la zone UEB.

### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande reprise dans courrier c38 et E20.*

*Réponse défavorable, pas opportun d'autoriser la sous destination logement dans la future zone Ueb compte tenu de la configuration du secteur, d'une occupation dominée par les bâtiments à usage d'activités et de sa vocation économique (notamment inscrite en tant que tel au SCOT).*



La zone UEB : la zone d'activités des Prés

### **Point de vue du commissaire enquêteur :**

*La zone UEB des Prés est une zone à vocation d'activités économiques. À ce titre, le règlement n'autorise pas les constructions à usage d'habitation.*

*Je prends acte favorablement de la réponse de la commune.*

### **E-21 – Mr. BOUYS Renaud.**

A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur.

Bonjour Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-joint le relevé des observations que je souhaite faire valoir dans le cadre de l'enquête publique relative au PROJET DE REVISION DU PLU de la ville de Clermont-l'Hérault, en tant que propriétaire occupant au 151 route de Liausson, secteur du Cabrié (parcelle CS 103).

Vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien accorder à ces observations,  
Sincères salutations.

Mr. et Mme Renaud BOUYS

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande la possibilité de reconstruire à l'identique les bâtiments situés en zone N lorsqu'ils ont été détruits par un sinistre quel qu'il soit, sans exclure les sinistres causés par les risques naturels (incendie de forêt, inondation...).*

*Réponse favorable, modifier le règlement pour autoriser la reconstruction à l'identique de tout bâtiment régulièrement édifié en zone N ayant été détruit par un sinistre.*

*Demande d'explicitier les possibilités d'annexes en zone N.*

*Réponse favorable, les dispositions seront clarifiées au-delà des piscines (l'art 4 de la zone N concernant les extensions de logement renvoie à l'article 8 qui ne traite que des piscines).*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune qui donne une suite favorable à cette demande. Dans un premier temps, à la lecture cette règle semble quelque peu injuste. Mais en y réfléchissant, elle devient plus compréhensible. Cette règle a été établie, afin d'interdire une reconstruction dans un lieu exposé à des risques (inondation, feux de forêts, glissement de terrains...etc.) avec un aléa très fort voire exceptionnel, qui risque de se renouveler à plusieurs reprises. Je pense que c'est pour assurer un principe de précaution que cette règle a été envisagée. Ces dispositions devraient concerner que les zones très fortement exposées. Malgré cela, je demeure favorable à la réponse de la commune.*

**E-22 – Mr. BADENAS Francis.**

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je profite de la phase finale de révision du PLU pour vous exprimer mon souhait de préserver de toute urbanisation le secteur de Pioch de Comte route de Liausson (proche du site classé du Salagou).

J'adhère à son classement en zone naturelle inconstructible. Toutefois il me paraît important de faire rectifier la clause sur la reconstruction en cas de sinistre. Toute personne victime d'un incendie (accidentel ou naturel) se doit de pouvoir reconstruire à l'identique son habitation ayant fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire.

Je vous remercie pour votre attention.

Bien cordialement.

Francis BADENAS.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande la possibilité de reconstruire à l'identique les bâtiments situés en zone N lorsqu'ils ont été détruits par un sinistre quel qu'il soit, sans exclure les sinistres causés par les risques naturels (incendie de forêt, inondation...)*

*Réponse favorable, modifier le règlement pour autoriser la reconstruction à l'identique de tout bâtiment régulièrement édifié en zone N ayant été détruit par un sinistre*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Même sujet que la contribution précédente (E-21).*

**E-23 – Mr. REYNAUD Frédéric pour Hélène CHAUCHARD.**

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je vous prie de trouver ci-joint le courrier concernant les observations dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de révision du P.L.U.

Cordialement.

Hélène CHAUCHARD

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Voir sollicitation R48, réponse pour mémoire :*

*Réponse défavorable.*

*Non constructible dans le PLU actuel (réserve foncière IAu de long terme)*

*Présence d'un EBC sur la parcelle CW32.*

*Apparaît dans le PADD comme limite d'urbanisation à définir.*

*Peu opportun d'ouvrir à l'urbanisation dans le respect des densités SCOT au regard de la configuration du réseau viaire.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte et soutiens favorablement la réponse de la commune.*

**E-24 – Mr. BARRAL Lionel.**

A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur,

A l'heure où de nombreuses personnes s'inquiètent à juste titre de l'avenir de la planète, et que l'on entend parler partout de sobriété et de développement durable, je constate que les obligations et restrictions architecturales qui vont entrer en vigueur, peut-être pour plusieurs décennies, sont liées à des habitudes constructives issues de l'après-guerre, et n'ont aucun sens en 2024.

