

COMMUNE DE CLERMONT-L'HÉRAULT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CLERMONTAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision générale du PLU

Synthese des principales corrections apportées au dossier du PLU de Clermont-l'Hérault apres enquête publique

CORRECTIONS APPORTEES AU DOSSIER DU PLU

ARRETE VIS-A-VIS DES AVIS DES PPA

DDTM de l'Hérault (34)			
Observation de la PPA	Correction du maître d'ouvrage		
Réserves/recommandations	Pièces modifiées	Modifications apportées	Justification
La DDTM 34 souligne que la localisation du STECAL destiné au crématorium n'apparaît pas justifiée pour plusieurs raisons : contradiction avec l'objectif 5 du PADD, mitage avec un espace agricole très préservé, aucun scénario alternatif présenté malgré une alternative possible sur le secteur de l'Estagnol, prescriptions spéciales à respecter à modifier dans le règlement...	Rapport de présentation Règlement	Retrait de la zone Uep4 du zonage et de l'ensemble des pièces du PLU (règlement, rapport de présentation, annexes...) Adaptation du règlement de la zone UEe pour permettre le projet de crématorium.	La commune revient sur son choix d'implantation du crématorium au profit d'une localisation plus intégrée au tissu urbain existant et une plus grande accessibilité pour les habitants du Cœur d'Hérault.
La DDTM 34 remarque que le besoin foncier est évalué à 22 ha (respect de la densité prescrite par le SCoT) et non 19 ha comme mentionné dans le document 1.3 (page 11). De plus, le PLU prévoit la production de 58% de logements en extension de l'EUE alors que l'objectif du SCoT est de 50%. La DDTM34 demande donc de reprendre ces différents points	Rapport de présentation Annexes	Une relecture complète du dossier a été opérée pour éliminer les coquilles résiduelles mais aussi mettre à jour ces différentes parties au regard des évolutions du règlement après enquête publique. La consommation d'espace comme la densité des opérations en extension ont pu être précisées et mises en cohérence sur l'ensemble du rapport de présentation. La mise à jour des annexes concerne principalement les différents plans sur lesquels apparaît la trame du règlement graphique.	Ces adaptations apportent plus de clarté et de cohérence au sein du PLU, notamment dans le rapport de présentation.
La DDTM34 souligne que le rapport de présentation omet de mentionner l'urbanisation du secteur de Fontainebleau (0,6ha), ce qui entraîne une densité moyenne sur l'ensemble des extensions urbaines de 29 logements/ha qui est en non-compatibilité avec le SCoT.			
La DDTM34 souligne qu'au regard des 22 ha nécessaires en extension, 9,2 ha ont déjà été consommés depuis 2018. 12,8 ha de foncier en extension peuvent donc être mobilisés. Le secteur de la Cavalerie (16,4 ha) est donc surévalué de 4 ha environ. De plus les autres extensions hors ZAC devront être supprimées.			

<p>La DDTM34 informe que 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. Les deux scénarios envisagés ne semblent pas stratégiques. Une étude approfondie de justification des capacités de la ressource en eau doit venir compléter le PLU. Elle conditionnera l'ouverture de la ZAC.</p>	<p>Annexes</p>	<p>Une mise à jour des annexes sanitaires a été faite.</p>	<p>La mise à jour des annexes sanitaires permet d'avoir une vision plus précise des éléments relatifs à l'eau potable et l'assainissement. Les éléments intégrés dressent un état des lieux plus proche de la réalité au moment de l'approbation du PLU et permettent de mieux justifier l'adéquation des besoins/ressources en eau potable à l'horizon du PLU.</p>
<p>La DDTM 34 demande à ce que la capacité du réservoir du Mas Gorjan à alimenter durant 24 heures la commune en prenant en compte l'urbanisation de la Cavalerie doit être complétée dans les annexes sanitaires (document 4.1.1) ainsi que la carte des réseaux AEP qui doit être mise à jour (annexe 4.1.2).</p>	<p>Annexes</p>	<p>Une mise à jour des annexes sanitaires a été faite pour préciser qu'une réserve foncière est disponible pour créer un nouveau réservoir à Gorjan si nécessaire.</p>	<p>La mise à jour des annexes sanitaires permet d'avoir une vision plus précise des éléments relatifs à l'eau potable et l'assainissement. Les éléments intégrés dressent un état des lieux plus proche de la réalité au moment de l'approbation du PLU et permettent de mieux justifier l'adéquation des besoins/ressources en eau potable à l'horizon du PLU.</p>
<p>La DDTM 34 demande que la partie « 1.4 programmation temporelle » de l'OAP soit développée au regard des obligations de l'article L.151-6-1. En effet, 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.</p>	<p>Rapport de présentation Orientations d'Aménagement et de Programmation</p>	<p>Des précisions ont été apportées sur le phasage d'urbanisation en 4 tranches de la ZAC de la Cavalerie à l'horizon du PLU.</p>	<p>Le découpage en tranche permet de renforcer les dispositions déjà entérinées au moment de l'arrêt du PLU, à savoir de sécuriser une urbanisation dans le temps et donc un apport de population lissé et en cohérence avec les équipements publics. Des justifications complémentaires sont apportées au rapport de présentation afin de préciser la stratégie et les ambitions urbaines de la commune pour la ZAC de la Cavalerie (1AU).</p>
<p>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.</p>	<p>Rapport de présentation Règlement</p>	<p>Mise à jour des justifications relatives à la zone 1AU. Le caractère futur de la zone 1AU est également mis à jour dans le règlement pour supprimer les coquilles de rédaction.</p>	
<p>La suppression d'un EBC sur les parcelles BS7 et BS8 doit être justifiée.</p>	<p>Rapport de présentation</p>	<p>Des éléments de justifications sont apportés sur la suppression des éléments protégés à planter de la Cavalerie qui ne répondaient plus au parti d'aménagement retenu par la commune.</p>	<p>Ces justifications complémentaires permettent de renforcer la justification du parti d'aménagement retenu par la commune pour la Cavalerie</p>

