

Territoires à Florian +  
Nicolas B.  
14966  
J03A

JEUDI 11 AOUT 2023



**PRÉFET  
DE L'HÉRAULT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer  
Service territoire et urbanisme**

Montpellier, le 9.08.23

Affaire suivie par : STU/AP  
Téléphone : 04 34 46 60 93  
Mél : ddtm-stu@herault.gouv.fr

Le préfet de l'Hérault

à

Monsieur le maire de Clermont-l'Hérault

AR: 1A199 102 0328 2

Objet : plan local d'urbanisme – projet avant mise à l'enquête publique – avis de synthèse des services de l'État.

Conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, je vous fais parvenir mon avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal le 24 mai 2023 et notifié à mes services le 2 juin 2023.

Je tiens à souligner la qualité des échanges avec mes services qui ont été associés à l'élaboration du PLU à l'occasion de plusieurs réunions thématiques.

Globalement, le projet communal apparaît ambitieux et abouti. La commune, déjà engagée dans la démarche petites villes de demain (PVD), a su traduire l'opération de revitalisation du territoire (ORT) dans son plan d'aménagement et de développement durables (PADD) en plaçant les actions à mener sur son centre-ville au cœur des objectifs du PLU et en élaborant un règlement adapté pour le centre ancien.

Toutefois, certains éléments appellent les remarques suivantes :

- l'adéquation de la ressource en eau potable devra être justifiée au regard de l'apport démographique et des besoins en logements envisagés sur la commune en tenant compte également des besoins pour la défense incendie. Cette démonstration des capacités de la ressource en eau devra être approfondie car elle conditionnera l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC de la Cavalerie ;
- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) projetée dans le PLU apparaît élevée au regard du besoin de logements à créer en extension de l'enveloppe urbaine et des objectifs de densité minimale que le SCoT Pays Cœur d'Hérault prescrit. Ce sujet a fait l'objet de plusieurs remarques de la part de mes services lors de l'association et n'ont été que partiellement prises en compte.

DDTM 34  
Bât. Ozone - 181, place Ernest Granier  
CS60556  
34064 MONTPELLIER Cedex 2

Ainsi, la ZAC de la Cavalerie devrait être en capacité d'accueillir la totalité du besoin en logements affiché dans le projet de PLU en répondant à l'objectif du SCoT de densité minimale de 35 logements par hectare en moyenne sur l'ensemble des extensions urbaines de la commune.

Par ailleurs, je vous alerte à nouveau sur le fait que les objectifs du PLU à horizon 2033 en matière d'apport démographique et de production de logements correspondent presque entièrement à ceux du SCoT à horizon 2040 ;

- sur la ZAC de la Cavalerie, l'OAP doit être retravaillée. De même, le phasage de la ZAC doit être précisé afin d'assurer une urbanisation progressive et en continuité du front urbain existant ;

Je souligne en outre la mise en place d'une condition dans le traité de concession de la ZAC liant l'attribution des trois macro-lots à un engagement par les promoteurs de réaliser un projet de réhabilitation dans le centre-ville de Clermont-l'Hérault. Cette disposition doit permettre de limiter la concurrence entre l'offre de logements neufs de la ZAC et les projets de renouvellement du cœur de ville et d'assurer l'articulation du projet de PLU avec les engagements de la démarche PVD ;

- les secteurs destinés à l'accueil d'équipements publics et d'infrastructures ne sont pas toujours justifiés et doivent également faire l'objet d'une analyse plus approfondie. La localisation du crématorium, équipement de nécessité intercommunale, doit notamment être ré-étudiée et son implantation optimisée en lien avec le projet envisagé à Pézenas ;
- les remarques relatives à la prise en compte du risque inondation, notamment sur le secteur du Salagou doivent être intégrées au PLU.

Plus globalement, il ressort de la lecture du projet arrêté que des compléments et modifications, en accord avec les échanges ayant eu lieu lors de l'association, doivent être apportés pour fiabiliser le cadre juridique du document. Vous trouverez mes remarques dans l'annexe à ce courrier. Elles sont regroupées par thématiques et graduées selon deux niveaux :

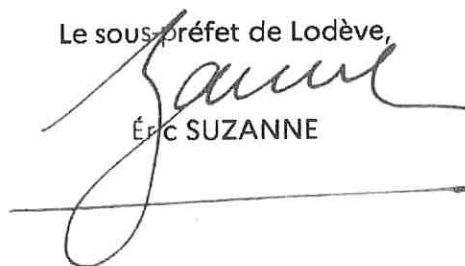
- les réserves devant être levées à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du PLU ;
- les recommandations dont la prise en compte permettrait une amélioration du document.

En conséquence, sous réserve que vous procédiez à la prise en compte des remarques susmentionnées et détaillées dans l'annexe, j'émetts un avis favorable sur le projet de PLU arrêté de votre commune.

Mes services se tiennent à votre disposition pour toute information que vous jugeriez utile. Ils organiseront un temps d'échange afin de vous exposer l'ensemble des remarques portées dans le présent courrier et échanger sur les points saillants que vous voudrez bien porter à notre connaissance.

Je vous prie de croire, Monsieur le maire, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le sous-préfet de Lodève,



ÉRIC SUZANNE

## ANNEXE À L'AVIS DE SYNTHÈSE

Le projet de la commune vise à atteindre une population de 11 200 habitants à l'horizon 2033, soit un taux d'accroissement annuel moyen de 1,5 %. Ainsi, sur la période 2018-2033, le projet de PLU fixe un objectif de production de 1 335 logements dont 58 % des besoins réalisés en extension de l'enveloppe urbaine. Cet objectif se fonde principalement sur l'aménagement du secteur de la Cavalerie, avec la création d'environ 600 nouveaux logements dont 62 logements sociaux (part minimale de 10 %).

Durant la période 2018-2033, le PLU présente un besoin en extension urbaine de 26,4 ha pour l'habitat, 1,2 ha pour les activités économiques, 5 ha pour les équipements et infrastructures et 0,4 ha pour le tourisme, soit 33 ha au total.

### 1. Sur le STECAL du crématorium, zone Uep4 (6 500 m<sup>2</sup>)

#### 1.1. Réserves

L'urbanisation de ce secteur directement visible depuis l'A 75 vient en contradiction avec l'objectif 5 du PADD visant à « *préserver les paysages des puechs et coteaux* » puisqu'il impactera un cône de vue sur le Puech Gorjan. Cet objectif mentionne pourtant que ces secteurs « *ne doivent plus être le lieu préférentiel d'établissement de l'habitat et autres activités au risque de dégrader significativement la qualité des paysages et l'articulation entre ville et espaces naturels.* ».

