

MARDI 29 AOUT 2023

15215

Urban  
DGS (mail)



Aniane  
Arboras  
Argelliers  
Aspiran  
Aumelas  
Bélarga  
Brignac  
Cabrières  
Campagnan  
Canet  
Celles  
Ceyras  
Clermont l'Hérault  
Fontès  
Fozzières  
Gignac  
Jonquières  
La Boissière  
La Vacquerie  
Lacoste  
Lagamas  
Lauroux  
Lavalette  
Le Bosc  
Le Caylar  
Le Cros  
Le Pouget  
Le Puech  
Les Plans  
Les Rives  
Liausson  
Lieurac Cabrières  
Lodève  
Mérifons  
Montarnaud  
Montpeyroux  
Mourèze  
Nébian  
Octon  
Olmet et Villecun  
Paulhan  
Pégairolles de l'Escalette  
Péret  
Plaiissan  
Popian  
Poujols  
Pouzols  
Puéchabon  
Puilacher  
Romiguières  
Roqueredonde  
Saint André de Sangonis  
Saint Bazille de la Sylve  
Saint Etienne de Gourgas  
Saint Félix de l'Héras  
Saint Félix de Lodez  
Saint Guilhem le Désert  
Saint Guiraud  
Saint Jean de Fos  
Saint Jean de la Blaquière  
Saint Maurice de  
Navacelles  
Saint Michel  
Saint Pargoire  
Saint Paul et Valmalle  
Saint Pierre de la Fage  
Saint Privat  
Saint Saturnin de Lucian  
Salasc  
Sorbs  
Soubès  
Soumont  
Tressan  
Usclas d'Hérault  
Usclas du Bosc  
Valmasque  
Vendémian  
Villeneuveville

SCoT Pays  
Cœur d'Hérault

Mairie de Clermont l'Hérault  
Monsieur le Maire  
Gérard BESSIERE  
Place de la Victoire  
34800 Clermont l'Hérault

Affaire suivie par Sylvie BOMPARD

A Saint André de Sangonis,  
Le 25 août 2023.

Référents TL/ MP/CT/

Objet : Avis SCOT Pays Cœur d'Hérault à propos de l'élaboration de votre PLU  
Réf. 23\_80

Monsieur le Maire,

Conformément aux termes des articles L132-7 et L153-16, du Code de l'Urbanisme, votre dossier d'élaboration de votre PLU est soumis à l'avis du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Cœur d'Hérault, en tant que Personne Public Associée.

Après lecture de votre dossier et sur proposition du Pôle Aménagement et Environnement, je délivre un avis favorable, avec des remarques, à votre demande.

Je vous invite à consulter le dossier d'analyse technique en pièce jointe à ce courrier, afin de prendre en compte les éléments d'analyse et nos remarques sur votre projet de PLU.

Mes services et moi-même restons à votre disposition pour tout renseignement.

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

Le Président

Du SCOT du Pays Cœur d'Hérault

Jean-François SOTO,



**Siège administratif**

Ecoparc Cœur d'Hérault - La Garrigue -

9, rue de la Lucques - Bât B

34725 St André de Sangonis

04.67.02.01.01 - [contact@coeur-herault.fr](mailto:contact@coeur-herault.fr)

**Espace Novel.id**

Ecoparc Cœur d'Hérault - La Garrigue -

1, rue du Moulin à Huile

34725 St André de Sangonis

04.99.91.46.36 - [économie@coeur-herault.fr](mailto:économie@coeur-herault.fr)



# Avis technique SCoT

**PLU de la commune de Clermont l'Hérault**  
*Août 2023*

## Introduction : rappel du rôle du SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme stratégique qui fixe, pour 20 ans, le cadre des politiques publiques d'aménagement et de développement à l'échelle d'un bassin de vie. Ses orientations doivent ensuite être déclinées à l'échelle communale ou intercommunale, notamment dans les documents d'urbanisme locaux (DUL) : Plan Local d'Urbanisme (PLU), Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), carte communale.