La DDTM 34 demande de traduire l'étude hydraulique du ruisseau de Creyssels a sein du plan de zonage du PLU. De plus, « l'étude SIEE » est qualifiée « d'étude PPRI », ce qu'il faudra modifier. Les études exploitées doivent être présentées (précisions sur l'origine de la donnée).	Rapport de présentation Règlement Annexes	La présentation de la connaissance des risques et aléas inondation présents sur la commune est mise à jour dans le rapport de présentation (études hydrauliques, atlas des zones inondables, côtes de référence du lac du Salagou, recul préventif par rapport aux cours d'eau).	Les compléments apportés au rapport de présentation permettent une meilleure information de la population concernant les risques et aléas inondation dans la commune, de même que l'annexion des différentes études hydrauliques dans le PLU.
La DDTM 34 demande de présenter la connaissance du risque exploitée pour le PLU dans le rapport de présentation (pièces 1.2 – pages 102,103). Elle demande également de préciser et justifier les mesures préventives associées mises en œuvre (crue de référence, aléa modéré et fort).		L'ensemble des études hydrauliques menées sur le territoire par la commune est ajouté dans les annexes du PLU, de même que la cartographique des côtes de référence du lac du Salagou. Leur annexion est justifiée dans le rapport de présentation.	Les modifications apportées aux règles de constructibilité dans les zones d'aléa inondation permettent une meilleure intégration des principes de précaution et de prévention afin de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques mais aussi assurer leur protection. De même, les règles sont plus harmonisées de façon à faciliter la compréhension par la population et à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.
La DDTM 34 demande que les deux côtes de références concernant l'inondabilité en périphérie du lac du Salagou soient prises en compte dans le PLU (rapport de présentation et plan de zonage).		Les règles relatives à l'implantation des constructions et certaines catégories de constructions sont précisées et simplifiées dans le règlement.	
La DDTM 34 précise qu'en l'absence de PPRI, il est important de réglementer les zones de risques via le règlement du PLU (p 24 et suivantes).			
La DDTM 34 demande que la référence à un PPRI soit supprimée et que les règles de prévention du PLU traduites dans le règlement soient justifiées dans le rapport de présentation au regard du décret PPRI.			
La DDTM 34 demande d'interdire en particulier les remblais, les établissements vulnérables et stratégiques, les campings et installations légères d'hébergement dans l'ensemble des zones inondables.			
La DDTM 34 conseille de réglementer la zone hachurée grise « étude hydraulique-zone			

<p>inondable ». Il convient d'y appliquer des prescriptions de prévention du risque strictes toute comme les deux zones inondables générées par le lac du Salagou.</p>			
<p>La DDTM 34 demande que la règle de recul soit harmonisée en zone naturelle et urbanisée et maintenu à 20m ou précisé sur la base d'une étude hydraulique (sans être à moins de 10m).</p>			
<p>La DDTM 34 soulève que la superposition de toutes les informations surfaciques dans certains secteurs nuit à la lisibilité du document graphique. Dans les secteurs où plusieurs études se superposent, il s'agira d'examiner la possibilité d'établir une carte de synthèse ne distinguant que les zones inconstructibles et constructibles.</p>	<p>Règlement</p>	<p>Modification et harmonisation sur le règlement graphique de la représentation des différentes zones d'aléas inondation, en cohérence avec les dispositions du règlement écrit.</p>	<p>Ces modifications permettent d'améliorer la lecture du règlement graphique, son appropriation et compréhension et à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p>
<p>La DDTM 34 conseille, dans le règlement, 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 (infiltration et rétention).</p>	<p>Règlement</p>	<p>Des dispositions sont prises dans le règlement pour favoriser la gestion à la parcelle.</p>	<p>Ces modifications des dispositions réglementaires sont cohérentes avec l'objectif de limitation des ruissellements urbains fixés dans le PADD.</p>
<p>La DDTM 34 demande que le rapport de présentation établisse un bilan des équipements de défense incendie (ressource en eau mobilisable, gabarit des voiries...).</p>	<p>Rapport de présentation Annexes</p>	<p>Le rapport de présentation et les annexes (4.1) sont complétés pour présenter l'état des lieux des équipements de défense incendie dans la commune et leur rayon potentiel de couverture.</p>	<p>Ces éléments renforcent la connaissance de la prise en compte des risques incendie dans la commune et permettront également à terme de mieux évaluer l'exposition des projets face aux risques et définir les actions à mettre en œuvre pour renforcer les équipements de défense incendie.</p>
<p>La DDTM34 demande que le recul des constructions agricoles en zone A (chapitre 9 du règlement) soit également prescrit aux autres zones du PLU en cohérence avec l'objectif affiché dans le PADD.</p>	<p>Règlement</p>	<p>Le règlement est amendé en toute zone pour conditionner la constructibilité à la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu.</p>	<p>Cette disposition vise à renforcer la prévention des risques incendie et à limiter l'exposition des biens et personnes.</p>