De plus, l'implantation de cet équipement, en discontinuité des parties déjà urbanisées, contribue à miter un espace agricole ouvert encore très préservé. Il est localisé sur une parcelle de vigne cultivée inscrite au registre parcellaire graphique, irriguée<sup>1</sup> et à très fort potentiel agronomique au regard de la cartographie du DOO du SCoT. L'orientation 40 du SCoT mentionne que « *les STECAL non agricoles sont à privilégier hors secteurs agricoles stratégiques* ». L'urbanisation de ce secteur n'est également pas en cohérence avec l'objectif 6 du PADD du PLU visant à « *limiter l'impact sur la ressource agricole* ». L'ensemble de ces raisons ont d'ailleurs motivé l'avis défavorable de la CDPENAF du 18 juillet 2023.

Au regard de la consommation d'espace générée de manière directe (zone Uep4 constructible) et indirecte (création d'un giratoire et doublement de voirie : ERC37 et C37a), la localisation de cet équipement n'apparaît pas justifiée et aucun scénario alternatif n'a été présenté. Une implantation a pourtant été fortement recommandée en réunion du 10 mai 2023 sur le secteur de l'Estagnol qui présente d'importantes capacités de densification de ce secteur. Rappelons que l'OAP prévoit l'implantation d'équipements collectifs et services publics ce qui permettrait notamment la mutualisation des espaces de stationnement.

Enfin, la création d'un crématorium est soumise à une autorisation du représentant de l'État dans le département. Elle est accordée après une enquête publique et un avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques<sup>2</sup>. Le crématorium devra être conforme à différentes prescriptions fixées par le code général des collectivités territoriales<sup>3</sup>, notamment en termes de hauteurs, qui devront être reprises dans le règlement.

1 Carte p. 70 du diagnostic + annexe 4.14 du réseau BRL

2 article L. 2223-40 du code général des collectivités territoriales (CGCT)

3 articles D. 2223-100 à D. 2223-103 du CGCT

## 2. Sur l'objectif de modération de la consommation d'ENAF

Un effort de protection des ENAF dans le projet de PLU arrêté est à souligner en comparaison du PLU actuellement en vigueur. Toutefois, la consommation projetée dans le projet de PLU doit être établie au plus proche des besoins évalués en termes de projection démographique et en cohérence avec les objectifs fixés par le SCoT.

### 2.1. Réserves

Pour un besoin en logements évalué à 1 335 unités entre 2018 et 2033 et compte tenu d'une capacité de production de 565 logements retenue dans l'enveloppe urbaine existante (EUE), le reste à produire en extension de l'urbanisation est affiché à 769 logements.

Cela correspond donc à un besoin en foncier de 22 ha en respectant la densité prescrite par le SCoT, et non 19 ha comme mentionné en page 11 du document 1.3. Pour rappel, la « *densité résidentielle brute minimale moyenne* », telle que définie dans l'objectif 15 du DOO du SCoT, doit être de 35 logements par hectare minimum en moyenne sur l'ensemble des secteurs d'extension du PLU<sup>4</sup>.

Il est à noter également que le PLU prévoit la production de 58 % de logements en extension de l'EUE alors que l'objectif du SCoT est de 50 % (tableau 5 du DOO). Cet point doit être repris pour assurer une meilleure compatibilité au SCoT et une consommation d'ENAF revue à la baisse.

Le rapport de présentation indique que certains secteurs d'extension ont vu leur urbanisation engagée depuis 2018 (8,6 ha). Il convient d'y ajouter le secteur Fontainebleau est (0,6 ha), soit un total de 141 logements en extension déjà produits pour une densité moyenne de 15 logements/ha. La densité moyenne sur l'ensemble des extensions urbaines dans le projet de PLU en prenant en compte ces « coups partis » est donc de 29 logements/ha en non-compatibilité avec le SCoT.

Ainsi, au regard du besoin de 769 logements correspondant à une extension nécessaire de 22 ha (pour respecter la densité prévue au SCoT) et de la consommation effective depuis 2018 (8,6 + 0,6 ha), seuls 12,8 ha de foncier en extension doivent être mobilisés pour produire les 628 logements restants.

Par conséquent, le secteur de la Cavalerie de 16,4 ha est surévalué de 4 ha environ. De même, les autres extensions programmées « hors ZAC » (Coussoulès, Rieux Périgne, Fontainebleau ouest) devront être supprimées. La mobilisation de ce foncier supplémentaire contribuerait le cas échéant à la dilution de la densité moyenne dans les extensions.

Concernant le secteur d'extension Rieu Périgne (zone UC-5 500m<sup>2</sup>), les parcelles CN 60 et 62 doivent être considérées au même titre que la parcelle CN 55 en extension de l'EUE et devront être classées en zone non constructible.

En conclusion, il est nécessaire de retravailler la justification du scénario de consommation foncière pour l'habitat au plus proche des besoins et en compatibilité avec l'objectif de densité du SCoT.

Par ailleurs, la consommation d'ENAF prévue dans certains secteurs en particulier doit être réduite :

- Secteur déchetterie, zone Uep2 (4 900 m<sup>2</sup>) : l'urbanisation de ce secteur agricole, espace agronomique à très forte valeur du SCoT, n'est évoquée nulle part dans le PLU alors qu'il est constructible (zone Uep2) sur le plan de zonage.

<sup>4</sup> Densité moyenne minimale de 35 logements par hectare sur les secteurs d'extension depuis le TO du SCoT (2018), cf tableau 6 du DOO du SCoT

Il n'est pas analysé dans l'évaluation environnementale, n'est pas comptabilisé dans la consommation d'espace et sa délimitation n'est nullement justifiée dans le rapport de présentation.

De plus, le plan de zonage du PLU indique l'existence d'une zone inondable (« étude hydraulique-zone inondable »). Or, selon les principes de prévention de l'État, les équipements d'intérêt général peuvent être admis (hors ERP) en zone inondable, uniquement en l'absence de possibilité d'implantation alternative, et sous conditions notamment de réaliser une étude hydraulique d'impact. Au regard de ces éléments, le secteur doit être supprimé.