Le SCoT du Pays Cœur d'Hérault a été élaboré à l'échelle des 3 communautés de communes (Lodévois Larzac, Clermontais et Vallée de l'Hérault) pour la période 2018 -2040. Il comporte 4 défis majeurs :

- Conforter une armature urbaine et les composantes paysagères porteuses de bien-être territorial
- Dynamiser l'économie territoriale en renforçant les activités productives
- Protéger un territoire à haute valeur patrimoniale et environnementale
- Favoriser l'accessibilité et la mobilité durable

### Rappels réglementaires :

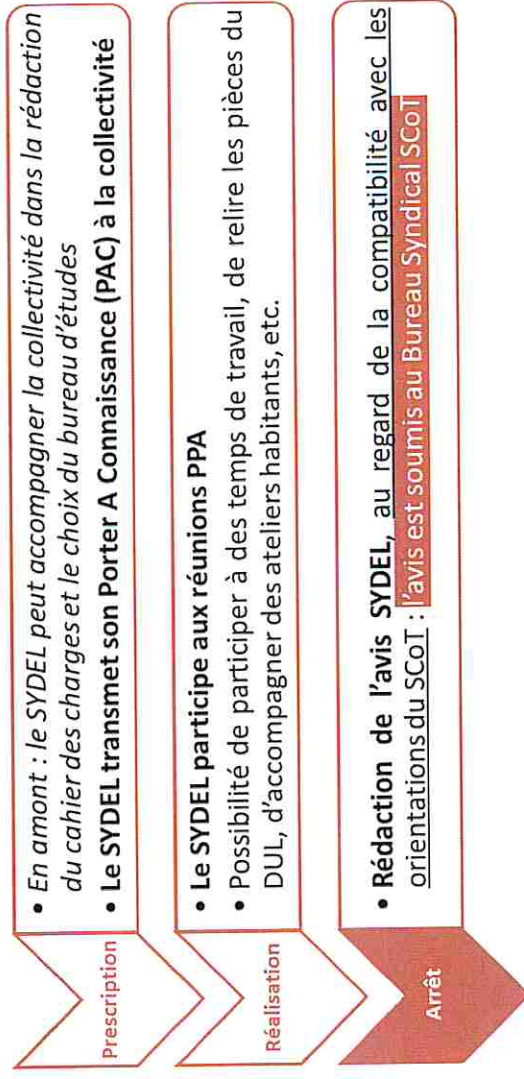
Art. L. 153-16 *Le projet de plan arrêté est soumis pour avis :*

Al.1o Aux personnes publiques associées à son élaboration, mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ;

Art. L. 132-9 *Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :*

Al. 20 *L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma.*

Le SYDEL est associé à l'élaboration des documents d'urbanisme locaux en tant que Personne Publique Associée (PPA), au titre de sa compétence SCoT. En outre, il peut aussi, sur demande de la commune ou de la communauté de communes, accompagner les collectivités tout au long de l'élaboration du document d'urbanisme.



## Présentation du projet de PLU

La ville de Clermont-l'Hérault est l'une des trois villes centres du territoire du Pays Cœur d'Hérault. La commune a connu une croissance démographique importante depuis les années 2000 et compte, en 2019, 9 029 habitants.

L'organisation urbaine est répartie entre plusieurs entités bâties :

- Cœur de ville
- Quartiers résidentiels de l'Arnet (à l'ouest)
- Secteur des Bories (ancien hameau agricole)
- Hameau de Fouscals
- ZAE des Tannes Basses
- ZAE La Salamane

La prescription de l'élaboration du PLU a été votée en conseil municipal le 17 décembre 2013 et le document a été arrêté le 24 mai 2023.

### • Rapport de présentation

Le rapport de présentation comporte un diagnostic assez riche avec plusieurs points forts. Le diagnostic agricole est assez poussé. Ce point mérite d'être souligné car le diagnostic agricole est souvent absent ou trop rapide dans les PLU or, il permet d'avoir une vision complète du territoire et ainsi d'anticiper au mieux les évolutions futures en matière d'agriculture, dans les traductions réglementaires.

Le volet mobilité et déplacements est particulièrement développé dans le diagnostic. Il s'agit d'un enjeu essentiel pour le Pays Cœur d'Hérault, qui apparaît notamment dans le Défi 4 du SCoT.

L'analyse de la consommation foncière est fine et pertinente. Il est toutefois notable qu'il manque des données sur les consommations 2018-2023, qui permettraient de pouvoir analyser le rapport de compatibilité entre le PLU et le SCoT.