Je comprends le souci d'unité, mais pourra-t-on un jour parler d'unité sur Clermont-l'Hérault ? Il suffit de rouler sur la route de Bédarieux (D908) entre le rond-point du Boulevard Gambetta et le rond-point de la Route du Lac, et de voir le sort réservé au patrimoine pour comprendre qu'un virage a été raté malgré les récents efforts. Cette portion reste malheureusement la seule impression qui domine chez nombre de visiteurs de passage.

Je demande que le deuxième virage, celui de la modernité réelle, ne soit pas à son tour, raté.

Or, nous avons la chance d'avoir en France une association d'Architectes qui s'est penchée sérieusement sur les problématiques d'architecture et de développement durable : Le CAUE.

Le CAUE (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) est un organisme investi d'une mission de service public, né de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977. Le CAUE a été créé à l'initiative des responsables locaux et est présidé par un élu local.

Ils ont émis de nombreuses recommandations pour la région.

Lien vers les dispositions constructives élaborées : Exposition Vivre et Construire avec le Climat en Languedoc-Roussillon.

<https://www.fncaue.com/ressources-documentaires/vivre-et-construire-avec-le-climat-en-languedoc-roussillon/>

ou <http://www.fncaue.com/wp-content/uploads/2015/09/livretexpoClimatCAUE34.pdf>

Il se trouve que le nouveau PLU ne permet pas cette architecture innovante sur de nombreux points capitaux.

Je ne peux pas tous les citer, mais en voici quelques-uns :

-Limitation des débords de toiture, alors qu'ils permettent de se passer de la climatisation en mettant à l'ombre mur et vitrage l'été (soleil chaud, journées longues), mais permettant aussi un effet de serre sur le vitrage l'hiver (soleil bas, journées courtes). La limitation des débords est d'ailleurs en contradiction avec la page 80 du Rapport de Présentation / Diagnostic et état initial de l'environnement. La longueur du débord ne pas être arbitraire puisqu'elle dépend d'un angle du soleil en été et de la hauteur du bâtiment, et de l'orientation de la construction.

-Limitation dans les formes. Par exemple une forme circulaire compacte traditionnelle permet d'économiser 20% de matériaux à surface égale, par rapport à une simple proportion rectangulaire courante de 2x1 (mur, plâtre, peinture, électricité, enduit, isolant, plomberie, etc...), mais aussi beaucoup de chauffage et de climatisation, du fait de cette même compacité.

Quelles autres dispositions aussi simples peuvent se targuer de 20% d'économies de matériaux, ou de pouvoir se passer des verrues énergivores que sont les climatiseurs ?

Je demande à ce qu'il n'y ait pas de barrière à ses dispositions ou d'autres, pour peu qu'elles soient justifiées d'un point de vue environnemental, et de ne pas fermer la porte à des évolutions futures allant dans le même sens ; la planète ne pouvant effectivement fournir indéfiniment, matériaux et énergie. Nous devons la sobriété aux générations qui suivent. Dans l'attente d'une réponse, je vous prie d'agréer Monsieur, mes salutations distinguées.

Lionel BARRAL  
15 rue Joseph Cambon  
34120 Pézenas

(Détenteur d'une parcelle constructible dans le hameau des Bories)

#### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Le futur PLU prendra en compte les adaptations des formes bâties aux effets du changement climatique dans le cadre de ses évolutions futures.*

*Notons que le PLU ne peut pas réglementer les matériaux à utiliser.*

#### **Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte des termes de la contribution ainsi que de la réponse de la commune.*

## **Les courriers adressés ou déposés en mairie.**

---

### **C-36 – Grand Site Salagou – Cirque de Mourèze.**

Ce courrier adressé par le Syndicat du Grand Site Salagou – Cirque de Mourèze a été reçu par voie postale en mairie de Clermont-l'Hérault le 15/12/2023.

Il est joint aux registres d'enquête.

**Réponse du Maître d’Ouvrage :**

Suivant la demande du Syndicat mixte du Grand Site Salagou – Cirque de Mourèze, les éléments de connaissance du projet de grand site seront améliorés par les dispositions suivantes :

- Intégration au rapport de présentation de la carte de vocation des espaces
- Modification du rapport de présentation selon les préconisations formulées dans l’annexe 2 du courrier C36
- Précisions sur l’OPA n° 5 selon les préconisations formulées dans l’annexe 2 du courrier C36
- Modification des annexes selon les préconisations formulées dans l’annexe 2 du courrier C36

Le document concernant les emplacements réservés sera vérifié.