<p>La DDTM34 informe que l'implantation d'une école sur la zone de dépôt actuelle n'est pas appropriée (bruit, pollution...).</p>	<p>Règlement Orientations d'Aménagement et de Programmation</p>	<p>Modification des sous-destinations autorisées en Uep3</p>	<p>La présence de la mention d'une école sur cette zone est une erreur de plume, la commune souhaite maintenir la vocation sport et loisirs de l'Estagnol.</p>
<p>La DDTM34 demande que l'amendement Dupont figure sur le document graphique de l'OAP de l'Estagnol tant qu'une étude spécifique n'a pas été réalisée.</p>	<p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p>	<p>Modification de l'OAP graphique de l'Estagnol</p>	<p>Le recul lié à l'amendement Dupont est reporté sur l'OAP graphique pour renforcer la prise en compte de cette contrainte dans les projets futurs. Elle n'est pas un obstacle à l'aménagement du demi échangeur nord de l'A75.</p>
<p>La DDTM34 informe que l'OAP du secteur « Servières » doit 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.</p>	<p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p>	<p>Modification des conditions d'implantation des constructions sur l'OAP graphique</p>	<p>Ce retrait exigé d'au moins 10 m permet de renforcer la prise en compte de l'aléa incendie et la protection des biens et des personnes.</p>
<p>La DDTM34 soulève que l'évaluation du potentiel de densification doit être mis en cohérence avec l'OAP « Servières » qui prévoit la production de 70 logements sur ce secteur. De plus, l'OAP doit intégrer des dispositions mentionnant la proximité du site de notre Dame du Peyrou.</p>	<p>Rapport de présentation Orientations d'Aménagement et de Programmation</p>	<p>Mise en cohérence du rapport de présentation et de l'OAP de Servières quant au nombre de logements potentiels sur la partie en densification (divisions parcellaires pressenties). Compléments sur la présence du site classé de Notre-Dame du Peyrou.</p>	<p>Les adaptations sur le nombre de logements apportent plus de clarté et de cohérence au sein du PLU, notamment dans le rapport de présentation. La mention du site classé contribue à renforcer sa prise en compte dans les projets futurs.</p>
<p>La DDTM34 demande que la sous-destination « hôtel » soit retirée de la zone Ued (incohérence avec l'orientation 3.3 du PADD).</p>	<p>Règlement</p>	<p>Modification des sous-destinations autorisées en UEd</p>	<p>Il s'agit de supprimer une erreur de plume et de renforcer la cohérence entre le PADD et le règlement mais aussi la cohérence entre le PLU et les actions communales portant sur la revitalisation du cœur de ville (Petits Villes de Demain, ORT...)</p>
<p>La DDTM 34 informe que 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</p>	<p>Règlement</p>	<p>Modification de la rédaction de la clause de mixité sociale en toute zone conformément à la proposition de la DDTM</p>	<p>Cette correction permet de ne pas limiter le nombre de logements sociaux dans les opérations futures tout en garantissant l'objectif de la commune d'une production minimale dans les projets significatifs.</p>

préférable de prévoir un taux minimal plus élevé sur la zone AU de la Cavalerie.			
La DDTM34 demande que le règlement de la zone Nts interdise les installations et bâtiments limitativement énumérés à l'article L.122-13 et qu'il soit être mis en conformité avec ce dernier. De plus, il est question de s'interroger sur l'interdiction des « équipements culturels dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux » au regard du projet de maison du Grand Site.	Rapport de présentation Règlement		Les corrections permettent d'améliorer la conformité du PLU avec les dispositions du code de l'urbanisme, tant sur le régime général que sur le régime particulier relatif à la loi Montagne auquel est soumis le lac du Salagou et ses rives jusqu'à une bande de 300 m depuis les berges. Les modifications apportées au rapport de présentation visent principalement à détailler et justifier ces adaptations réglementaires.
La DDTM34 informe que le règlement de la zone NT 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.			
La DDTM34 demande que le secteur NT1 qui bénéficie déjà des réseaux, soit classé en zone urbaine touristiques pour permettre l'implantation de nouveaux hébergements. Ce secteur doit faire l'objet d'une analyse dans l'EE. La bande de recul inconstructible aux abords des cours d'eau devra être classée en N.	Rapport de présentation Règlement	Reclassement en zone UT de la zone NT1, création d'un règlement de zone et ajout de justifications de la délimitation de la zone et des règles qui s'y appliquent en plus de l'évaluation des incidences sur l'environnement.	Ce reclassement n'engendre pas de modification substantielle du droit à construire par rapport au PLU arrêté et est cohérent au regard de la desserte par les voies et réseaux de ce secteur à vocation touristique. La mise à jour du rapport de présentation permet d'assurer la cohérence d'ensemble du PLU.
La DDTM34 demande de faire figurer plus clairement le projet structurant de la maison du Grand Site au sein du PLU.	Rapport de présentation	Le projet de Maison de Site est précisé dans le rapport de présentation (diagnostic et synthèse du diagnostic).	Ce complément permet de renforcer l'information de la population sur les projets portés par le Conseil Départemental pour le développement, la mise en valeur et la maîtrise de la fréquentation du Grand Site.
La DDTM34 informe que la carte de la TVB doit intégrer les « corridors à restaurer » identifiés par le SCoT (Lergues et Salamane).	Rapport de présentation	L'état initial de l'environnement est complété pour mieux intégrer les enjeux identifiés par le SCoT du Pays Cœur d'Hérault	Ces compléments permettant de renforcer la compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault.
La DDTM34 informe que les zones humides potentielles répertoriées par le syndicat mixte du bassin du fleuve Hérault doivent apparaître dans le rapport de présentation. De plus, leur protection	Rapport de présentation Règlement	La cartographie des zones humides avérées et potentielles de l'EPTB Hérault est ajoutée au rapport de présentation Les zones humides avérées et potentielles font l'objet d'un complément de	La présentation des zones humides permet d'améliorer la connaissance et la compréhension des enjeux écologiques du territoire. La protection des zones humides avérées et potentielles et le renforcement des dispositions