Le volet patrimoine et paysage est bien développé dans le diagnostic ce qui, une fois encore, permet d'anticiper les traductions réglementaires de façon la plus adaptée possible au contexte territorial.

- **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Le PADD du PLU de la commune de Clermont-l'Hérault est organisé autour de 3 grandes orientations :

**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**

Le PADD est globalement intéressant et ambitieux. Toutefois, il pourrait aller plus loin sur certains points.

L'orientation 2 pourrait être complétée par un objectif de végétalisation et de désimperméabilisation notamment des espaces publics. La trame verte et bleue est valorisée et protégée dans le cadre du PADD. La trame noire, en revanche, est absente. Ce point pourrait être amélioré en apparaissant dans le PADD puis en étant traduit dans les OAP.

La question de la production de logements est abordée dans l'orientation 3 mais pourrait être amendée en abordant notamment la question des logements innovants (habitat partagé, logements intergénérationnels, etc.). Il conviendrait également d'ajouter dans le PADD des éléments sur la mixité sociale.

- **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

- **OAP 1 : La Cavalerie**

Le secteur est situé en entrée de ville, au sud-est du centre-ville et représente une superficie d'environ 18 hectares.

Le projet correspond à environ 620 nouveaux logements avec une densité moyenne minimale d'environ 35 logements par hectare et une part minimale de 10% de logements sociaux. Le projet comporte aussi la création d'équipements (groupe scolaire + équipement de petite enfance et espaces verts de loisirs).

Il s'agit d'une OAP ambitieuse, qui respecte les orientations du SCoT en termes de densité (35 log/ha) mais qui pourrait être améliorée sur plusieurs points, d'autant plus au regard de son ampleur (plus de 600 logements) et des conséquences sur l'équilibre paysager et social de l'ensemble de la commune. Il serait pertinent de penser le développement futur de ce nouveau quartier durable et innovant tant matière de respect de

l'environnement et d'adaptation au changement climatique (écoconstruction, énergies renouvelables, gestion des déchets, etc.) qu'en matière de cadre de vie et de développement territorial (mixité sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle, circuits courts, mobilités durables, qualité architecturale et paysagère, bien-être et santé des habitants, etc.).

En termes de mixité sociale, l'objectif de 10% correspond à l'objectif inscrit dans le SCoT comme un objectif à atteindre à l'échelle de la ville centre, toutefois dans le cadre d'un tel projet d'ampleur, un pourcentage plus important pourrait être envisagé de l'ordre de 20% minimum par exemple.

- **OAP 2 : Estagnol**

Le secteur est situé à l'est du centre-ville et le long de la D609 et correspond à une superficie d'environ 13,4 hectares. Il s'agit d'un projet de renforcement du pôle sports et loisirs (stade, tribunes, parcours sportif, skate parc, etc.).

C'est une OAP intéressante, qui respecte les orientations du SCoT en termes d'objectif de renforcement des équipements mais qui pourrait être améliorée sur plusieurs points. Il serait notamment pertinent d'afficher une vocation « nourricière » du site par exemple en implantant un verger. Des préconisations en termes de qualité architecturale et de sobriété énergétique des futurs équipements pourraient être ajoutées à l'OAP et illustrées par des images de référence.

- **OAP 3 : Fontainebleau**

Le secteur est situé dans une dent creuse, au sein de l'enveloppe urbaine existante de Clermont-l'Hérault, le long de la rue de Fontainebleau, au nord-ouest du centre-ville et en direction de la route du Lac. Il s'agit d'un projet d'environ 21 nouveaux logements sur un terrain de 0,61 ha (densité de 35 logements par hectare) avec une part minimale de 10% logements sociaux.

C'est une OAP intéressante qui respecte les orientations du SCoT en termes de densité (35 log/ha) mais qui pourrait être améliorée sur plusieurs points.

Il serait notamment intéressant de préciser la typologie des logements ainsi que les formes urbaines attendues.

En termes de mixité sociale, l'objectif de 10% correspond à l'objectif inscrit dans le SCoT comme un objectif à atteindre à l'échelle de la ville centre, toutefois dans le cadre d'un projet de cette taille, ce chiffre correspond à seulement 2 logements et est donc trop faible pour être pertinent. Il serait intéressant d'afficher un vrai parti pris en faisant une opération avec 50% de logements sociaux par exemple.