- Tannes basses, zone UEd (1,2 ha) : l'évaluation environnementale (EE) n'identifie aucun enjeu sur ce secteur. Cette étude n'a pas pris en compte la qualité agricole du site : jeunes vignes identifiées à la PAC, terres irrigables, potentiel agronomique (cf. compte-rendu de la CDPENAF du 18 juillet 2023). L'urbanisation de ce secteur que le SCoT identifie comme espace agronomique à très forte valeur vient en contradiction avec l'orientation 6 du PADD qui vise à « limiter l'impact sur la ressource agricole ». De plus, cet espace aurait dû faire l'objet d'une OAP pour assurer la prise en compte d'un enjeu de qualification des franges urbaines qui est identifié au diagnostic et matérialisé par une zone *non aedificandi* dans le PLU précédent. Pour ces raisons, le secteur doit être conservé en espace agricole.
- cave oléicole, zone UEc (1,5 ha) : ce secteur n'a pas été – à juste titre – intégré à l'enveloppe urbaine existante (EUE) à 2018 telle que définie dans le SCoT<sup>5</sup>. Au vu de la faible emprise déjà urbanisée de cette parcelle de 1,5 ha, la délimitation de la zone UEc doit être reprise afin de concerner la seule partie déjà urbanisée et son chemin d'accès ou devra être comptabilisée en consommation d'espace (enveloppe dédiée aux activités économiques).
- équipements publics et infrastructure : la comptabilisation de la consommation d'ENAF pour le développement des infrastructures et des équipements doit être revue. Le document 1.3 des justifications des choix indique 5,1 ha (dont 3,5 ha dédiés aux équipements et 1,5 aux infrastructures). Pourtant :
  - le secteur Uep4 du crématorium est de 6 500 m<sup>2</sup> ;
  - le développement de l'Estagnol est de 3 ha (triangle compris entre la RD 609, l'avenue Louis Villaret et le complexe sportif) plus 0,9 ha (secteur sud-est), soit 3,9 ha ;
  - au regard de la liste des emplacements réservés<sup>6</sup> (ER) et des surfaces de chaque ER inscrites, la consommation d'ENAF liée aux infrastructures est d'environ 4 ha<sup>7</sup> (dédoublément de voiries, créations de giratoires) et 2 ha pour la création de bassins de rétention<sup>8</sup>, soit 6 ha.

Ainsi, ce sont 10,5 ha qui seront destinés à la réalisation des infrastructures et des équipements à horizon du PLU et non 5,1 ha comme il est mentionné.

<sup>5</sup> Extrait de l'OR13 : « L'Enveloppe Urbaine Existante, ou EUE, correspond au périmètre à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent. [...] Ils ne concernent pas les écarts et bâtis isolés, ni les espaces de loisirs ou sportifs non bâtis. [...] les espaces même artificialisés n'ayant pas une vocation urbaine, comme notamment [...] bâtis agricoles, [...] ou les équipements isolés, ne sont pas inclus dans l'EUE. »

<sup>6</sup> Complément au dossier du PLU arrêté du 19 juin 2023

<sup>7</sup> ER concernés : C60+C37+C34+D10b+D3+C15+C16+C11+D7= 4,3ha

<sup>8</sup> ER concernés : C38+C39+C51 = 2,5ha

Par ailleurs, le nombre important de giratoires à créer pose question et tous ne sont pas justifiés : notamment l'ER D10b et C37a ou encore l'ER C39 issu de préconisations d'une étude qui date de 2001 non actualisée et qui précise qu'« un tel aménagement n'a pas vocation à compenser l'accroissement de l'urbanisation ». Il en est de même pour les bassins de rétentions localisés en zone agricole ou naturelle, qui ne sont pas tous étudiés dans l'étude environnementale et qui sont souvent localisés à proximité directe de zones humides.

### 3. Sur la ressource en eau

#### 3.1. Réserves

La commune et son unité de distribution (Nébian, Villeneuve) sont particulièrement dépendantes (2/3 des prélèvements) de deux captages d'eau potable situés dans deux communes avec lesquelles elles sont également interconnectées :

- le captage de l'Aveyro à Ceyras qui fait l'objet d'une DUP autorisant un prélèvement de 2 000 m<sup>3</sup>/jour ;
- le captage du Mas de Mare à Brignac, localisé sur la parcelle A 639 qui fait l'objet d'une DUP autorisant un prélèvement de 2 000 m<sup>3</sup>/jour à compter du 13 décembre 2022 pour une durée de 5 ans, renouvelable une fois « en cas de difficultés à mobiliser une nouvelle ressource », soit fin 2032 (échéance du PLU).

Les annexes sanitaires ne démontrent pas que la suffisance de la ressource en eau soit garantie au regard de l'apport démographique alors que l'évaluation des incidences démontre un impact négatif fort du PLU sur cette dernière. Il est fait état d'un manque à venir avec la fin de l'autorisation du captage du Mas de Mare et la possibilité de ne pas trouver de nouvelle ressource.

Le premier scénario mentionne que le communauté de communes du Clermontais (CCC) a engagé la recherche d'une ressource complémentaire afin de remplacer le captage du Mas de Mare. Cette solution apparaît peu stratégique étant donné que la parcelle du captage de substitution (A 788) est à moins de 100 m de la parcelle du captage actuel (A 639), ce qui induit qu'il s'agirait de la même nappe et que ce site présente une vulnérabilité identique dans l'espace de mobilité de la Lergues. De plus, la commune de St-Félix-de-Lodez est également interconnectée à cette unité de distribution (captage Aveyro) et les projections démographiques de cette commune doivent être prises en compte. Enfin, le plan pluriannuel d'investissement (PPI) de la CCC indique que la sécurisation de la ressource du forage Mas de Mare n'est prévue qu'à partir de 2027.

Le PPI ne mentionne par ailleurs aucune interconnexion entre Clermont et Brignac comme le prévoit le second scénario des annexes sanitaires.

Ainsi, une étude approfondie de justification des capacités de la ressource en eau comprenant la mise à jour des informations disponibles<sup>9</sup> 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

La capacité du réservoir du Mas Gorjan à alimenter durant 24 heures la commune en prenant en compte l'urbanisation du secteur de la Cavalerie doit être complétée dans les annexes sanitaires (document 4.1.1). La carte des réseaux AEP (annexe 4.1.2) doit être mise à jour.

<sup>9</sup> Volumes prélevés autorisés par DUP, répartition de la ressource entre les différentes communes qui la partagent à horizon du document d'urbanisme et en fonction de chacune des projections démographiques.

Pour rappel, la DUP du captage du mas de Mare prévoit dans son périmètre de protection éloigné (PPE) que pour toute « installation existante pouvant avoir une influence sur la qualité des eaux souterraines, les autorités responsables doivent être particulièrement vigilantes sur l'application des réglementations dont elles relèvent et sur la réalisation de leur mise en conformité ». Cela comprend les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, sur le sol ou le sous-sol, de tous produits et matières susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines. Une attention particulière doit être portée aux parcelles BK0129, 130, 131 et BL0163, 162, 161 sur lesquelles des activités polluantes semblent être installées et ne pas être compatibles avec le PPE du captage.

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

Il a été rappelé durant l'association (réunions du 9 novembre 2022 et du 10 mai 2023, courrier du 29 mars 2023) que l'opération de la ZAC de la Cavalerie viendrait concurrencer l'offre d'habitat en centre-ville et remettre en cause les efforts engagés par la démarche petite ville de demain (PVD) alors que l'objectif premier affiché par la commune est celui de la revitalisation de son centre ancien. Afin de limiter cette concurrence, une disposition a été ajoutée dans le traité de concession de la ZAC indiquant que, dans le règlement des appels à projets destinés à désigner le promoteur, l'attribution des macro-lots collectifs sera conditionnée à un engagement ferme par le promoteur de réaliser un projet de réhabilitation dans le centre-ville de Clermont-l'Hérault. Je souligne l'importance de cette disposition qui sera suivie dans le cadre de la démarche PVD.