est une obligation d'après l'article L. 211-1-1 du code de l'environnement.		protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	applicables aux zones humides renforcent l'intégration des enjeux écologiques dans le règlement en cohérence avec le PADD et permettent de se conformer aux dispositions légales et réglementaires du code de l'environnement.
La DDTM34 informe que les dispositions générales du règlement doivent être complétées dans le sens du SDAGE qui prescrit la compensation par la désimperméabilisation de toute nouvelle imperméabilisation et la compensation de dégradation de zone humide.	Règlement	Des dispositions sont ajoutées dans le règlement pour favoriser la désimperméabilisation des sols.	
La DDTM34 demande que la carte du zonage d'assainissement soit annexée au PLU. La carte des réseaux de collecte doit être mise à jour.	Annexes	La carte du zonage d'assainissement du schéma directeur d'assainissement des eaux usées du Clermontais est ajoutée	Ce complément permet de renforcer l'information de la population quant aux solutions épuratoires à adopter, en lien avec la politique eau et assainissement de la Communauté de Communes.
Le rapport de présentation doit être amendé puisqu'aucun document ne fait état du parc existant d'ANC.	Annexes	Une mise à jour de l'état du parc ANC est dressée dans les annexes sanitaires	Cette mise à jour permet de dresser un état des lieux plus cohérent avec l'état de l'existant et de faciliter la hiérarchisation des enjeux de raccordement au réseau d'assainissement collectif.
La DDTM34 demande que le rapport de présentation et les annexes sanitaires fassent mention du nouveau schéma directeur d'assainissement intercommunal approuvé.	Rapport de présentation Annexes	Mention est faite du schéma directeur d'assainissement intercommunal dans les différentes pièces du PLU	Cette mention apporte une information plus contextualisée des études et dossiers réglementaires existants sur le territoire et auxquels la population doit se reporter pour tout projet d'aménagement ou de construction.
La DDTM34 demande que les annexes soient traitées au même titre que les piscines. La limitation à 50 m ² est trop importante en zones A et N, elle devra donc être réduite.	Règlement	Modification des possibilités de construire des annexes (limité à 25 m ² d'emprise au sol) et des piscines (limité à 25 m ² d'emprise du bassin)	Ces adaptations sont prises en cohérence avec les orientations et objectifs fixés dans le PADD, notamment de protection des espaces naturels et agricoles.
La DDTM34 informe que les « dispositions relatives aux ruines » sont définies par le conseil d'État et la jurisprudence et non par le PLU.	Règlement	Cette mention est supprimée	Il s'agit d'assurer la légalité du PLU.
La DDTM34 souligne que l'article 2 doit impérativement reprendre chacune des destinations autorisées sous conditions pour les définir. L'ensemble des sous-destinations autorisées peuvent donc être précisées.	Règlement	Le règlement est repris sur les articles 1 et 2	Il s'agit d'assurer la cohérence entre les articles 1 et 2 du règlement de chaque zone et supprimer les coquilles de plume résiduelles de l'arrêt du PLU.

<p>La DDTM34 demande que la sous-destination « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale soit retirée dans la zone Uep3.</p>	<p>Règlement Orientations d'Aménagement et de Programmation</p>	<p>Modification des sous-destinations autorisées en Uep3</p>	<p>La présence de la mention d'une école sur cette zone est une erreur de plume, la commune souhaite maintenir la vocation sport et loisirs de l'Estagnol.</p>
<p>La DDTM34 demande que les conditions particulières qui autorisent la destination « équipements sportifs » uniquement en zone Nep soient précisées dans une partie distincte de l'article 2.</p>	<p>Règlement</p>	<p>Les constructions, installations et aménagements autorisés en Nep sont précisés</p>	<p>L'objectif de ces précisions est de garantir le maintien du caractère naturel des zones Nep tout en permettant la mise en œuvre de projet nécessaire au développement des espaces verts, sportifs et de loisirs dans les quartiers résidentiels pour palier le manque actuel et renforcer la présence d'équipements de proximité qui facilitent la création de liens et échanges sociaux et la cohésion sociale.</p>
<p>La DDTM34 demande que les conditions particulières qui autorisent la destination « autres équipements recevant du public » soient précisées dans une partie distincte de l'article 2.</p>	<p>Règlement</p>	<p>Des précisions sont apportées</p>	<p>Les corrections permettent d'améliorer la conformité du PLU avec les dispositions du code de l'urbanisme, tant sur le régime général que sur le régime particulier relatif à la loi Montagne auquel est soumis le lac du Salagou et ses rives jusqu'à une bande de 300 m depuis les berges.</p>
<p>La DDTM34 demande que les règles architecturales (tuiles canal...) qui pourraient contraindre les projets de requalification des berges en zone Nts soient remplacées par des orientations qualitatives et paysagères.</p>	<p>Règlement</p>	<p>Les dispositions architecturales sont supprimées de la zone NT/NTs et un renvoi à la charte architecturale, paysagère et urbanistique du Grand Site est fait</p>	<p>La suppression des dispositions architecturales, parfois en opposition avec la charte du Grand Site, sont supprimées pour préférer une meilleure intégration des enjeux architecturaux, paysagers et urbanistiques sur le Grand Site.</p>
<p>La DDTM34 demande que la zone Ac soit élargie afin de couvrir le périmètre de protection éloignée (PEE) du captage.</p>	<p>Règlement</p>	<p>Création et élargissement de zones A, N et U indicées « c » relative aux captages et zones de sauvegarde de l'eau (Périmètre de Protection Éloigné approuvé par DUP ou en projet, ZSNEA)</p>	<p>Ces modifications viennent renforcer la compatibilité du PLU avec le SDAGE Rhône-Méditerranée. Par cohérence, la commune prend le parti d'élargir les zones indicées « c » à l'ensemble des zones concernées par un captage ou zone de sauvegarde de l'eau afin de préserver la qualité des eaux souterraines qui est un enjeu de salubrité publique et de préservation de l'environnement.</p>