La question des continuités cyclables serait aussi à regarder, au regard des mobilités douces.

○ **OAP 4 : Servières**

Le secteur est situé à l'extrémité ouest du quartier éponyme et de la zone urbaine de Clermont-l'Hérault. Il est organisé en deux parties :

- Au nord : une zone bâtie existante composée de logements individuels et présentant un fort potentiel de densification
- Au sud : une dent creuse d'environ 0,83 ha

Le double objectif de l'OAP est à la fois de permettre la densification de la partie nord pour créer 14 logements et la création, sur la partie sud, d'environ 20 nouveaux logements (soit 24 log/ha) avec 10% de logements sociaux.

Cette OAP ne respecte pas les orientations du SCoT en termes de densité mais peut tout à fait se justifier au regard du contexte qui est marqué par un tissu bâti particulièrement lâche et peu dense, constitué de très grandes parcelles.

En termes de mixité sociale, l'objectif de 10% correspond à l'objectif inscrit dans le SCoT comme un objectif à atteindre à l'échelle de la ville centre, toutefois dans le cadre d'un projet de cette taille, ce chiffre correspond à seulement 2 logements et est donc trop faible pour être pertinent.

○ **OAP 5 : Camping du Salagou**

Le secteur doit conserver sa vocation dominante actuelle tout en proposant une diversification et une amélioration de l'offre grâce à :

- Des produits d'hébergement diversifiés comme des constructions écologiques et s'intégrant au paysage (utilisation du bois, de la terre, artificialisation minimum...);
- Une augmentation de la qualité d'accueil ainsi que des infrastructures ludiques et sportives (installation de la piscine...);
- La mise en valeur paysagère du site, la qualité et la cohérence apportées aux aménagements.

L'OAP respecte l'orientation du SCoT d4« encadrer le développement des campings et favoriser la diversité de l'offre ».



- **Règlement, plan de zonage et annexes**

Les traductions réglementaires sont globalement qualitatives. Toutefois, quelques préconisations peuvent être apportées.

Il convient notamment de souligner que l'article mixité sociale du règlement : le taux de 10% à partir de 10 logements est incohérent, notamment pour les toutes petites opérations et devrait être revu à la hausse.

Il serait aussi pertinent d'ajouter des OAP thématiques. Une OAP trame verte et bleue (TVB) et paysages serait tout à fait cohérente au vu des enjeux existants en termes de biodiversité et de paysage sur le territoire communal. Dans ce cadre, les préconisations paysagères du SCoT pourraient être reprises. De plus, une OAP thématique Mobilités pourrait également être développée en s'appuyant notamment sur le défi 4 du SCoT, de façon à anticiper et favoriser les déplacements alternatifs à l'autosolisme (vélo, transports en commun, covoiturage, etc.).

Enfin, il conviendrait d'ajouter en annexe du PLU le diagnostic et le plan d'action de la Charte Forestière de Territoire ainsi que le Schéma directeur cyclable et l'étude mobilité.

## Analyse au regard du SCoT

### Défi 1 : Conforter une armature urbaine et des composantes paysagères porteuses de bien-être territorial

Orientations du DOO	Que dit le SCoT ?	Éléments du PLU	Commentaires/ compatibilité
Organiser le développement territorial et l'urbanisation dans le respect des éléments structurants du paysage	Clermont-l'Hérault = ville centre du Clermontois Plaine de l'Hérault	Prise en compte dans le PADD	RAS
Préserver la ruralité en maîtrisant les apports démographiques	Apport de la population sur 2018-2040 = 2671 (1603 + 1069)	11 200 habitants fin 2032 (+1,5%/an) Attention 1,5%/an = taux jusqu'à 2030 > pour 2030-2032 le taux doit être de 1%	Élément manquant = analyse sur les chiffres 2018-2023
Diversifier et adapter l'offre de logements aux besoins du territoire	Sur 2018-2040 = 1470 (882 + 588)	2018-2032 = 1 335 logements D'après les calculs SCoT : (12x73) + (2x59) = 994	Élément manquant = analyse sur les chiffres 2018-2023
Promouvoir des modes d'urbanisation vecteurs de qualité et économes en foncier	Foncier à vocation d'habitat en extension sur 2018 - 2040 : 28 ha	25,1 hectares sur 2018 – 2032 Attention : la quasi-totalité de l'enveloppe est consommée	Élément manquant = analyse sur les chiffres 2018-2023
Consolider l'armature souhaitée au travers d'objectifs de programmation différenciés	Renforcer les équipements	Prise en compte dans le PADD	RAS