##### 4.1. Réserves

La partie « 1.4 Programmation temporelle » de l'OAP de la Cavalerie doit impérativement être développée au regard des obligations de l'article L. 151-6-1<sup>10</sup>. En plus d'un phasage en 4 tranches d'environ 4,5 ha dont l'ouverture sera conditionnée à la réception de 80 % des logements de la phase précédente, l'OAP devra définir un échéancier prévisionnel de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles. Ce phasage devra être matérialisé sur la partie graphique de l'OAP pour plus de lisibilité dans cet aménagement.

Comme indiqué plus haut, la justification de la capacité de la ressource en eau conditionnera l'ouverture de la zone à urbaniser ou de certaines de ses tranches.

En outre, comme mentionnées dans la partie 2, la réduction de la surface de la zone à urbaniser et l'augmentation de la densité de logements devront être étudiées. La justification des choix qui indique que la réglementation de la zone AU est édictée dans « une volonté de maintenir un tissu à dominante pavillonnaire » devra être reprise ainsi que le règlement de la zone pour permettre la production de formes urbaines plus denses dans la ZAC et respecter la densité moyenne annoncée au SCoT.

##### 4.2. Recommandations

Il aurait été plus opportun de bloquer l'urbanisation de la zone dans l'attente des enjeux qui seront mis en exergue par l'étude d'impact à venir et de la finalisation du dossier de création, qui pourraient modifier le parti pris d'aménagement.

L'extrême sud-est de la ZAC concentre des enjeux environnementaux et des enjeux liés au risque inondation. En cohérence avec la carte de spatialisation des enjeux environnementaux (p. 115 de l'état initial de l'environnement-EIE) les secteurs à enjeux très forts doivent faire l'objet de prescriptions particulières reprises dans l'OAP de secteur. De plus, la suppression d'un espace boisé classé (EBC) sur les parcelles BS7 et 8 dans le PLU en vigueur doit être justifiée.

<sup>10</sup> article L. 151-6-1 : Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

De même, l'OAP pourrait être élargie à l'avenue Raymond Lacombe jusqu'à l'esplanade afin de travailler la liaison entre la ZAC de la Cavalerie et le centre-ville. La spatialisation du phasage de la ZAC devra également intégrer cet objectif. Enfin, les prescriptions liées à l'amélioration de la qualité de l'entrée de ville pourraient être renforcées.

Un taux de logement social plus élevé que la part minimale de 10 % prescrite sur la zone AU de la Cavalerie aurait pu être retenu.

## 5. Sur la prise en compte du risque inondation

Clermont-l'Hérault n'étant pas couvert par un plan de prévention du risque inondation (PPRI), il est rappelé que le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) énonce des mesures qui doivent être mises en œuvre dans les documents d'urbanisme en l'absence de cet outil.

La DDTM a connaissance de deux études hydrauliques réalisées sous maîtrise d'ouvrage de la commune (qui n'ont pas fait l'objet d'un porté à connaissances (PAC) des services de l'État) :

- l'« étude hydraulique du ruisseau de Creyssels et ses affluents au camping du lac du Salagou », BE CCE&C - Conseil Ingénierie Expertise de janvier 2020, MO commune de Clermont-l'Hérault.
- l'étude « cartographie des zones inondables du Rhonel et du Garel », mars 2000, BE S.I.E.E. MO commune de Clermont-l'Hérault.

### 5.1. Réserves

L'étude hydraulique du ruisseau de Creyssels doit être traduite sur le plan de zonage du PLU. Par ailleurs, il semble que « l'étude SIEE » réalisée en 2000 ait été intégrée – à juste titre – dans le PLU mais a été qualifiée à tort « d'étude PPRI ». Elle semble avoir été complétée par d'autres études locales non connues de la DDTM. Dans le rapport de présentation, il s'agira de présenter la connaissance du risque exploitée pour le PLU (pièces 1.2 - pages 102 et 103) : lister les études prises en compte dans l'élaboration du PLU (date, BE, MO, crue modélisée et définition des aléas...), puis préciser et justifier les mesures préventives associées mises en œuvre. Il convient de vérifier et justifier que les études hydrauliques locales portent sur la crue de référence<sup>11</sup> (en particulier si les études sont anciennes) et distinguent les aléas modéré et fort<sup>12</sup>. Dans le plan de zonage, les références à « étude hydraulique – zone inondable » et à « l'étude PPRI » doivent être corrigées et les études exploitées doivent être présentées (précisions sur l'origine de la donnée).

La commune est inondable en périphérie du lac du Salagou. Le risque est caractérisé par plusieurs niveaux de référence du plan d'eau (issus de l'étude de danger - EDD du barrage). En matière de prévention des risques dans l'urbanisme, les deux cotes de 141,6 m NGF (côte de référence de l'évènement centennal) et 143,75 m NGF (événement exceptionnel) doivent être prises en compte dans le PLU (rapport de présentation et plan de zonage).

En l'absence de PPRI, il est particulièrement important de réglementer les zones de risques *via* le règlement du PLU qui sera opposable aux demandes de permis de construire. Dans les dispositions générales du règlement du PLU, le chapitre 7 (p. 24 et suivantes) est dédié au risque d'inondation.

<sup>11</sup> crue de référence = la crue centennale ou la plus forte crue historique connue si elle est supérieure.

<sup>12</sup> au sens du décret PPRI du 05/07/2019 transposé aux communes sans PPRI par le PGRI, l'aléa modéré =  $H < 0,30m$  et  $V < 0,5m/s$  / aléa fort =  $H \geq 0,30m$  et/ou  $V \geq 0,5m/s$ .



Comme vu précédemment, la référence à un PPRI doit être supprimée et les règles de prévention du PLU traduites dans le règlement doivent être justifiées dans le rapport de présentation, notamment au regard du décret PPRI<sup>13</sup>.

Dans l'ensemble des zones inondables (y compris la crue exceptionnelle d'aléa résiduel, correspondant au lit majeur de l'AZI non inondable par la crue de référence modélisée), il convient d'interdire en particulier : les remblais, les établissements vulnérables (accueillant spécifiquement un public jeune, âgé dépendant, établissement de santé) et stratégiques (nécessaires à la gestion de crise), les campings et installations légères d'hébergement. Par ailleurs, la zone hachurée grise « étude hydraulique – zone inondable » n'est pas réglementée : il convient d'y appliquer des prescriptions de prévention du risque strictes si cette étude ne permet pas de qualifier l'aléa de la crue de référence. Enfin, les deux zones inondables générées par le lac du Salagou pour un événement centennal et exceptionnel devront être réglementées selon les mêmes principes.

La différenciation de la règle de recul en zone naturelle et en zone urbanisée dans les « zones inconstructibles aux abords des cours d'eau » correspondant au recul par rapport au haut de berges n'est pas justifiée techniquement (de 20 m en zone naturelle et de 10 m en zone urbanisée) et donne lieu à des incohérences. Le recul devra être maintenu à 20 m ou pourra être précisé sur la base d'une étude hydraulique (sans le porter à moins de 10 m). Cette étude devra toutefois porter sur le bassin versant drainé par le cours d'eau et sur la crue centennale.