La DDTM34 demande que le tableau de synthèse de l'article 1 soit modifié et mentionner que la sous-destination logement est autorisée sous conditions et non interdite.	Règlement	Le règlement est modifié pour autoriser sous condition les logements en zone A	Il s'agit de mettre en cohérence l'article 1 de la zone avec les dispositions de l'article 2 qui autorise cette sous-destination.
La DDTM34 demande que soit précisé la compacité de la forme urbaine doit être recherchée concernant le logement admis sous conditions pour l'exploitant. En effet, l'emprise au sol n'est pas réglementée.	Règlement	Cette précision est apportée dans le règlement	La commune apporte cette correction en cohérence avec le PADD dont un des objectifs est de limiter la consommation d'espace naturel et agricole.
La DDTM34 demande que les piscines ne soient pas autorisées en zone UE.	Règlement	Les piscines sont interdites en UE	La zone UE correspond aux zones d'activités économiques. Le logement y étant interdit, il n'y a pas lieu d'encadrer la réalisation de piscine. Cette correction permet alors de renforcer la cohérence entre le règlement et la vocation de la zone.
La DDTM34 demande que soit retirée dans la partie « volumétrie des constructions » de la zone UE, la phrase : « doivent présenter un volume simple de type parallélépipède rectangle » qui vient encourager la standardisation des formes urbaines.	Règlement	Cette disposition est supprimée	La commune souhaite en effet favoriser la diversité urbaine, cette règle n'est pas cohérente avec la volonté et les ambitions de la commune en matière de qualité urbaine et architecturale.
La DDTM34 demande de limiter les châssis de toit à deux par pan de toiture dans le centre ancien. Ces derniers seront de type patrimoine de proportions verticales, de dimensions maximales de 1 m ² , axés sur les baies ou les trumeaux du niveau inférieur et encastrés dans le plan de couverture sans costières apparentes ni volets roulants.	Règlement	Modification des règles relatives aux aspects extérieurs des constructions en UA	Ces corrections permettent de mieux intégrer les enjeux relatifs à la protection et mise en valeur du patrimoine bâti historique. Elles sont cohérentes à la fois avec les objectifs du PADD et la politique générale menée par la commune pour la revitalisation du cœur de ville et sa valorisation touristique.
La DDTM34 demande que le règlement graphique mentionne le numéro des emplacements réservés afin de pouvoir les localiser. La liste exhaustive des ER repérés sur le règlement graphique doit être complétée dans le PLU (document 3.3).	Règlement	Le règlement graphique est mis à jour	La numérotation des emplacements réservés permet une meilleure identification des réservations et informations du public des projets portés par la commune, le département et la région sur le territoire.

<p>La DDTM34 demande la mise en cohérence du règlement qui 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.</p>	<p>Règlement</p>	<p>La commune s'engage à procéder à la suppression de cette mention.</p>	<p>Cette disposition été incohérente avec le règlement graphique qui n'identifie aucun bâti susceptible de changer de destination.</p>
<p>La DDTM34 demande qu'au sein de l'article 1 (paragraphe 2) des zones A et N que « toutes les occupations du sol non autorisées à l'article 2 sont interdites, notamment : ... » et détailler ces dernières.</p>	<p>Règlement</p>	<p>Le règlement est repris sur les articles 1 et 2</p>	<p>Il s'agit d'assurer la cohérence entre les articles 1 et 2 du règlement de chaque zone et supprimer les coquilles de plume résiduelles de l'arrêt du PLU.</p>
<p>La DDTM34 recommande que la partie 2.5 de la zone UA précise toutes les sous-destinations interdites en zone UA1 pour éviter toute confusion avec le tableau de l'article 1.</p>			
<p>La DDTM34 demande que les SUP AS1 soient représentés sur le plan des SUP et qu'une mise à jour des SUP AS1 soit faite</p>	<p>Annexes</p>	<p>Une mise à jour des annexes est faite pour dresser une liste et un plan des Servitudes d'Utilité Publique conforme à celles existantes sur le territoire</p>	<p>Ces corrections sont indispensables pour assurer la bonne information du public des « contraintes » supplémentaires qui s'appliquent sur le territoire en plus de celles du PLU mais aussi pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p> <p>Pour mémoire, les dispositions des SUP sont opposables aux autorisations d'urbanisme sur un principe de conformité et sont supérieures à celles du PLU. Aussi, l'opposabilité des SUP ne peut être garantie que par leur annexion dans les documents d'urbanisme, il est donc particulièrement important de s'assurer de leur bonne prise en compte et assurer le respect des règles parfois dressées pour protéger les biens et les personnes d'un risque potentiel (notamment sur la canalisation de gaz).</p>
<p>La DDTM34 demande que la SUPi3 soit représentée sur le plan. Elle demande également que l'arrêt de 2022 instaurant la SUP i1 soit cité dans la liste des SUP et celui mentionné page 141 soit retiré.</p>			
<p>La DDTM34 demande que la SUPi4 soit représentée correctement sur le plan (données téléchargeables sur le GPU).</p>			
<p>La DDTM34 demande de retirer les SUP PT1 et PT2 qui ont été abrogées par le décret du 1er mars 2021.</p>			
<p>La DDTM34 demande que la SUP PT2LH soit ajoutée.</p>			