## Défi 2 : Dynamiser l'économie territoriale en renforçant les activités productives

Orientations du DOO	Que dit le SCOT ?	Éléments du PLU	Commentaires/ compatibilité
Offrir des conditions adaptées aux activités économiques et s'appuyant sur les spécificités locales	Surface en extension pour les activités économiques et commerciales = 17,9 hectares	PADD : 1,2 ha (Les Tannes Basses)	RAS
Développer une activité agricole structurante, nourricière et protéger la ressource en sols	Protéger les espaces agricoles et prendre en compte les besoins spécifiques des filières	Orientation du PADD	RAS
Développer une activité forestière à fort potentiel qui valorise et respecte les espaces boisés	NC	NC	NC
Consolider les équilibres commerciaux	Centre-ville = centralité niveau 1 La Madeleine et Les Près = centralité niveau 2 Les Tannes Basses = secteur d'implantation périphérique (SIP) niveau 1	Orientation PADD	PAS
Valoriser les atouts touristiques du Pays Cœur d'Hérault	Compléter l'offre touristique	Orientation PADD + OAP camping Salagou	RAS

### Défi 3 : Protéger un territoire à haute valeur patrimoniale et environnementale

Orientations du DOO	Que dit le SCoT ?	Éléments du PLU	Commentaires/compatibilité
Protéger les espaces porteurs de biodiversité pour garantir le fonctionnement écologique du territoire	Protection de la Trame Verte et Bleue (TVB)	PADD et OAP	Ajouter des éléments sur la trame noire Ajouter une OAP TVB
Préserver et valoriser la qualité exceptionnelle des paysages du Pays Cœur d'Hérault	Enjeux paysagers	PADD et OAP	Ajouter une OAP Paysage
Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, comme biens communs	Consommation d'espace agricole, naturel et forestier (ENAF) sur 2018 - 2040 = 62,3 ha	29,8 ha sur 2018-2032	Élément manquant = analyse sur les chiffres 2018-2023
Protéger et gérer durablement la ressource en eau	Economiser l'eau et améliorer la qualité	PADD	RAS
Économiser l'énergie et valoriser son potentiel de développement économique	Réduction des consommations, sobriété énergétique	PADD	RAS
Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques et aux nuisances	Limiter l'exposition aux différents risques	PADD + OAP	RAS

#### Défi 4 : Favoriser l'accessibilité et la mobilité durable

Orientations du DOO	Que dit le SCoT ?	Éléments du PLU	Commentaires/compatibilité
Concevoir un mode d'urbanisation favorable à la mobilité durable	Logique d'accessibilité	Accessibilité et aménagements piétons et cyclables dans les OAP	RAS
Organiser les transports collectifs et partagés en prenant appui sur les axes structurants du territoire	Aménager des interfaces multimodales	OAP	RAS
Développer une politique ambitieuse et territoriale de mobilités actives	Réduire la place de la voiture dans les centres Fixer des objectifs quantitatifs dans les DUL	Orientation du PADD	RAS
Organiser les déplacements dans les secteurs touristiques et dans les grands sites	NC	NC	NC

## Proposition d'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 production 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.

**Dès lors, l'avis technique proposé aux élus du bureau SCoT est un avis favorable avec remarques sur le PLU de Clermont-l'Hérault.**

Nous restons à la disposition de la commune pour l'accompagner dans la prise en compte de nos remarques.

## Annexe : liste des acronymes

- CC : Carte Communale
- CFT : Charte Forestière de Territoire
- DAAC : Document d'Aménagement Artisanal et Commercial
- DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs
- DUL : Documents d'Urbanisme Locaux
- ENAF : Espace Naturel, Agricole et Forestier
- EUE : Enveloppe Urbaine Existante
- OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
- PAC : Porter A Connaissance
- PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- PLU(i) : Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)
- PPA : Personne Publique Associée
- RP : Rapport de Présentation
- SIP : Secteur d'Implantation Périphérique
- TVB : Trame Verte et Bleue
- ZAE : Zone d'Activité Economique