## 5.2. Recommandations

Dans les cartes de zonage, la superposition de toutes les informations surfaciques liées au risque inondation dans certains secteurs nuit à la lisibilité du document graphique. Dans les secteurs où plusieurs études se superposent (AZI, études hydrauliques, recul par rapport aux cours d'eau non étudiés), il s'agira d'examiner la possibilité d'établir une carte de synthèse dans le PLU ne distinguant que les zones inconstructibles et constructibles. C'est le cas par exemple dans le secteur UEb située en entrée de ville est ou encore dans le secteur de la STEP.

Un chapitre sur les risques liés au ruissellement pluvial, identifié comme une priorité dans le PADD (objectif 7), pourrait être intégré dans le volet dédié aux risques en exploitant les enseignements du schéma directeur d'assainissement pluvial : dysfonctionnements constatés des ouvrages pluviaux pour les événements majeurs, mesures préventives retenues... Les dispositions générales du règlement auraient pu traiter du risque lié au ruissellement pluvial *via* des mesures préventives adaptées (compensation à l'imperméabilisation, sens d'implantation des constructions, préservation du libre écoulement, réglementation des clôtures...) pouvant aller jusqu'à l'inconstructibilité dans les zones les plus exposées (hauteurs/vitesses de ruissellement). Enfin, dans le règlement, il serait opportun de favoriser la gestion à la parcelle plutôt qu'un raccordement au réseau comme première action à réaliser en termes de gestion des eaux pluviales. Celle-ci comprend aussi l'infiltration et pas seulement la rétention grâce à des noues ou des cuves. La MISE de l'Hérault prescrit une compensation minimum de 120 l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé pour les opérations soumises à la loi sur l'eau, qui se traduit en général par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales. En l'absence de schéma de gestion du ruissellement, la doctrine de l'État élargit cette mesure à l'ensemble des projets dans le souci de ne pas aggraver le risque en aval des opérations entraînant l'imperméabilisation des sols.

13 Décret n° 2019-715 du 5 juillet 2019 relatif aux plans de prévention des risques concernant les « aléas débordement de cours d'eau et submersion marine »

Il est à noter que les services de l'État soutiennent le projet de renaturation du Ronel, excellente initiative au regard des objectifs d'atténuation du risque inondation, de renaturation visant un bénéfice pour la biodiversité et de réduction des îlots de chaleur urbains. Ce type de projet pourrait bénéficier du soutien de l'État dans le cadre du fonds vert.

## 6. Sur la prise en compte des autres risques

### 6.1. Réserves

Au regard de la carte départementale d'aléas feu de forêt de 2021, la commune est fortement exposée au risque incendie avec la majorité du territoire communal exposée à des aléas fort à exceptionnel. Ainsi, le rapport de présentation doit établir un bilan des équipements de défense incendie (ressource en eau mobilisable pour la défense incendie, gabarit des voiries...). Le PADD doit définir la stratégie éventuelle de mise à niveau pour assurer la protection de l'existant et admettre éventuellement la densification.

La problématique principale liée au risque incendie concerne les zones déjà urbanisées : franges urbaines, hameaux. Il convient de justifier leur classement en zone UC du PLU au regard notamment de la desserte par les équipements de défense (voiries, hydrants) et la bonne réalisation des OLD en interface avec l'espace naturel boisé.

En outre, il est à noter que deux secteurs particulièrement exposés à un risque incendie ont vu leur aménagement débiter récemment. En effet, les secteurs Fontainebleau est et sud sont soumis à un aléa très fort à exceptionnel. Ce faisant, au regard de la doctrine départementale, une étude risque et la desserte par les équipements de défense (voiries, hydrants) auraient dû conditionner leur ouverture à l'urbanisation. La commune ayant la connaissance de ce risque porte la responsabilité de refuser les permis de construire<sup>14</sup>.

Enfin, le secteur Rieu Périgne est particulièrement exposé. Comme mentionné dans la partie 2 ce secteur devra être supprimé pour des raisons de consommation d'espace. Dans tous les cas, au regard de l'aléa feu de forêt d'intensité très fort (CN 55) à faible (CN 60) et de la doctrine départementale, une étude risque aurait conditionné la possibilité de réaliser une opération d'ensemble.

Enfin, les dispositions générales du règlement (chapitre 9) prescrivent un recul des constructions agricoles en zone A à 50 m au minimum des zones boisées de plus de 5 ha. Une prescription de recul par rapport aux espaces boisés doit être également appliquée aux autres zones du PLU, en cohérence avec l'objectif affiché dans le PADD.

### 6.2. Recommandations

La carte départementale d'aléas feu de forêt 2021 a été annexée au PLU. Il serait judicieux de superposer le niveau d'aléa feu de forêt, éventuellement simplifié, avec le zonage du PLU.

Le risque de retrait et gonflement des argiles est correctement cité et cartographié dans le rapport de présentation. Cependant, il convient de rappeler les prescriptions préventives fixées par la loi Elan<sup>15</sup>. Cela vaut également pour le risque radon de niveau 3 présent dans la commune pour lequel il serait utile de développer les mesures préventives à mettre en œuvre<sup>16</sup>.

Enfin, toutes les communes de l'Hérault étant concernées par le risque tempête, le rapport de présentation du PLU pourrait également mentionner ce risque.

<sup>14</sup> Article R. 111-2 du code de l'urbanisme

<sup>15</sup> Code de la construction et de l'habitation (art. R. 132-3 et suivants)

<sup>16</sup> voir <https://www.georisques.gouv.fr/risques/radon> et la note portée à la connaissance des communes en 2020 par le Préfet de l'Hérault.

## 7. Sur les OAP

### 7.1. Réserves

L'OAP de l'Estagnol mentionne que l'implantation d'une école est projetée sur la zone de dépôt actuelle au sud-est de la zone. La localisation de cet équipement public sur ce secteur situé en bordure d'autoroute (bruit, pollution) n'est pas appropriée. De plus, cette situation en périphérie de la commune n'est pas compatible avec les objectifs de la démarche PVD à laquelle la commune adhère, ni avec l'objectif de développement d'une ville des courtes distances que défend le PADD. Cela induirait des déplacements véhiculés importants et accentuerait la traversée de la RD 609 déjà problématique. Enfin, l'amendement Dupont doit figurer sur le document graphique de l'OAP de l'Estagnol tant qu'une étude au titre de l'article L. 111-8 n'a pas été réalisée. De plus, cette OAP ne traite pas suffisamment l'entrée de ville (préservation du cône de vue sur le Puech Grojan, traitement des abords de la RD 609 comme futur boulevard urbain) alors que des enjeux paysagers ont été repérés (carte page 256 du diagnostic).