<p>La DDTM34 demande que soit annexé au PLU les zones d'aménagement concerté. Une cartographie du périmètre ainsi que le dossier de création de la ZAC de la Cavalerie doivent être annexés.</p>	<p>Annexes</p>	<p>Les annexes relatives aux ZAC sont complétées au regard des informations disponibles</p>	<p>Ces compléments doivent assurer une meilleure information du public sur les périmètres de ZAC</p>
<p>La DDTM34 demande que soit annexé au PLU le zonage d'assainissement collectif ou autonome 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 être mis à jour.</p>	<p>Annexes</p>	<p>La carte du zonage d'assainissement du schéma directeur d'assainissement des eaux usées du Clermontais est ajoutée Une mise à jour des plans des réseaux est faite</p>	<p>Ce complément permet de renforcer l'information de la population quant aux solutions épuratoires à adopter, en lien avec la politique eau et assainissement de la Communauté de Communes. La mise à jour des plans des réseaux permet de dresser un état des lieux plus cohérent avec l'état de l'existant.</p>
<p>La DDTM34 demande que le rendement du réseau qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation soit ajouté dans le rapport de présentation (volet incidences environnementales).</p>	<p>Rapport de présentation</p>	<p>Les indicateurs de suivi du PLU sont complétés en cohérence avec les recommandations de la DDTM</p>	<p>Ces compléments permettront à la commune de renforcer le suivi du PLU et les incidences sur l'environnement. Ils permettront à la commune de mieux identifier les adaptations à réaliser dans le PLU dans le temps, mais aussi de mieux cibler les actions de prévention pour préserver la ressource en eau et limiter la consommation en eau notamment. Aussi, ces nouveaux indicateurs permettront d'évaluer l'efficacité de la politique communale en matière d'urbanisme, aménagement et revitalisation du cœur de ville et la politique intercommunale en matière de développement économique et création d'emplois.</p>
<p>La DDTM34 conseille d'ajouter le nombre de changement de destination de bâtis vers une activité commerciale ou artisanale, l'évolution de la surface commerciale.</p>			
<p>La DDTM34 conseille d'ajouter l'évolution du nombre d'emploi par secteur (ZAE et centre-ville).</p>			
<p>La DDTM34 conseille d'ajouter la nature des surfaces artificialisées (naturelles, agricoles, forestières).</p>			
<p>La DDTM34 conseille d'ajouter la consommation d'espaces NAF par nombre d'habitants supplémentaires dans la commune.</p>			
<p>La DDTM34 conseille d'ajouter la densité brute et nette dont l'état zéro doit être 2018.</p>			

SCoT du Pays Cœur d'Hérault			
Observation de la PPA	Correction du maître d'ouvrage		
Réserves/recommandations	Pièces modifiées	Modifications apportées	Justification
Le SCoT informe que plusieurs éléments sont manquants comme l'analyse sur les chiffres 2018-2023 et qui pourrait compléter les données sur l'apport de population.	Rapport de présentation	<p>Une relecture complète du dossier a été opérée pour éliminer les coquilles résiduelles mais aussi mettre à jour ces différentes parties au regard des évolutions du règlement après enquête publique.</p> <p>La consommation d'espace comme la densité des opérations en extension ont pu être précisées et mises en cohérence sur l'ensemble du rapport de présentation.</p>	Ces adaptations apportent plus de clarté et de cohérence au sein du PLU, notamment dans le rapport de présentation.

Chambre d'agriculture de l'Hérault			
Observation de la PPA	Correction du maître d'ouvrage		
Réserves/recommandations	Pièces modifiées	Modifications apportées	Justification
La Chambre d'Agriculture de l'Hérault indique que la localisation de la zone Uep dédiée à l'implantation du crématorium est insuffisamment justifiée au regard des enjeux sur ce secteur.	Rapport de présentation Règlement	<p>Retrait de la zone Uep4 du zonage et de l'ensemble des pièces du PLU (règlement, rapport de présentation, annexes...).</p> <p>Adaptation du règlement de la zone UEe pour permettre le projet de crématorium.</p>	La commune revient sur son choix d'implantation du crématorium au profit d'une localisation plus intégrée au tissu urbain existant et une plus grande accessibilité pour les habitants du Cœur d'Hérault.
La Chambre d'Agriculture de l'Hérault, page 134, demande de compléter et autoriser « les constructions et installations nécessaire à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole	Règlement	Les compléments au règlement sont apportés	Ces compléments sont cohérents avec la politique communale et le PADD, notamment pour le soutien aux activités agricoles et pour le maintien et le développement des exploitations agricoles.

agrées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ».			
--	--	--	--

Département de l'Hérault			
Observation de la PPA	Correction du maître d'ouvrage		
Réserves/recommandations	Pièces modifiées	Modifications apportées	Justification
Le Département indique que la surface du STECAL prévue pour le crematorium semble surdimensionnée et devrait être réajustée en fonction du projet.	Rapport de présentation Règlement	Retrait de la zone Uep4 du zonage et de l'ensemble des pièces du PLU (règlement, rapport de présentation, annexes...) Adaptation du règlement de la zone UEe pour permettre le projet de crematorium.	La commune revient sur son choix d'implantation du crematorium au profit d'une localisation plus intégrée au tissu urbain existant et une plus grande accessibilité pour les habitants du Cœur d'Hérault.
Le Département indique que les mentions aux thématiques paysagères et de biodiversité sont à vérifier et à actualiser et que la charte GS pourrait être utilement annexée au dossier de PLU.	Règlement Annexes	Un renvoi à charte du grand site est ajouté dans le règlement des zones concernées et charte du Grand Site annexée au PLU	La charte du Grand Site, est précisée dans le règlement et annexée pour préférer une meilleure intégration des enjeux architecturaux, paysagers et urbanistiques sur le Grand Site.
Le Département souligne qu'en zone Ns, NTs et NT, la sous destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « restauration » en lien notamment avec des projets de Maison départementale du Salagou sont interdites dans la rédaction actuelle.	Rapport de présentation Règlement	Des adaptations aux articles 1 et 2 du règlement de la zone NT sont réalisées	Les corrections permettent d'améliorer la conformité du PLU avec les dispositions du code de l'urbanisme, tant sur le régime général que sur le régime particulier relatif à la loi Montagne auquel est soumis le lac du Salagou et ses rives jusqu'à une bande de 300 m depuis les berges. Ces corrections viennent également assurer la bonne prise en compte et faisabilité des projets portés par le Conseil Départemental sur le périmètre du Grand Site. Les modifications apportées au rapport de présentation visent principalement à détailler et justifier ces adaptations réglementaires.
Le Département indique que la bonne prise en compte des observations concernant les routes départementales, notamment celles portant sur	Règlement	Trois emplacements réservés sont supprimés à la demande du Département et un emplacement réservé est ajouté	Ces modifications des emplacements réservés viennent en affirmer la politique du Département sur le territoire de Clermont-l'Hérault et sont prises