Il n’est pas envisagé de modifier le PADD déjà débattu à ce stade avancé de la procédure.

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

Je prends acte des termes de la réponse du Maître d’Ouvrage.

**C-50 – Mr. BLIN François.**

Courrier reçu en mairie le 17/12/2023.

**Réponse du Maître d’Ouvrage :**

Réponse favorable,

la grande majorité des espaces encore constructibles dans le PLU actuel sur le secteur des Bories seront reclassés en zone N dans le futur PLU.

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

Je prends acte des termes de la réponse du Maître d’Ouvrage.

**C-52 – Mre JEANJEAN Jérôme – Société d’avocats inter-barreaux SVA.**

Courrier reçu en mairie le 18/12/2023, joint aux registres d’enquête.

**Réponse du Maître d’Ouvrage :**

Sur l’aménagement à venir de la ZAC « la Cavalerie » et les inquiétudes quant aux possibles nuisances sur la propriété voisine du domaine de Mon repos :

Les solutions pour maîtriser les éventuelles nuisances seront étudiées dans le cadre des études de création de la ZAC et incorporées dans le PLU au stade de la procédure de mise en compatibilité pour les dispositions qui en relèveraient.

Sur la demande de classement en zone constructible de 4 parcelles situées en zone agricole dans le nouveau PLU :

Réponse défavorable, les parcelles considérées sont classées non constructibles, en zone Npp du PLU actuel ; leur situation en partie haute du coteau génère un fort impact paysager incompatible avec l’implantation de nouvelles constructions, sur un emplacement mal desservi par les voies d’accès.

Sur la demande de modifier la destination agricole de la cave vinicole située sur la parcelle BS6 afin d’y créer des logements :

A ce stade, la réponse est défavorable, la cave vinicole fait partie intégrante de l'exploitation et n'a pas vocation à être transformée en logements. Ce projet et cette demande de changement de destination n'ont pas été portés à la connaissance de la commune pendant la phase de concertation ainsi qu'au sein des Sur l'aménagement à venir de la ZAC « la Cavalerie » et les inquiétudes quant aux possibles nuisances sur la propriété voisine du domaine de Mon repos :

Les solutions pour maîtriser les éventuelles nuisances seront étudiées dans le cadre des études de création de la ZAC et incorporées dans le PLU au stade de la procédure de mise en compatibilité pour les dispositions qui en relèveraient.

Sur la demande de classement en zone constructible de 4 parcelles situées en zone agricole dans le nouveau PLU :

Réponse défavorable, les parcelles considérées sont classées non constructibles, en zone Npp du PLU actuel ; leur situation en partie haute du coteau génère un fort impact paysager incompatible avec l'implantation de nouvelles constructions, sur un emplacement mal desservi par les voies d'accès.

Sur la demande de modifier la destination agricole de la cave vinicole située sur la parcelle BS6 afin d'y créer des logements :

A ce stade, la réponse est défavorable, la cave vinicole fait partie intégrante de l'exploitation et n'a pas vocation à être transformée en logements. Ce projet et cette demande de changement de destination n'ont pas été portés à la connaissance de la commune pendant la phase de concertation ainsi qu'au sein des questionnaires et de l'atelier réalisé à l'attention des exploitants du territoire. Ainsi, le bâtiment n'a pas pu être pointé et présenté en CDPENAF en tant que futur bâtiment autorisé à changer de destination. En fonction de l'avancée du projet, la commune sera attentive et à l'écoute pour intégrer ce changement de destination dans une future procédure d'adaptation du PLU.

Sur la demande de construire une bâtisse type « salle de mariage » dans le parc du Domaine de Mon Repos :

Réponse défavorable, la vocation agricole du domaine est réaffirmée dans le nouveau PLU et ne permet pas la destination souhaitée, et l'espace est largement protégé par un espace boisé classé. Le stade d'avancement de la procédure ne nous permet plus d'intégrer un STECAL nécessaire pour autoriser une construction avec cette destination au sein de la zone A.

Sur la demande visant à maintenir en zone constructible la parcelle BM49 :

Réponse défavorable, cette parcelle est classée en zone Ao dans le nouveau PLU compte tenu de son caractère agricole et de la volonté de protéger les coteaux du puech Gorjan situés le long de l'autoroute (objectif 5 du PADD : soigner et valoriser les paysages)

L'implantation du crématorium projetée sur une partie de la parcelle a été modifiée (suppression du projet sur ce secteur) pour une meilleure prise en compte de cet objectif.

#### Point de vue du commissaire enquêteur :

Je prends acte des termes de la réponse du Maître d'Ouvrage.

#### **C-57 – Mr. CANAGUIER Claude.**

Courrier reçu en mairie le 18/12/2023, joint aux registres d'enquête.

#### Réponse du Maître d'Ouvrage :

Sur la parcelle CL81 :

Réponse favorable au vu du permis de construire intervenu dans le cadre du PLU actuel

Sur la parcelle CY199 :

Réponse défavorable, constructibilité inopportune au vu du nécessaire recul des constructions depuis l'axe du cours d'eau et le domaine public qui réduisent à néant le potentiel de la parcelle

Sur les parcelles CV 35,57 et 59 (demande de classement en A0) :

Réponse défavorable, parcelles en zone N du PLU actuel, nécessité de conserver la cohérence du zonage et la continuité des espaces naturels et agricoles, le règlement de la zone N est identique au règlement de la zone A en termes de constructibilité et d'interdictions et autorise la poursuite des activités agricoles existantes.

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte des termes de la réponse du Maître d'Ouvrage.*

**C-58 – Mr. ANGELO Stéphane - Mr. et Mme ANGELO Robert et Colette.**

Courrier reçu en mairie le 18/12/2023, joint aux registres d'enquête.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Demande de classement de 900 m<sup>2</sup> en réserve urbaine à détacher de la parcelle BY21 (secteur de la madeleine, en zone IAU du PLU actuel : Réponse défavorable.*

*Le secteur de la Madeleine au sud de la RD 2 n'a pas été ouvert à l'urbanisation dans le PLU actuel et n'a pas été retenu au titre des extensions à venir dans le futur PLU compte tenu de la sensibilité paysagère du site et du manque de réseau viaire adapté à la desserte de nouvelles constructions conformes à la densité souhaitée (respect du SCOT).*

*La majeure partie du secteur sera classée en zone A du nouveau PLU, avec certains espaces plus sensibles en zone N.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte des termes de la réponse du Maître d'Ouvrage.*

**C-59 – Mr. et Mme MAS René.**

Documents déposés en mairie le 18/12/2023, joints aux registres d'enquête.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*La parcelle CO27 reste constructible au titre de la zone UCa dans le nouveau PLU, s'agissant d'une zone urbaine récente composée des extensions résidentielles prenant la forme de lotissements d'habitat individuel ou d'habitat individuel diffus aux abords et à l'ouest du centre-ville de Clermont-l'Hérault.*

**Point de vue du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte des termes de la réponse du Maître d'Ouvrage.*

**C-60 – Courrier signé sous forme d'une pétition de 25 personnes, résidents du quartier des « Bories ».**

Courrier déposé en mairie le 18/12/2023, joint aux registres d'enquête.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

Sur la contestation du classement en zone naturelle des parcelles situées au lieu-dit « Pioch de Comte » :

Réponse défavorable, le classement en zone naturelle se justifie par l'existence d'une zone de protection spéciale Natura 2000 qui couvre le secteur, la proximité immédiate du site classé du Salagou, la qualité paysagère et naturelle du site, l'absence des accès et réseaux en dimensions suffisantes pour desservir de nouvelles constructions dans les densités exigibles par le SCOT (30/35 logements par hectare).

Le classement en zone N permet cependant une extension mesurée des logements existants.

Sur le caractère abusif de la disposition définie au 7 de l'article 2 de la section 1 du règlement de la zone N :

Réponse défavorable, cette disposition, qui encadre les possibilités d'extension des constructions existantes en zone N, se justifie par la volonté de soustraire le secteur à une densification inappropriée compte tenu de l'environnement décrit ci-dessus et du caractère géographique éloigné par rapport au centre-ville (sujet des transports, de la mobilité, des émissions de gaz à effet de serre et d'augmentation du trafic sur la rue de la Coutellerie), tout en permettant une évolution maîtrisée des constructions existantes.

Elle apparait équilibrée dans le contexte considéré.

#### Point de vue du commissaire enquêteur :

La disposition 7 de l'article 2 du règlement écrit pour la zone N – Section 1, concerne les constructions existantes. On remarque 2 dispositions :

- Une concernant la « reconstruction dans un volume identique des bâtiments détruits par un sinistre... »
- L'autre concernant les possibilités d'« agrandissement d'immeuble existant... »

Concernant la reconstruction à la suite d'un sinistre la commune a émis un avis favorable sur ce sujet aux contributions E-21 et E-22.

Il semblerait que la réponse défavorable ne concerne que la disposition visant les agrandissements d'immeubles.

\*

\* \*

CLERMONT-L'HÉRAULT

Le 18 janvier 2024  
Le commissaire enquêteur.

Jean JORGE.