Concernant le secteur « Servières », qui comprend quelques parcelles mitées (partie nord) et un secteur non bâti (partie sud), il jouxte au sud-est un massif boisé classé en aléa exceptionnel. L'OAP doit l'indiquer et prévoir un recul plus important par rapport à l'espace boisé pour les nouvelles constructions, conformément à l'objectif affiché dans le PADD.

L'urbanisation de la zone est conditionnée à sa desserte par les équipements de défense (voirie, hydrants, dispositif d'isolement entretenu). Par ailleurs, l'évaluation du potentiel de densification<sup>17</sup> doit être mis en cohérence avec l'OAP qui prévoit la production de 70 logements sur ce secteur. Enfin, l'OAP doit intégrer des dispositions mentionnant la proximité du site de notre Dame du Peyrou.

### 7.2. Recommandations

La partie 5.1 des justifications des choix doit préciser, au regard de l'article R. 151-7, que certaines OAP (thématiques) peuvent porter sur toutes les zones du PLU et pas uniquement sur les zones U ou AU. Enfin, une OAP thématique traitant particulièrement la question des entrées de villes ou encore des franges urbaines aurait été appréciée.

## 8. Sur le développement économique

La commune porte une politique ambitieuse, traduite dans l'orientation 1 du PADD, de redynamisation de l'économie locale basée sur des études menées en amont<sup>18</sup> et une stratégie de développement commercial montrant une volonté de créer des espaces économiques productifs et créateurs d'emplois, connectés à la ville en opposition aux zones d'activités *ex nihilo*.

### 8.1. Recommandations

La possibilité d'implantation d'hôtel offerte par le règlement d'urbanisme dans la zone d'activités des Tannes basses n'est pas cohérente avec l'orientation 3.3 du PADD qui propose un projet d'hôtel qualitatif en centre-ville. Cette sous-destination doit être retirée de la zone Ued.

Au regard de l'objectif 2 du PADD visant la valorisation du foncier existant des ZAE communales, l'analyse du potentiel de densification aurait mérité une analyse plus fine, pas uniquement quantitative et basée sur l'analyse SIG, mais plus ajustée par une approche de terrain. Cette analyse permettra d'alimenter l'inventaire des ZAE imposé par la loi Climat et Résilience. Les ZAC de la Madeleine et la ZI des près auraient également pu être étudiées.

<sup>17</sup> Page 14 des justifications des choix (document 1.3), seul un potentiel de 34 logements est évalué sur ce secteur  
<sup>18</sup> Étude CCI, 2022

Plus globalement, les enjeux de requalification, de densification et de desserte en modes doux présents sur les ZAE de la commune auraient pu être traduits et traités dans une OAP.

## 9. Sur le logement et la politique de l'habitat

Le SCoT prévoit un apport démographique et de fait un besoin en logements de manière différenciée sur les périodes 2018-2030 et 2030-2040. Le taux de croissance de la population, le besoin en logements (et de fait la consommation d'espace) prévus par le document d'urbanisme arrêté étant supérieur aux objectifs du SCoT, il est relevé que, sur le prochain PLU (2033-2040), le développement démographique et urbain ne pourra s'inscrire que dans l'enveloppe résiduelle de 135 logements à produire pour 433 habitants supplémentaires. Au cours de cette seconde période du SCoT (2030-2040) le projet communal devra également être bien plus ambitieux en termes de renouvellement urbain.

### 9.1. Recommandations

Au regard des éléments de diagnostic, indiquant notamment une part importante de ménages de personnes seules (50 % en centre-ville) face à un faible taux de petits logements<sup>19</sup>, un fort taux de seniors ou encore une part importante de ménage à faible revenu, des orientations en matière de typologie de logements à créer auraient été appréciées étant donné que le plan local de l'habitat (PLH) n'est pas encore approuvé. Cette recommandation s'inscrit également dans le défi 1.3 du SCoT visant à « *Diversifier et adapter l'offre de logements aux besoins du territoire* ».

Par ailleurs, dans la partie « *mixité sociale* » du règlement d'urbanisme, il doit être indiqué que la part de production de 10 % de logement sociaux est un taux minimal. Il aurait été préférable de prévoir un taux minimal plus élevé sur la zone AU de la Cavalerie.

## 10. Sur les secteurs de développement touristique

Le soutien à l'activité touristique apparaît comme l'un des principaux objectifs du projet communal. Au regard, de l'attractivité du site du Salagou du fait notamment de ses aménités naturelles, des multiples enjeux (paysage, biodiversité) et de la double protection réglementaire (loi Montagne<sup>20</sup>, site classé), il convient de bien différencier les possibilités de développement sur le secteur.

### 10.1. Réserves

Concernant le secteur du Salagou, le dossier déposé en préfecture est différent du dossier téléchargé *via* le lien inscrit dans le courrier de notification de l'arrêt : la maison du Grand Site doit être zonée en Nts.

Le règlement de cette zone Nts ne peut autoriser que les installations et bâtiments limitativement énumérés à l'article L. 122-13 et doit être mis en conformité avec ce dernier. En revanche, le fait que le PLU soit plus restrictif que cette disposition et n'autorise pas les « *équipements culturels dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux* » pose question, eu égard au projet de maison du Grand Site.

19 18 % de résidences principales en T1 et T2, INSEE 2020 et diagnostic du PLH de la communauté de communes du Clermontois  
20 Articles L. 122-12 à L. 122-14 du code de l'urbanisme

Le règlement de la zone NT (partie du camping hors bande des 300 m) ne doit pas faire référence à l'article L. 122-13 et le tableau de l'article 1. doit interdire la sous-destination « autres hébergements touristiques » qui n'est pas permise en zone naturelle<sup>21</sup>.

Par ailleurs, le secteur NT1 (extension tourisme, secteur Rieu Périgne), qui bénéficie déjà des réseaux, devra être classé en zone urbaine touristique pour permettre l'implantation de nouveaux hébergements. Ce secteur doit également faire l'objet d'une analyse dans l'EE. Enfin, la partie de cette zone NT1 impactée par la bande de recul inconstructible aux abords des cours d'eau devra être classée en N.

## 10.2. Recommandations

Le PLU doit faire figurer plus clairement le projet structurant de la maison du Grand Site qui n'apparaît dans le PLU que dans le document 1.4 (évaluation environnementale-EE).

Le PADD, dans son orientation 1 - objectif 3, indique que le PLU devra identifier les secteurs dans lesquels un renforcement de l'offre hôtelière peut être développé. Il pourra plutôt préciser que le secteur de développement privilégié pour l'offre hôtelière est le centre de la commune qui correspond aux zones où les destinations « hôtel » et « hébergement touristique » sont autorisées.

Par ailleurs, le diagnostic (page 63) mentionne que la « miellerie du Salagou a pour projet la réalisation d'un musée autour du monde apicole et la réalisation de gîtes en complément d'activité ». Il est rappelé que ces destinations ne sont pas autorisées par le code de l'urbanisme en zone agricole. Un zonage plus adapté ou un STECAL<sup>22</sup> dimensionné au plus près des besoins du projet pourra être retravaillé.