les emplacements réservés sont à ajouter ou à supprimer.		pour la tranche 2 de la voie verte ville-Salagou	en cohérence avec les orientations et objectifs du PADD.
Le Département de l'Hérault demande à être consulté pour tout projet d'aménagement en-dessous de la cote 145m NGF et pour toute hypothèse de modification substantielle du terrain naturelle (type remblai ou tout autre obstacle à l'écoulement).	Règlement	Une mention est apportée au règlement pour la consultation du CD34	Ce complément mineur doit contribuer à garantir la bonne prise en compte des enjeux aux abords du lac du Salagou, notamment paysagers et environnementaux.
Le Département de l'Hérault souligne que les paragraphes relatifs à la thématique sont insuffisamment développés. Le PGRE n'est pas explicité et les conclusions ne sont pas abordées. Le Département préconise un rapprochement avec l'EPTB du Fleuve Hérault afin d'intégrer les éléments relatifs à la ressource en eau.	Rapport de présentation	Des compléments sont apportés dans le rapport de présentation (EIE, EE)	Ces compléments permettent de dresser un état des lieux plus exhaustif de la thématique « eau » sur le territoire et ainsi de mieux informer la population.
Le Département de l'Hérault demande que la phrase page 64 de l'EIE « De plus, la retenue d'eau du Salagou est un soutien important pour l'Hérault (ressource de 100m ³ abondante et disponible) » soit supprimée et remplacée par « l'eau du barrage du Salagou constitue une ressource importante pour répondre en partie aux besoins pour les usages irrigation et eau potable ».	Rapport de présentation	Les rédactions sont reprises conformément à la demande du Département	Ces modifications permettent de préciser la vocation du lac du Salagou. Pour le reste, il s'agit principalement de clarifier certaines phrases afin de faciliter leur compréhension par le public.
Le Département de l'Hérault demande que la phrase page 69 de l'EIE « Il sera nécessaire de veiller à ce que la ressource en eau reste en adéquation avec les perspectives de croissance démographique » soit remplacée par « Les perspectives de croissance démographique devront être en adéquation avec la ressource en eau ».			
Le Département de l'Hérault demande à ce que soit corrigé la définition des zones humides (page 27 de l'état initial de l'environnement). Il convient d'indiquer celle de l'article L211-1 du Code de			

l'environnement et non celle de la loi sur l'eau de 92.			
Le Département de l'Hérault indique que le lac du Salagou n'est pas une zone humide comme noté p27. Les données sur les zones humides doivent être complétées et modifiées par l'inventaire de l'EPTB.			
Le Département de l'Hérault souhaite que soit évoquée la mention du Géoparc « Terres d'Hérault » qui n'est pas présente ni dans le diagnostic ni dans le PADD. Ce point pourrait être abordé dans l'orientation 2 (objectif 4 ou 5).	Rapport de présentation	Des compléments sont apportés au rapport de présentation concernant le Géoparc « Terres d'Hérault »	Le Géoparc « Terres d'Hérault » est un projet du Conseil Départemental de l'Hérault dont l'objectif est l'obtention de la labellisation/reconnaissance « Géoparc mondial UNESCO ». Il s'agit d'un projet majeur pour le développement touristique et la protection de l'environnement auquel la commune souscrit. L'information de la population de ce projet à travers le PLU est favorable à la diffusion et promotion des ambitions du Département.

DRAC Occitanie / UDAP Hérault			
Observation de la PPA	Correction du maître d'ouvrage		
Réerves/recommandations	Pièces modifiées	Modifications apportées	Justification
La DRAC/UDAP constate que la proposition de périmètre délimité des abords portée à connaissance par courrier du 9 mars 2015 n'est pas reportée sur le tableau des servitudes ce qu'il convient de rectifier. De plus, la procédure de modification des périmètres devra être menée conjointement à celle du PLU. La note justificative devra être présente dans les annexes du PLU.	Annexes	Le dossier relatif à la création du périmètre délimité des abords des monuments historiques est joint en annexe du PLU	L'annexion du dossier permet une plus large diffusion et information de la population sur la procédure visant à créer un périmètre délimité des abords des monuments historiques en centre-ville en remplacement des périmètres de rayon de 500 mètres. La commune pourra annexer ce périmètre dans les SUP une fois que le Préfet aura pris un arrêté pour créer cette nouvelle SUP en remplacement des périmètres actuels.
La DRAC/UDAP préconise que pour la zone UA, les dispositions relatives aux terrasses en crevée de toiture doivent être assimilées à des cours	Règlement	Des adaptations en ce sens sont fait dans le règlement	Ces corrections permettent de mieux intégrer les enjeux relatifs à la protection et mise en valeur du patrimoine bâti historique. Elles sont cohérentes à la

<p>intérieurs, ne donnant pas sur les rues et espaces publics.</p>			<p>fois avec les objectifs du PADD et la politique générale menée par la commune pour la revitalisation du cœur de ville et sa valorisation touristique.</p>
<p>La DRAC/UDAP demande que les châssis de toit soient limités à 2 châssis par pan de toiture, ils seront de type patrimoine de proportions verticales. Ils seront également de dimensions maximales 1M2, axés sur les baies ou les trumeaux du niveau inférieur et encastrés dans le plan de couverture, sans costières apparents ni volet roulant.</p>			
<p>La DRAC/UDAP préconise que soit mieux intégré le projet d'aménagement du pôle de Clermont ainsi que la servitude du site classé du lac du Salagou. En effet il faudra spécifier la servitude du site classé dans le caractère des zones concernées, l'article 6 doit prendre en compte l'existence du pôle de Clermont et ne pas déterminer de type architectural qui bloquerait toute création pour une évolution éventuelle de la base nautique. Des règles paysagères devront être préférées à des typologies architecturales.</p>	<p>Règlement</p>	<p>Mention est faite dans le règlement de chaque zone concernée</p>	<p>Cette mention doit renforcer la prise en compte du site classé dans les projets d'aménagement et de construction. Elle vise ainsi à préserver les qualités paysagères, architecturales et environnementales du site classé.</p>