## 11. Sur la prise en compte des enjeux patrimoniaux, écologiques et paysagers

### 11.1. Réserves

L'analyse typo-morphologique du diagnostic doit être amendée pour prendre en compte l'étude patrimoniale sur les faubourgs du XIX<sup>ème</sup> siècle (annexe 4.12.1). Il en résulte que certaines façades et bâtiments d'un grand intérêt architectural de ces faubourgs devront être répertoriés dans les éléments à protéger au titre de l'article L. 151-19.

Dans un objectif de prise en compte des continuités écologiques, dans l'état initial de l'environnement (EIE), la carte de la trame verte et bleue (TVB) doit intégrer les « corridors à restaurer » identifiés par le SCoT (au niveau de la Lergues et de la Salamane). Celle du PADD page 19 aurait également pu identifier les corridors écologiques. De même, la carte page 29 du PADD n'apparaît pas cohérente entre l'identification des coupures d'urbanisation à maintenir et la TVB de l'EIE qui définit ces secteurs comme « voies de passage identifiées et donc à maintenir (éviter toute obstruction à la libre circulation des espèces) ». À titre d'exemple, le développement de l'urbanisation sur le secteur Fontainebleau est et sud-est ne prend pas en compte la TVB et impacte un corridor écologique entre Belbézé et le Puech Castel. Enfin, l'urbanisation de ce secteur (coteaux du Puech Castel) vient en contradiction avec l'objectif 5 du PADD visant à « préserver les paysages des puechs et coteaux » qui « ne doivent plus être le lieu préférentiel d'établissement de l'habitat et autres activités au risque de dégrader significativement la qualité des paysages et l'articulation entre ville et espaces naturels ».

<sup>21</sup> Article L. 151-25

<sup>22</sup> secteur de taille et de capacité d'accueil limités

Une OAP thématique permettant de définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires pour préserver, mettre en valeur et restaurer les continuités écologiques doit être réalisée<sup>23</sup>. Cette OAP pourrait permettre l'identification des secteurs préférentiel de renaturation.

Les zones humides potentielles répertoriées par le syndicat mixte du bassin fleuve Hérault doivent également apparaître dans le rapport de présentation. Leur protection est une obligation d'après l'article L. 211-1-1 du code de l'environnement. Par ailleurs, il est rappelé que le SDAGE prescrit dans son orientation 5A-04 que toute nouvelle imperméabilisation puisse être compensée par la désimperméabilisation de secteurs déjà imperméabilisés, à hauteur de 150 % du territoire du SCoT. Il prévoit également une compensation de 200 % pour toute dégradation ou assèchement de zone humide. Les dispositions générales du règlement doivent être complétées en ce sens.

Concernant la prise en compte des franges urbaines, la zone Nep de l'Arnet, espace vert de loisir, pourrait permettre d'assurer la transition entre espaces urbain et agricole dans le cadre de l'objectif 11 du PADD. Cependant, sa délimitation en discontinuité de la partie urbanisée, venant ainsi créer une dent creuse (parcelles Cw46 et 47), n'est pas justifiée et doit être réétudiée.

La cartographie page 180 du diagnostic qui identifie les limites d'urbanisation semble erronée. La « limite franche de l'urbanisation » localisée au niveau de l'A 75 est incohérente avec la présence forte d'espaces agricoles (terres irriguées et cultivées) entre l'A 75 et le Puech Gorjan.

## 11.2. Recommandations

Le bâtiment de l'ancienne filature situé le long de la RD 609, de par sa qualité architecturale et sa position structurante en tête d'îlot, devra faire l'objet d'étude fine en cas de mutation. Il est en effet identifié dans les potentiels de densification (cartographie p. 14 du document 1.3).

L'objectif 11 du PADD vise l'articulation ville et campagne par la recombinaison des franges d'urbanisation. Une OAP sur cette thématique peut être recommandée<sup>24</sup>. De plus, les franges urbaines au contact des massifs boisés, ainsi que quelques secteurs d'urbanisation diffuse ou hameaux sont impactés par des aléas feu de forêt plus intenses. Des prescriptions pourraient y être intégrées (cf. partie 6.1).

## 12. Sur l'assainissement

### 12.1. Réserves

La station du Salagou, dimensionnée pour 1 000 EH, est jugée non conforme en 2021. Si cette tendance se confirme, la station est presque à sa capacité organique. De plus, son fonctionnement est incertain (absence de rejet en été) et il se peut que des fuites soient présentes sur le réseau de collecte ou au sein de la station. La future maison du Grand Site et le développement de l'offre d'hébergement sur la base de loisirs du Salagou sont des projets dont le raccordement induirait une charge supplémentaire. En l'état actuel et contrairement aux données présentées datant de 2017 et 2020, la capacité de la station à accueillir ces nouvelles charges n'est pas démontrée.

La carte du zonage d'assainissement doit être annexée au PLU. En effet, la carte des réseaux de collecte (qui doit également être mise à jour puisqu'elle date de 2008) ne vaut pas zonage.

<sup>23</sup> Article L. 151-6-2

<sup>24</sup> En référence à l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme : « 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition »

## 12.2. Recommandations

Le règlement interdit tout nouveau système d'assainissement non collectif (ANC) en dehors des zones A et N. L'étude de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome date d'août 2000. Il serait opportun d'en faire une mise à jour ou, à défaut, de réaliser de nouvelles études au cas par cas pour toute nouvelle installation. Enfin, le rapport de présentation doit être amendé puisqu'aucun document ne fait état du parc existant d'ANC.

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

## 13. Sur le règlement

### 13.1. Réserves

Les modifications suivantes doivent être apportées au règlement d'urbanisme (document 3.1) afin de fiabiliser son cadre juridique.

De manière générale, dans le règlement écrit, :

- les annexes doivent être traitées au même titre que les piscines (sauf justification apportée) et la limitation à 50 m<sup>2</sup> (zones A et N) est trop importante. Elle devra donc être réduite ;
- les « *dispositions relatives aux ruines* » sont définies par le conseil d'État et la jurisprudence et non par le PLU ;
- l'article 1 détermine les destinations et sous-destinations qui sont autorisées ou non. L'article 2 doit impérativement reprendre chacune des destinations autorisées sous conditions pour les définir. Pour s'assurer qu'aucune contradiction n'existe avec l'article 1, l'ensemble des sous-destinations autorisées peuvent être précisées, l'article 1 n'en serait qu'un tableau synthétique.

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 (cf. partie 11/OAP)

Dans la zone naturelle :

- 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 n'apparaissent pas dans le règlement de la zone N, Ns, Nt ;
- en zone Nts (comprise dans le site classé du Salagou) des orientations qualitatives et paysagères sont préférables à des règles architecturales (tuiles canal... etc) qui pourraient contraindre les projets de requalifications des berges.