**CORRECTIONS APPORTEES AU DOSSIER DU PLU
ARRETE VIS-A-VIS DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Population			
Observation de la population	Correction du maître d'ouvrage		
Demande formulée	Pièces modifiées	Modifications apportées	Justification
Classement des parcelles DN204 et DN209 en UCa	Règlement	Modification apportée au règlement graphique	Ces parcelles sont desservies par les voies et réseaux, leur intégration dans le zonage UCa ne compromet pas l'économie générale du PLU. Elles sont par ailleurs protégées par un EBC qui ne permet pas leur constructibilité, par conséquent, elles ne génèrent pas de potentiel constructible. Les enjeux liés à leur réintégration dans la zone UCa sont peu significatifs.
Classement de la parcelle BH25 en Uep1	Règlement	Modification apportée au règlement graphique	Cette parcelle est fait partie intégrante de l'Institut Marie Sagnier, il est cohérent qu'elles soient dans la même zone que l'Institut afin de faciliter les projets de développement et mise en valeur de l'établissement.
Suppression d'un élément de protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	Règlement	Modification apportée au règlement graphique	Cette protection est supprimée afin de faciliter les projets de développement de l'exploitation agricole en cohérence avec les orientations et objectifs du PADD. Pour autant, la suppression est maintenue sur le devant de la parcelle depuis le boulevard Gambetta, les éléments de protection ne représentant pas un obstacle à l'activité et garantissant la préservation de la valeur et de la qualité patrimoniale et urbaine des faubourgs.
Classement de la parcelle BS85 en A et non A0	Règlement	Modification apportée au règlement graphique	Ce reclassement en zone A, constructible, doit permettre de favoriser les projets agricoles et est avec les orientations et objectifs du PADD.

Reclassement de la parcelle DB47 en A	Règlement	Modification apportée au règlement graphique	Cette parcelle a été reclassée en A0. Cela ne modifie pas les droits à construire qui sont nuls notamment du fait de la présence d'un EBC, aucun enjeu spécifique n'a été identifié.
Suppression d'un élément de protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	Règlement	Modification apportée au règlement graphique	Cette protection est supprimée afin de ne pas rendre plus onéreuse et techniquement plus complexe la réhabilitation de l'ancienne usine de la rue Frégère.
Reclassement des parcelles CM27, CM28 et CM29 en A	Règlement	Modification apportée au règlement graphique	Le reclassement en A de ces parcelles est favorable au développement des exploitations agricoles, en cohérence avec les orientations et objectifs du PADD et l'usage agricole du sol actuel. La parcelle CM29 n'a pas été trouvée. Par cohérence d'ensemble, la parcelle CM26 a été intégrée en A également, cette parcelle ne présentant pas d'enjeu environnemental particulier.
Reclassement de la parcelle CX19 en U au lieu de A0	Règlement	Modification apportée au règlement graphique	Le reclassement de cette parcelle est cohérent avec les orientations et objectifs du PADD. L'analyse des potentiels de densification et de mutation des espaces bâtis à mis en exergue que cette parcelle était comprise dans l'enveloppe urbaine existante de 2018, année de référence pour apprécier la compatibilité avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault. De plus, elle est suffisamment desservie par les voies et les réseaux, son reclassement en UCa est donc cohérent et justifié.
Reclassement de la parcelle BR165 en A	Règlement	Modification apportée au règlement graphique	Le reclassement en A de cette parcelle est favorable au développement des exploitations agricoles, en cohérence avec les orientations et objectifs du PADD et l'usage agricole du sol actuel (oliveraie).

Reclassement de la parcelle DD46 en A au lieu de A0	Règlement	Modification apportée au règlement graphique	Le reclassement en A de cette parcelle est favorable au maintien et au développement des exploitations agricoles, en cohérence avec les orientations et objectifs du PADD.
Suppression d'un EBC mal positionné sur un accès particulier des parcelles DM132 et DM133	Règlement	Modification apportée au règlement graphique	Cette suppression est cohérente avec l'usage du sol actuel qui n'est ni naturel ni agricole. Par cohérence, l'EBC est également retiré de l'entrée de la parcelle DM90 depuis la route du Lac du Salagou.
Reclassement de la parcelle CR44 en A	Règlement	Modification apportée au règlement graphique	Le reclassement en A de cette parcelle n'induit pas de modification substantielle des droits à construire, les dispositions relatives aux évolutions de logements existants sont identiques dans l'ensemble des zones A et N. Cette modification ne présente pas d'enjeu. Par cohérence, la parcelle CR45 qui présente les mêmes caractéristiques que la parcelle CR44 est également reclassée en A.
Reclassement de la parcelle CK32 en UCa	Règlement	Modification apportée au règlement graphique	La parcelle CK32 était déjà partiellement classée UCa. La zone UCa est étendue à l'ouest vers des espaces non plantés afin de faciliter la mise en œuvre d'un projet de construction n'induisant aucune incidence sur les paysages. L'EBC qui couvrait cet espace est également supprimé par cohérence, cet espace ne présentant par ailleurs aucun boisement.
Reclassement de la parcelle CL81 en U	Règlement	Modification apportée au règlement graphique	Le reclassement de la parcelle CL81 en UCa est cohérent, elle est inscrite dans l'enveloppe urbaine et ne présente aucun enjeu paysager ou écologique et permet de renforcer la densification dans l'enveloppe urbaine existante en cohérence avec les

			orientations et objectifs du PADD. Les boisements à l'ouest sont maintenus en zone N.
--	--	--	---