Dans la zone agricole :

- la zone Ac (où sont soumises à déclaration les ICPE et autres activités polluantes) doit être élargie afin de couvrir le périmètre de protection éloignée (PPE) du captage ;
- le tableau de synthèse de l'article 1. de la zone A doit être modifié et mentionner que la sous-destination logement est autorisée sous conditions et non interdite ;
- concernant les nouveaux logements admis sous conditions pour l'exploitant, il peut être précisé que la compacité de la forme urbaine doit être recherchée car l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans les zones économiques :

- les piscines n'ont pas vocation à être autorisées en zone UE ;
- la partie « *volumétrie des constructions* » de la zone UE précisant que les constructions « *doivent présenter un volume simple de type parallélépipède rectangle* » vient encourager la standardisation des formes urbaines des zones d'activités et doit être retirée.

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

- il convient de ne pas encourager les crevés de toitures qui portent atteinte au patrimoine bâti en modulant cette disposition à la possibilité d'assimiler ces terrasses à des cours intérieures ne donnant pas sur l'espace public ;
- les châssis de toit seront limités à deux par pan de toiture et seront de type patrimoine de proportions verticales, de dimensions maximales de 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 volets roulants ;
- les teintes blanches seront exclues pour les enduits et les menuiseries.

Enfin, le règlement graphique doit mentionner le numéro des emplacements réservés (ER) afin de pouvoir les localiser et la liste exhaustive des ER repérés sur le règlement graphique doit être complétée dans le PLU (document 3.3).

### **13.2. Recommandations**

Il devra être précisé dans les dispositions générales que la sous-destination « *exploitation agricole* » recouvre les constructions « *nécessaires* » et non uniquement « *destinées* » à l'activité.

Le règlement mentionne que seuls les bâtis identifiés au plan de zonage peuvent faire l'objet de changement de destination alors qu'aucun bâti n'est identifié.

Dans les zones A et N, il doit être précisé dans le 2. de l'article 1 que « *toutes les occupations du sol non autorisées à l'article 2 sont interdites, notamment : ...* ».

La partie 2.5 de la zone UA pourrait préciser toutes les sous-destinations interdites en zone UA1 pour éviter toute confusion avec le tableau de l'article 1.



## 14. Sur les infrastructures routières et la mobilité

Dans une commune où 80 % des déplacements domicile-travail s'effectuent en voiture et où 45 % des habitants travaillent dans la ville-même, la politique de développement des itinéraires modes doux permettra de relier les secteurs d'habitat avec les équipements, le centre-ville et les pôles d'emplois. Elle réduira ainsi l'impact environnemental de ces déplacements. Par ailleurs, le développement d'un itinéraire modes doux en parallèle de la renaturation du Ronel est un projet intéressant à étudier plus finement.

### 14.1. Recommandations

L'orientation 12 du PADD indique que « *le développement urbain de Clermont-l'Hérault à l'est ne pourra se faire sans un projet cohérent de requalification de cette voie urbaine [RD 609]* ». Il est à rappeler que dans un objectif national de limitation de l'étalement urbain, la requalification de la RD 609 en boulevard urbain ne doit pas conduire à un développement continu de la commune vers l'est.

L'orientation 12 du PADD mentionne également la volonté de réaliser un demi-échangeur nord sur l'autoroute A 75. Il est à préciser que des négociations sont en cours et que le projet fait l'objet d'échanges en vu d'une potentielle inscription au contrat de plan État-Région qui conditionnera sa faisabilité.

Pour rappel, ce projet de demi-échangeur devra s'inscrire dans l'enveloppe globale de 15 ha allouée aux infrastructures et aux équipements dans le SCoT à horizon 2040.

## 15. Sur les servitudes d'utilité publique (SUP)

### 14.2. Réserves

Concernant les SUP AS1, les périmètres de protection éloigné, rapproché et immédiat (PPE, PPR et PPI) du captage de Fontchaude ne sont pas représentés sur le plan des SUP. Le PPR du captage de Cambous situé sur la commune de Ceyras n'est pas indiqué dans la liste. Par ailleurs, le PPE du forage de Mourèze n'apparaît pas sur le plan. Enfin, les périmètres de protection du captage du puits Roujals (arrêté préfectoral portant DUP du 22 avril 2022) implantés sur la commune de Ceyras n'impactent pas la commune de Clermont-l'Hérault, il faut donc les retirer.

La SUPi3 est bien mentionnée sans être représentée sur le plan. Il s'agira d'indiquer qu'elle se situe dans la bande de la SUP i1 correspondant à la « *maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport et de distribution de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques* ». Enfin, c'est l'arrêté de 2022 instaurant la SUP i1 et abrogeant les arrêtés de 2018 et 2021 qui doit être cité dans la liste des SUP (celui mentionné en page 141 est celui d'Octon et doit être retiré).

La SUPi4 n'est pas correctement représentée sur le plan. Les données sont téléchargeables<sup>25</sup> sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU).

Les SUP PT1 et PT2 ont été abrogées par le décret du 1<sup>er</sup> mars 2021. Elles doivent être retirées de la liste des SUP.

La SUP PT2LH de « *protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles ou les perturbations électromagnétiques* » au bénéfice doit être ajoutée.

<sup>25</sup> [https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/952944a89e034115e3a1284cdf7befb4/download/444619258\\_i4\\_R76\\_20230304.zip](https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/952944a89e034115e3a1284cdf7befb4/download/444619258_i4_R76_20230304.zip)

## 15. Sur les annexes du PLU

### 15.1. Réserves

Au regard de l'article R. 151-52 et R. 151-53 doivent être annexés au PLU :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants
- les zones d'aménagement concerté : l'annexe 4.9 contient uniquement la délibération tirant le bilan de la concertation – Approbation du dossier de création de la ZAC de la Salamane. Une cartographie du périmètre ainsi que le dossier de création de la ZAC Cavalerie doivent être annexés.
- le zonage d'assainissement collectif ou autonome<sup>26</sup> et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation. Les plans des réseaux annexés datant de 2008 doivent impérativement être mis à jour.

## 16. Sur les indicateurs de suivi

### 16.1. Réserves

Le volet « incidences environnementales » du rapport de présentation prévoit plusieurs indicateurs de suivi pour la gestion de l'alimentation en eau potable mais aucun ne reprend le rendement du réseau, qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation. Il devra donc être ajouté afin de suivre le maintien et l'amélioration du rendement actuel. Enfin, le suivi des gros consommateurs peut également être ajouté.

### 16.2. Recommandations

Les indicateurs de suivis ci-après pourraient être ajoutés :

sur la thématique du développement économique et la revitalisation du centre-ville :

- 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).

sur la thématique de la consommation d'espace :

- nature des surfaces artificialisées (naturelles, agricoles, forestières (NAF)) ;
- consommation d'espace NAF par nombre d'habitants supplémentaires dans la commune ;
- densité brute et nette dont l'état zéro doit être 2018.

<sup>26</sup> zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales