

COMMUNE DE CLERMONT-L'HÉRAULT  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CLERMONTAIS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°0 : Procédure







**Conseil Municipal  
de la commune de Clermont l'Hérault**

**Séance du mercredi 6 mars 2024 à 18h  
Salle Georges Brassens**

Conseillers Municipaux en  
exercice : **29**

Conseillers Municipaux pré-  
sents ou représentés : **29**

Date de la convocation :  
**29 février 2024**

**Délibération n° DCM24-03-06P2**

**Urbanisme – Approbation de la révision générale du  
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de  
Clermont l'Hérault**

Le quorum est atteint.

Présents :

M. Gérard Bessière, *Maire, Président de la séance,*

M. Jean-Marie Sabatier, Mme Isabelle Le Goff, M. Georges Elnecape, Mme Michelle Guibal, M. Jean François Faustin, Mme Elisabeth Blanquet, M. Jean-Luc Barral et Mme Véronique Delorme, *Adjointes,*

M. Jean-Jacques Pinet, M. Georges Bélart, M. Patrick Javourey, Mme Joëlle Mouchoux, Mme Rosemay Crémieux, M. Stéphane Garcia, M. Michaël Deltour, Mme Louise Jaber, M. Jean Garcia, Mme Paquita Médiani, Mme Marie Passieux, Mme Claude Blaho-Poncé, M. Franck Rugani, Mme Claudine Soulairac, M. Salvador Ruiz, M. Laurent Dô et M. Michel Vullierme, *Conseillers municipaux,*

Absents :

Mme Catherine Klein, Mme Corinne Gonzalez et Mme Hélène Cinési.

Procurations :

Mme Catherine Klein à M. Jean-Marie Sabatier

Mme Corinne Gonzalez à Mme Rosemay Crémieux

Mme Hélène Cinési à M. Stéphane Garcia

-----  
*Rapporteur : M. le Maire / M. Jean-Marie SABATIER*

**I/ Rappel du contexte :**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Clermont-l'Hérault a été approuvé par délibération du 2 octobre 2008.

Face à une forte pression foncière corrélée à une croissance démographique soutenue et à une solide attractivité en termes d'activités économiques, il émerge un territoire communal en forte mutation qui doit être appréhendé par un document d'urbanisme actualisé.

Le Conseil Municipal de la Commune de Clermont-l'Hérault a prescrit la révision générale du PLU par délibération du 17 décembre 2013 pour répondre aux objectifs suivants :

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

La même délibération a initié une concertation préalable et en a défini les modalités.

Cette concertation préalable, prévue à l'ancien article L.300-2 du Code de l'urbanisme, a permis d'assurer une participation effective des habitants, des associations locales et des autres personnes concernées en amont de la procédure afin d'affiner le projet de PLU.

Par délibération du 13 septembre 2018, le Conseil Municipal de la Commune de Clermont-l'Hérault a décidé d'appliquer à la révision générale en cours du PLU les nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme issues du décret n° 2015-1783 du 28 novembre 2015 « relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ».

Le Conseil Municipal de la Commune de Clermont-l'Hérault a débattu les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) à quatre reprises : un premier débat en date du 13 septembre 2018, un deuxième débat en date du 3 décembre 2020 sur le projet retouché, un troisième débat s'est tenu en date du 28 octobre 2021 intégrant un projet de clinique et un renforcement des équipements sportifs puis un quatrième débat en date du 2 juin 2022 abandonnant le projet de clinique et reprenant la période de validité du PLU en cohérence avec les besoins de la population en matière de logements ou d'équipements.

Les grandes orientations du PADD, déclinées en plusieurs objectifs, sont les suivantes :

- Soutenir le dynamisme et la vitalité communale,
- Valoriser l'environnement naturel et agricole,
- Anticiper et maîtriser le développement urbain.

De manière concomitante, les études préalables nécessaires à la révision générale du PLU ont été réalisées afin de préciser au mieux le parti d'aménagement consacré par Clermont-l'Hérault. Au regard de l'ancien article R. 121-14 du Code de l'urbanisme, font ainsi l'objet d'une évaluation environnementale, à l'occasion de leur révision, les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000.

Le Conseil Municipal de la Commune de Clermont-l'Hérault a dressé le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLU par délibération du 24 mai 2023.

## **II/ Les consultations sur le projet de PLU arrêté :**

À titre liminaire, il est important de préciser que la Commune de Clermont-l'Hérault a sollicité en amont les personnes publiques associées (PPA) au projet de PLU pour participer à son élaboration lors de réunions techniques :

- La première s'est tenue le 25 mai 2018 afin de présenter le diagnostic, les enjeux et les orientations du PADD aux représentants des PPA,
- la deuxième s'est tenue le 31 janvier 2022 avec la Direction Départementale des Territoires et de la Mer afin d'évoquer le diagnostic territorial, la consommation d'espace prévue par le PLU et les pièces composants ce dernier,
- la troisième s'est tenue le 8 novembre 2022 avec la DDTM afin d'affiner le PADD et d'analyser la consommation d'espace, les capacités de densification et la compatibilité avec les objectifs chiffrés du SCoT « Pays Cœur d'Hérault »,
- la quatrième s'est tenue le 8 mars 2023 afin d'évoquer le calendrier prévisionnel de la procédure de révision, le contenu des pièces du PLU et de permettre à l'ensemble des PPA de s'exprimer sur le plan en révision,
- la dernière s'est tenue en date du 10 mai 2023 avec la DDTM afin de lui présenter l'ensemble des adaptations du PLU tenant compte des recommandations formulées par les PPA.

De manière connexe, une réunion en Sous-Préfecture s'est tenue le 6 janvier 2023 afin d'assurer une compatibilité entre la révision générale du PLU et les projets à venir sur le pourtour du lac du Salagou.

L'ensemble de ces réunions ont permis d'expliquer les choix arbitrés aux personnes publiques associées et de tenir compte de leurs remarques sur la forme et le fond de certains documents.

À la suite de l'arrêt du projet de PLU et du bilan de la concertation, la Commune de Clermont-l'Hérault a notifié le projet du PLU par lettre recommandée avec avis de réception, en date du 1<sup>er</sup> juin 2023, à l'ensemble des personnes publiques associées afin qu'elles émettent un avis.

Cinq personnes publiques associées ont émis expressément un avis et les autres, en l'absence de réponse à l'issue du délai de trois mois, sont considérées comme ayant émis un avis favorable.

Sur les cinq avis, il est recensé trois avis favorables de la part du syndicat mixte du « Pays Cœur d'Hérault », de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault, de la Communauté de Communes du Clermontais et deux avis favorables avec réserves de la part de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) et du Département de l'Hérault.

Les réserves sont relatives aux sujets suivants :

- Concernant le Département de l'Hérault, les réserves portent sur les routes départementales et sur la réalisation de projets départementaux ;
- Concernant la DDTM, les réserves portent sur l'adéquation de la ressource en eau potable en lien avec l'apport démographique, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la localisation du secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL), la zone d'aménagement concerté de la Cavalerie, la gestion des risques naturels et notamment le risque inondation, les pièces composant le PLU, le traitement du secteur du Salagou et les enjeux patrimoniaux, écologiques et paysagers.

Le projet de PLU de Clermont-l'Hérault a également fait l'objet d'un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) à plusieurs titres :

- La réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale ; elle a émis autant d'avis que de zones, à savoir 6 avis favorables et 3 avis défavorables mais, parallèlement, le SCoT « Pays Cœur d'Hérault » a été approuvé en date du 13 juillet 2023 et la procédure de dérogation susvisée est devenue caduque.
- La délimitation dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ; elle a émis un avis défavorable.
- Les extensions et annexes de bâtiments d'habitation existants situés en zones agricoles, naturelles ou forestières ; elle a émis un avis favorable.

L'évaluation environnementale, rattachée au projet de PLU révisé de Clermont l'Hérault et à ses incidences sur l'environnement, a fait l'objet d'un avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) en date du 1<sup>er</sup> septembre 2023. Ce dernier n'est ni favorable, ni défavorable mais vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent. Les avis des PPA, de la CDPENAF et de la MRAe sont pris en considération et les modifications apportées au projet de PLU sont exposées de manière synthétique dans le tableau joint en annexe.

### **III/ Enquête publique :**

Par décision n° E23000104/34 du Président du Tribunal Administratif en date du 18 septembre 2023, Monsieur Jean Jorge a été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la révision générale du PLU de Clermont-l'Hérault.

Par arrêté municipal n° URB-2023-17 en date du 17 octobre 2023, Monsieur le Maire a soumis le projet de PLU à enquête publique. De manière concomitante, un avis reprenant les dispositions de l'arrêté fait l'objet de la publicité suivante :

Affichage de l'avis 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci à la mairie de Clermont-l'Hérault.

- Parution de l'avis au sein de deux journaux diffusés sur le département 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique, au sein du « Midi Libre » en date du 30 octobre 2023 et au sein de «

La Marseillaise » en date du 27 octobre 2023. Ce même avis est rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête publique au sein du « Midi Libre » en date du 20 novembre 2023 et au sein de « La Marseillaise » en date du 17 novembre 2023.

- Publication de l'avis sur le site internet de la Commune de Clermont-l'Hérault : <https://www.ville-clermont-herault.fr>

L'enquête publique effective s'est déroulée du 16 novembre 2023 à 8h00 au 18 décembre 2023 à 12h00, soit pendant 33 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur a tenu cinq permanences physiques :

- le jeudi 16 novembre 2023 de 8h00 à 12h30, jour de l'ouverture de l'enquête publique,
- le vendredi 24 novembre 2023 de 14h00 à 18h30,
- le mercredi 6 décembre 2023 de 8h00 à 12h30 et de 14h00 à 18h45,
- le lundi 11 décembre 2023 de 8h00 à 12h00
- le lundi 18 décembre 2023 de 8h00 à 12h00, jour de la clôture de l'enquête.

Le dossier d'enquête publique pouvait être consulté à la mairie de Clermont-l'Hérault, sur le site internet de la Commune, sur un poste informatique mis à disposition du public gratuitement à la mairie et durant les permanences du commissaire enquêteur.

Le public pouvait formuler ses observations par écrit sur le registre d'enquête déposé en mairie de Clermont-l'Hérault. Il pouvait également envoyer un courrier par voie postale au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie ou encore formuler ses observations par courrier électronique à une adresse électronique spécifiquement dédiée.

Conformément à l'article R. 123-8 du Code de l'environnement, le dossier d'enquête mis à disposition du public comprenait :

- Le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal le 24 mai 2023, notamment les pièces composant un PLU, à savoir le rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et graphique et les annexes, ainsi que les actes administratifs inhérents à la procédure engagée ;
- La décision du Président de Tribunal Administratif de Montpellier en date du 18 septembre 2023 désignant Monsieur Jean Jorge en qualité de commissaire enquêteur ;
- Le registre d'enquête publique ;
- Le bilan de la concertation comprenant la participation effective du public au processus de décision ;
- Les avis émis par les personnes publiques associées et les instances consultées ;
- L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale en date du 1<sup>er</sup> septembre 2023 ;
- Les pièces administratives inhérentes à l'enquête publique incluant l'arrêté municipal n° URB-2023-17, la publicité, la mention des textes qui régissent l'enquête publique et la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet.

À la suite de la clôture de l'enquête en date du 18 décembre 2023, le commissaire enquêteur a rencontré le responsable du PLU en date du 26 décembre 2023 et lui a remis son procès-verbal de synthèse.

La Commune de Clermont-l'Hérault a remis son mémoire en réponse le 11 janvier 2024.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport ainsi que ses conclusions motivées en date du 18 janvier 2024.

Tous modes d'expression confondus, le projet soumis à enquête publique a recueilli 143 observations qui abordent plusieurs thèmes : modifications du type de zonage, modifications des limites du zonage, modifications du règlement écrit, compatibilité d'un projet avec le PLU, demandes en matière de choix d'urbanisme et d'aménagement, compatibilité avec les dispositions du SCOT, la protection de l'environnement et de la biodiversité, les équipements publics, la prise en compte des risques naturels, le

projet du lac du Salagou et du Cirque de Mourèze, les servitudes d'utilité publique et les emplacements réservés.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sous réserve que la Commune de Clermont-l'Hérault modifie, complète et corrige le projet de PLU conformément à ses engagements précisés dans son mémoire en réponse.

La réserve a été levée par la Commune de Clermont-l'Hérault considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, le PLU arrêté a été modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des instances consultées joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des conclusions motivées du commissaire enquêteur en respectant les engagements pris dans les réponses apportées au sein du « mémoire en réponse » ; ces modifications étant synthétisées dans le tableau annexé.

Ces modifications ne sont pas de nature à bouleverser l'économie générale du PLU et procèdent de l'enquête publique.

Précisions notamment que le STECAL relatif au projet de crématorium, ayant fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPENAF et de réserves importantes de la part de la DDTM ainsi que du Département de l'Hérault, a été supprimé.

#### **IV/ Présentation du projet de PLU prêt à être approuvé :**

Le projet de PLU prêt à être approuvé est constitué du rapport de présentation, du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, du règlement écrit, du règlement graphique, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et des annexes.

Ces documents sont disponibles en téléchargement au lien suivant <https://we.tl/t-NOAVg64c1z> et consultables en mairie aux heures habituelles d'ouverture.

En considération des avis recueillis, des observations formulées au cours de l'enquête publique, le dossier de PLU a fait l'objet de modifications qui sont synthétisées dans le tableau joint en annexe de la présente délibération.

Au regard de l'ensemble de la procédure qui s'est déroulée conformément aux dispositions légales et réglementaires, il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver la révision générale du PLU de Clermont l'Hérault telle que présentée ci-dessus et dans le projet de PLU consultable selon les modalités susmentionnées,
- d'autoriser Monsieur le Maire à engager toute démarche et à signer tout document ou acte se rapportant à l'objet de la délibération.

Ce dossier a été présenté en commission Environnement et aménagement de l'espace réunie le 27 février 2024.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 153-11 à L. 153-26, L. 153-31 à L. 153-35 et R. 153-1 à R. 153-12, R. 153-20 à R. 153-22 ;

Vu la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 2 octobre 2008 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clermont-l'Hérault ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2013 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clermont-l'Hérault, délibérant sur les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;

Vu les débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui se sont tenus lors des conseils municipaux en date des 13 septembre 2018, 3 décembre 2020, 28 octobre 2021, 2 juin 2022 ;

Vu la délibération en date du 24 mai 2023 tirant le bilan de la concertation préalable et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé ;

Vu le schéma de cohérence territoriale « Pays Cœur d'Hérault » approuvé en date du 13 juillet 2023 ;

Vu l'avis des personnes publiques associées et des instances consultées ;

Vu l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale en date du 1 septembre 2023 ;

Vu l'arrêté du 17 octobre 2023 par lequel Monsieur le Maire de la commune de Clermont l'Hérault a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé et en a fixé les modalités ;

Vu l'enquête publique réglementaire qui s'est déroulée du 16 novembre 2023 au 18 décembre 2023 inclus à la mairie de Clermont l'Hérault, sous l'autorité de Monsieur Jean Jorge, désigné par le Tribunal administratif de Montpellier par ordonnance du 18 septembre 2023 ;

Vu le rapport de Monsieur le commissaire enquêteur remis le 18 janvier 2024 dont il résulte que 143 contributions du public ont été formulées ;

Vu les conclusions motivées et l'avis favorable assorti d'une réserve émis le 18 janvier 2024 par Monsieur le commissaire enquêteur sur le dossier de Plan Local d'Urbanisme révisé, soumis à l'enquête publique et à l'avis des personnes publiques associées ;

Vu la présentation de synthèse des observations du public, des personnes publiques associées ou consultées et des conclusions du commissaire enquêteur exposée en séance ;

Vu les modifications qu'il est projeté d'apposer au projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public ainsi que du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur listées dans le tableau annexé ;

Vu le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme modifié en conséquence et comportant un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, un règlement écrit, un règlement graphique et des annexes ;

CONSIDÉRANT les modifications qu'il est projeté d'apporter au projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté pour lever la réserve émise par Monsieur le commissaire enquêteur et pour tenir compte des avis des PPA et des instances consultées, des observations du public ainsi que du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur listées dans le tableau annexé ;

CONSIDÉRANT que les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté ne sont pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet et procèdent de l'enquête publique ;

CONSIDÉRANT que le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à la majorité,

(avec 18 voix POUR, 7 voix CONTRE [M. Patrick Javourey, M. Salvador Ruiz, M. Michel Vullierme, Mme Claudine Soulairac, M. Laurent Dô, Mme Hélène Cinési représentée par M. Stéphane Garcia, M. Stéphane Garcia] et 4 ABSTENTIONS [M. Franck Rugani, Mme Claude Blaho Poncé, Mme Marie Passieux, Mme Paquita Médiani])

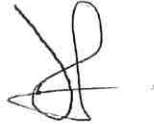


APPROUVE les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme figurant dans le tableau des modifications annexé à la présente délibération,

APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme révisé de la commune de Clermont-l'Hérault tel qu'annexé à la présente délibération,

AUTORISE Monsieur le Maire à engager toute démarche et à signer tout document ou acte se rapportant à l'objet de la délibération.

Secrétaire de séance,



Louise JABER

Maire et président de séance,



Gérard BESSIERE

Accusé de réception en préfecture  
034-213400799-20240306-DCM24-03-06P2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2024  
Date de réception préfecture : 13/03/2024



**Conseil Municipal  
de la commune de Clermont l'Hérault**

**Séance du mercredi 24 mai 2023 à 18h  
Salle Georges Brassens**

Conseillers Municipaux en  
exercice : **29**

Conseillers Municipaux  
présents ou représentés : **27**

Date de la convocation :  
**17 mai 2023**

**Délibération n° DCM23-05-24P2**

**Urbanisme – Bilan de la concertation et arrêt du  
projet de révision générale du Plan Local  
d'Urbanisme de la commune de Clermont l'Hérault**

Le quorum est atteint.

Présents :

M. Gérard Bessière, *Maire, Président de la séance,*

M. Jean-Marie Sabatier, Mme Isabelle Le Goff, M. Georges Elnecave, Mme Elisabeth Blanquet, M. Jean-Luc Barral et Mme Véronique Delorme, *Adjointes,*

M. Jean-Jacques Pinet, M. Georges Bélart, Mme Corinne Gonzalez, M. Patrick Javourey, Mme Joëlle Mouchoux, Mme Hélène Cinési, M. Michaël Deltour, Mme Louise Jaber, M. Jean Garcia, Mme Marie Passieux, Mme Claude Blaho-Poncé, M. Franck Rugani et M. Michel Vullierme, *Conseillers municipaux,*

Absents :

Mme Michelle Guibal, M. Jean François Faustin, Mme Catherine Klein, Mme Rosemay Crémieux, M. Stéphane Garcia, Mme Paquita Médiani, Mme Claudine Soulairac, M. Salvador Ruiz et M. Laurent Dô.

Procurations :

Mme Michelle Guibal à Mme Véronique Delorme

M. Jean François Faustin à M. Jean-Marie Sabatier

Mme Catherine Klein à Mme Joëlle Mouchoux

Mme Rosemay Crémieux à Mme Corinne Gonzalez

M. Stéphane Garcia à Mme Hélène Cinési

Mme Paquita Médiani à Mme Marie Passieux

Mme Claudine Soulairac à M. Michel Vullierme

PRÉFECTURE DE L'HÉRAULT  
ARRIVÉE LE :  
30 MAI 2023  
BUREAU DU COURRIER

*Rapporteur : Monsieur le Maire*

Par délibération du 17 décembre 2013, le Conseil Municipal de la commune de Clermont-l'Hérault a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

**Rappel du contexte :**

Le précédent PLU, approuvé le 2 octobre 2008, était devenu obsolète au regard des nouvelles dispositions en matière d'urbanisme, telles que les lois Grenelle, ALUR et Climat & Résilience, et ne permettait plus de mener une politique d'urbanisme en cohérence avec les besoins de la Commune.

Les objectifs poursuivis par la révision générale sont les suivants :

- Renforcer le dynamisme économique de la Commune pour assurer la création de richesses et d'emplois ;
- Développer une Commune accueillante, solidaire et équilibrée pour répondre aux besoins de tous ses habitants ;

- Relever les défis environnementaux et améliorer le cadre de vie pour la santé et le bien être des habitants.

### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :**

En application des articles L.151-5 et L.153-12 du Code de l'Urbanisme, le PLU comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dont les orientations générales sont débattues en conseil municipal.

Dans le cadre de la révision générale du PLU, le Conseil Municipal a débattu des orientations générales du PADD à quatre reprises, le 13 septembre 2018, le 3 décembre 2020, le 28 octobre 2021 et le 2 juin 2022, sur la base des documents actualisés joints à chacune des convocations.

Ces débats successifs ont notamment permis d'intégrer les évolutions législatives, les orientations de l'équipe municipale issue des élections de 2020, les nouveaux projets apparus dans le territoire et les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Cœur d'Hérault.

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

Orientation 1 : Soutenir le dynamisme et la vitalité communale

Orientation 2 : Valoriser l'environnement naturel et agricole

Orientation 3 : Anticiper et maîtriser le développement urbain.

Ces orientations répondent aux exigences du Code de l'Urbanisme en matière de définition des axes prioritaires d'aménagement.

Chaque orientation se décline en différents objectifs qui permettent de répondre aux enjeux identifiés en phase diagnostic et aux besoins émergents du territoire, dans le respect du contexte réglementaire.

Les douze objectifs définis pour guider le projet urbain communal dans les 10 à 15 années à venir sont les suivants :

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

Les objectifs du PADD dessinent une vision à moyen terme de la Commune, à l'horizon 2032, dans le respect des équilibres entre développement démographique et urbain et développement agricole, avec pour ligne directrice la préservation et la valorisation de l'environnement et des espaces naturels majeurs du territoire.

Ils s'articulent parfaitement avec les objectifs des lois SRU, Grenelle, Alur et Climat & Résilience, contribuant ainsi à promouvoir une perspective de développement durable.

Suite au débat du 2 juin 2022, des adaptations non substantielles ont été apportées au PADD pour une parfaite cohérence rédactionnelle avec les autres pièces qui composent le projet de PLU. Ces adaptations rédactionnelles n'ont pas modifié les orientations et les objectifs du PADD, ni l'équilibre général du document.

### **La participation des Personnes Publiques Associées :**

Les Personnes Publiques Associées, au sens des articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, ont été sollicitées pour participer à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Une première réunion technique s'est tenue en mairie le 25 mai 2018 en présence de Monsieur le Maire, des élus et des services de la Commune pour présenter le diagnostic, les enjeux et les orientations du PADD aux représentants des Personnes Publiques Associées : Direction Départementale du Territoire et de la Mer (DDTM), Département de l'Hérault, Communauté de Communes du Clermontais et Pays Cœur d'Hérault.

Une deuxième réunion technique s'est tenue en mairie le 31 janvier 2022 avec la DDTM afin d'évoquer notamment les éléments du diagnostic territorial, la consommation d'espace prévue au PLU, le zonage, le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le calendrier prévisionnel de la procédure.

Une troisième réunion technique s'est tenue en mairie le 8 novembre 2022 avec la DDTM afin de compléter le PADD et d'analyser la consommation d'espace, les capacités de densification et les critères de compatibilité avec les objectifs chiffrés du SCOT du Cœur d'Hérault.

Une réunion spécifique s'est tenue en sous-préfecture de Lodève le 8 janvier 2023 sur le volet lacustre du PLU (pourtour du lac du Salagou) en présence de Monsieur le Sous-Préfet, de Monsieur le Maire, des élus et des services de la Commune, de la DDTM, de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), de la Communauté de Communes du Clermontais et du Syndicat Mixte de Gestion du Salagou afin d'aborder les projets en cours et de définir les modalités de leur prise en compte dans la révision générale du PLU.

Une quatrième réunion technique s'est tenue en mairie le 8 mars 2023 en présence de Monsieur le Maire, des élus et services municipaux et des représentants des Personnes Publiques Associées – services préfectoraux, DDTM, Département de l'Hérault, Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), Communauté de Communes du Clermontais, Chambre d'agriculture et Chambre de commerce et d'industrie - pour évoquer le déroulement de la procédure de révision, le contenu des pièces qui composent le PLU, le calendrier à venir et permettre aux Personnes Publiques Associées de s'exprimer sur le projet.

Enfin, une dernière réunion technique s'est tenue en mairie le 10 mai 2023 avec la DDTM afin de présenter les adaptations du PLU tenant compte des recommandations formulées suite à la précédente réunion des Personnes Publiques Associées.

Ces nombreux échanges ont permis d'expliquer les choix arbitrés aux Personnes Publiques Associées et de tenir compte de leurs observations sur la forme ou le fond de certains documents. A terme et au regard de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU arrêté par la présente délibération fera l'objet d'un avis formel des Personnes Publiques Associées.

### **Le bilan de la concertation :**

Conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a défini, par délibération du 17 décembre 2013, les modalités de la concertation publique permettant d'associer à la définition du projet, tout au long de la procédure, les habitants de la Commune, les personnes intéressées ainsi que les Personnes Publiques Associées :

- Affichage de la délibération sur le panneau d'affichage des délibérations en mairie pendant toute la durée des études nécessaires,
- Publication d'articles spécifiques dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune de Clermont-l'Hérault,
- Organisation d'une réunion publique avec la population, annoncée par voie de presse et par affichage sur les panneaux communaux,

- Mise à disposition d'un dossier explicatif du projet ainsi que des études au fur et à mesure de leur préparation en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture,
- Mise à disposition d'un registre de concertation en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture destiné aux observations de toute personne intéressée,
- Possibilité d'écrire au Maire.

La concertation a notamment été ponctuée par :

1. Des affichages et parutions dans la presse pour prévenir la population des étapes clés de la procédure de révision du PLU :
  - Affichage en mairie de la délibération prescrivant le PLU et fixant les modalités de concertation,
  - Mention de la délibération affichée en mairie, du projet de révision générale et du débat sur le PADD dans le « Midi Libre » du 6 août 2018,
  - Article dans le « Midi Libre » du 17 septembre 2018 concernant le débat sur le PADD du 13 septembre 2018,
  - Article dans le « Midi Libre » du 8 décembre 2020 concernant le débat sur le PADD du 3 décembre 2020,
  - Article dans le « Midi Libre » du 14 mars 2023 portant sur le PLU et la tenue de la réunion avec les Personnes Publiques Associées.

Des publications régulièrement mises à jour sur le site internet de la commune de Clermont-l'Hérault ont également contribué à informer la population de l'avancement du dossier et du déroulement de la concertation.

2. La mise à disposition d'un dossier de PLU avec un registre de concertation :

Le dossier de concertation et un registre destiné à recueillir les observations des administrés ont été mis à disposition du public dès le 14 octobre 2013.

Le dossier de concertation a été mis à jour au fil de l'élaboration des documents de travail (dépôt au registre et sur le site internet de la mairie de documents), la dernière mise à jour étant intervenue le 11 mai 2023.

Le registre papier et son dossier support ont été accompagnés d'autres moyens d'échanges avec la possibilité d'adresser des courriers directement en mairie.

L'information a été diffusée à plusieurs reprises par les différents moyens de communication à disposition de la collectivité : bulletin municipal, site internet, réseaux sociaux...

Les demandes formulées depuis la délibération de prescription de la procédure sont intégrées dans le bilan de la concertation présenté ci-après.

Depuis la date d'ouverture de la concertation, 103 observations ont été transmises à la mairie. Elles sont synthétisées ci-dessous.

- 70 personnes souhaitent voir certaines parcelles classées en zone constructible.

Concernant ce premier point, l'impossibilité d'apporter une réponse positive aux demandes résulte d'un cadre réglementaire et législatif, en matière d'urbanisme, toujours plus contraignant, notamment à l'égard de l'urbanisation du territoire en dehors du tissu urbain existant.

En l'espèce, les demandes s'inscrivent en dehors de l'enveloppe urbaine et vont ainsi à l'encontre du panorama législatif national et plus particulièrement :

- Les lois Grenelle qui entérinent une protection de la biodiversité à travers un principe de consommation économe des espaces naturels et agricoles, traduit par une densification de l'urbanisation,

- La loi ALUR qui vient renforcer ce principe en mettant l'accent sur la réduction de l'artificialisation à travers le contrôle des SCOT et des PLU en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Depuis, le PLU est assujéti à un blocage des zones dites « à urbaniser » dès lors que ces dernières ne sont pas urbanisées ou en cours d'acquisition par la Commune dans les 9 ans de leur ouverture.
- La loi Climat & Résilience qui impose l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050, faisant passer le délai « ALUR » précité de 9 à 6 ans. Nouveau paradigme en matière d'administration du territoire, les capacités d'urbanisation en dehors du tissu urbain sont fortement limitées.

Ces demandes vont également à l'encontre des orientations du SCOT du Cœur d'Hérault, arrêté le 12 juillet 2022, qui répartit la production de logement et de consommation d'espace par équilibre entre l'extension urbaine et la construction à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante dans l'objectif de réduire fortement le rythme annuel de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Le SCOT impose également une densité de 35 logements par hectare pour les opérations en extension urbaine.

Une analyse environnementale a mis en évidence des enjeux de biodiversité, mais aussi d'aléa incendie très fort sur toutes les franges urbaines du territoire, nécessitant des arbitrages contraints.

L'ensemble de ces règles et dispositions interdisent de répondre favorablement à toutes les demandes de constructions spontanées et individuelles, réparties sur différents secteurs du territoire sans structuration sous la forme d'opération d'aménagement.

De plus, outre le cadre législatif, les parcelles concernées n'étaient pas intégrées dans des secteurs de développement d'ensemble, répondant aux enjeux du territoire communal en traduction des orientations du PADD.

De nombreuses parcelles constructibles vont être déclassées dans le cadre de la révision générale, ce qui réduit d'autant les possibilités de répondre favorablement et équitablement à la centaine de demandes recueillies.

Enfin, la richesse écologique du territoire communal doit être préservée en limitant les possibilités de construire à l'écart de l'existant ; le territoire comprend en effet huit Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ainsi qu'un site Natura 2000 portant sur la Zone de Protection Spéciale (ZPS) du Salagou.

- 3 personnes souhaitent que soit modifié le classement de certaines parcelles depuis un zonage « Aa » vers un zonage « A » afin de permettre les constructions nécessaires au développement d'activités agricoles.

Par rapport au PLU en vigueur, la Commune a reconsidéré le zonage agricole. En dehors des secteurs Natura 2000, du Grand Site du Salagou et des parcelles de plus grand enjeu paysager vues depuis l'autoroute, un zonage autorisant les constructions à usage agricole a été travaillé pour tenir compte des besoins spécifiques identifiés dans le cadre d'un partenariat avec les agriculteurs et prévoir en conséquence des zones spécifiques, sur des secteurs acceptables et dans des emprises réduites.

Les trois demandes recueillies trouvent ainsi une réponse favorable dans le projet de PLU.

- 4 personnes demandent le reclassement de certaines parcelles depuis un zonage « N » vers un zonage « A » pour permettre les constructions en lien avec les activités agricoles.

Une mise à jour des zonages a été réalisée dans le projet de PLU pour correspondre à la réalité des usages. Les adaptations travaillées offrent des réponses diverses aux demandes.

Pour le domaine de Fontenille, les emprises bâties et leur environnement immédiat ont été classés en zone A non bloquée, permettant la construction de bâtiments agricoles nécessaires à l'activité. Les secteurs cultivés écartés du bâti et les zones boisées sont classés inconstructibles, considérant leur présence dans l'emprise du site Natura 2000 et la volonté de

limiter le mitage pour protéger l'environnement. Toute nouvelle construction ne pourra être implantée qu'en continuité de l'existant et dans des proportions limitées.

Pour la 2<sup>ème</sup> demande (secteur proche de la Miellerie), les parcelles à usage agricole et non boisées ou en milieu naturel, ont été intégrées en zone A, mais pas l'ensemble des parcelles demandées.

Enfin, concernant les 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> demandes situées dans le secteur des Bories, il est prévu de classer les parcelles concernées en zone A de manière à autoriser les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

- 7 personnes demandent le maintien de la destination urbaine de certaines parcelles pour y réaliser des travaux dans un futur proche.

Les parcelles objet de la demande sont déclassées dans le projet de PLU. En effet, elles s'inscrivent soit sur des secteurs non bâtis et en dehors de l'enveloppe urbaine, soit dans un des secteurs qui, malgré la présence d'habitations, ne sera pas classé en zone constructible (déclassement complet du secteur ouest des Bories, déclassement des habitations en tissu diffus sur le Puech Castel).

En effet, l'enveloppe globale allouée par le SCOT pour la commune de Clermont-l'Hérault n'a pas permis de maintenir l'ensemble des espaces urbanisables qui sont inscrits dans l'ancien PLU.

De plus, certaines demandes s'inscrivent dans des secteurs à enjeu écologique fort et/ou sur des secteurs d'aléa incendie d'un niveau de risque élevé.

- 2 personnes souhaitent que certaines parcelles soient reclassées depuis le zonage « Npp » vers le zonage « Nex » afin de pouvoir réaliser une extension de leur habitation.

L'ensemble des constructions légalement édifiées et situées en zone N pourront bénéficier d'un droit d'extension, une seule fois et dans la limite fixée par le règlement du PLU.

- 4 personnes demandent la suppression ou la modification d'Espaces Boisés Classés (EBC) affectant certaines parcelles.

Les espaces boisés classés ont été maintenus au regard de l'importance de la végétation présente sur ces derniers. De plus, ces éléments ont été identifiés au sein de la Trame Verte et Bleue produite dans le PLU.

Les trois demandes sont concentrées sur le secteur des Bories (2 demandes dans le secteur ouest et une demande dans le secteur est). Les parcelles couvertes par les EBC sont classées en zone N au sein du futur PLU et n'auront pas vocation à être urbanisées. Le maintien des EBC est en cohérence avec la destination future des terrains (usage naturel et écologique) et il n'y a donc pas matière à les modifier.

Pour la troisième demande, le propriétaire peut trouver tout de même satisfaction en divisant le terrain déjà bâti (sur ce secteur, les EBC ont été retravaillés pour permettre le maintien du cadre de vie mais également une densification douce des espaces maintenus à l'urbanisation).

- 1 personne souhaite conserver une fenêtre d'urbanisation prévue au sein d'un EBC.

La parcelle s'inscrit dans les secteurs des Bories qui sont déclassés, en dehors de l'enveloppe urbaine existante. Aucune capacité constructive n'est maintenue sur cette parcelle.

- 2 personnes souhaitent le maintien d'un habitat diffus au sein du lieu-dit « Pioch de Comte » pour préserver l'aspect environnemental remarquable du site.

Sur ce secteur du territoire, la typologie du tissu, les dispositions législatives et le respect des objectifs du SCOT imposent un classement en zone naturelle. Les constructions existantes pourront connaître des extensions mesurées mais il ne pourra plus y avoir de nouvelles constructions, ce qui aura pour effet de maintenir un habitat diffus sur le secteur.



- 1 personne demande le maintien de l'EBC situé au lieu-dit « Pioch de Comte ».  
L'EBC situé au lieu-dit « Pioch de Comte » est maintenu au sein du PLU révisé.
- 1 personne demande que le règlement du PLU révisé prenne en compte le tassement différentiel ressenti rue et impasse Croix Rouge et rue Pierre et Marie Curie.  
La Mairie prend note du contexte et des enjeux et traitera le sujet en dehors de la problématique spécifique du PLU.
- 1 personne demande que le document graphique du PLU soit modifié afin de corriger une erreur matérielle visant un espace boisé qui ne serait classé que partiellement.  
La parcelle est introuvable (certainement liée à une évolution de numéro). Les EBC précédents sont restés très proches de ce qui existe sur le PLU actuel. Ils ont été complétés par les éléments de protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- 1 personne souhaite que le PLU révisé n'ouvre pas à l'urbanisation le secteur des « Albacèdes » afin de maintenir l'aspect environnemental remarquable du secteur.  
Le secteur du chemin des « Albacèdes » ne fait pas partie des secteurs ouverts à l'urbanisation. Aucune nouvelle construction ne pourra y prendre place. Il s'agit d'un secteur en dehors de l'enveloppe urbaine, dans un environnement naturel et paysager riche et dont les équipements en réseau ne sont pas adaptés pour un développement urbain d'importance.
- 1 personne demande la suppression d'une servitude de passage conventionnelle désaffectée sur le plan parcellaire.  
Les servitudes de passage n'apparaissent pas au PLU. Ce sujet est à traiter par ailleurs.
- 1 personne souhaite que le PLU révisé incorpore l'ordonnance Macron et notamment l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme qui dispose que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.  
Le sujet des annexes et piscines est traité au sein des zones A et N du projet de révision.
- 1 personne souhaite que le PLU révisé impose un habitat diffus au sein du lieu-dit « Coussoulès » afin de maintenir l'aspect environnemental remarquable du secteur.  
Au lieu-dit « Coussoulès », une partie des secteurs constructibles du PLU en vigueur, situés en dehors de l'enveloppe urbaine existante, ne sera pas reprise dans le PLU révisé pour limiter la consommation d'espace en considération de l'enveloppe disponible sur Clermont-l'Hérault.  
Sur les terrains restant constructibles, la taille minimale des parcelles ne peut être encadrée depuis la loi SRU. Il n'est donc pas possible d'imposer une forme d'habitat diffus.  
Le règlement défini prévoit cependant de préserver une part importante d'espaces libres afin que le tissu urbain soit relativement aéré et végétalisé.
- 1 personne exprime le souhait de voir une parcelle reclassée depuis le zonage « UD » vers le zonage « EBC ».  
Au regard de la qualité boisée et environnementale de ce secteur, des éléments de protection ont été ajoutés dans une emprise bien plus large que la demande formulée. Cela répond donc à la remarque.
- 1 personne souhaite que le PLU révisé conserve la destination EBC et « Aa » au sein du domaine de « Creissels ».  
L'EBC est maintenu, le domaine est classé en A comme tous les domaines agricoles identifiés et secteur bâtis à vocation agricole. Cela laisse la liberté au propriétaire de pouvoir étendre son outil productif ou de conserver son bien en l'état.

- 1 personne souhaite changer le classement de sa parcelle et passer d'un zonage « N » à un zonage « NL » autorisant des constructions nécessaires à son activité professionnelle.

Il est prévu un classement dédié à la mise en œuvre de ce projet. La consommation liée à la destination touristique est justifiée au regard de l'enveloppe disponible à l'échelle de la Communauté de Communes du Clermontais.

De façon globale, le projet de PLU privilégie l'accueil de population sous forme d'opérations d'ensemble pour mieux répondre aux principes suivants :

- maîtriser la densité et donc répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espace, étant précisé que le respect d'une densité de 35 logements par hectare sous la forme d'opérations individuelles, un peu partout sur le territoire communal et au milieu de quartiers pavillonnaires n'a pas été considéré comme une politique d'urbanisation tenable pour le bien du territoire et de ses administrés,
- mettre en œuvre des projets cohérents, permettant de prévoir les équipements communs des opérations, les réseaux et tous les frais relatifs à l'arrivée de nouveaux habitants, la Commune n'ayant pas les capacités de supporter des extensions de voiries et réseaux divers pour des constructions dispersées,
- promouvoir un traitement égalitaire des citoyens : si une réponse favorable est apportée à une demande de constructibilité d'un terrain en périphérie de la zone U, la même réponse devra valoir pour tous. Or, le projet de PLU et l'apport de nouveaux logements ne peuvent se faire sous la forme d'une simple addition de projets portés individuellement. Cette situation ne répondrait pas à une réflexion travaillée dans le sens de l'intérêt général et nécessiterait des aménagements et des investissements financiers (voiries, réseaux, aménagements paysagers) que la Commune n'est pas en capacité de supporter.

En guise de conclusion, les réponses apportées à ces différentes demandes sont la traduction du projet de territoire défini dans le PADD et répondent à la nécessité de concilier l'intérêt général avec le droit de l'urbanisme qui encadre la définition du projet de PLU.

### 3. Réunion publique :

Une réunion publique a été organisée le 28 septembre 2022 pour présenter le projet de territoire de la Commune et la démarche de révision générale du PLU.

Cette réunion publique a été annoncée le 20 septembre 2022 par publication sur la page Facebook, sur le site officiel et par affichage sur les panneaux d'information de la Commune.

Elle a permis de présenter le document de planification et le contexte juridique inhérent au PLU. Plusieurs thématiques ont pu être abordées : à quoi sert un PLU, les principaux éléments qui s'y rattachent, les grands axes du PADD, les données chiffrées et les principales orientations d'aménagement.

Cette réunion a été l'occasion pour la population de s'exprimer, formuler des avis et des questions :

- Comment peut-on faire des projets sur des terrains qui n'appartiennent pas à la ville ?
- Le flux de véhicules sur la Commune est très important et il faut s'assurer que le projet d'entrée nord soit mis en œuvre.
- En quoi le projet de La Cavalerie serait d'utilité publique ? Combien de personnes vont arriver dans ce nouveau quartier ? Au regard de la contrainte de circulation, comment les habitants vont-ils arriver à faire leurs courses ?
- Pour accueillir convenablement les nouveaux habitants de la Commune, il faudra des commerces en plus ; comment les attirer ?
- Que compte faire la mairie pour compenser le manque de médecins ?
- Quels moyens pour circuler entre la Cavalerie et le centre-ville ?

- Sujet d'un cas individuel sur l'écoulement des eaux usées rue André Chénier (géré par une prise de rendez-vous).
- Sur la Cavalerie : projet qui n'est pas au bon endroit, sur des terres arables et irrigables, avec une grande surface artificialisée ; il serait mieux de privilégier les dents creuses. Souhait que le projet ne se fasse pas et considère que la concertation sur le sujet est insuffisante. Le projet a été porté par Monsieur CAZORLA et a été abandonné car trop d'opposition.
- Comment faire revenir des commerces de proximité en centre-ville ?
- Nécessité de travailler le stationnement pour orienter les flux vers le centre-ville.
- Comment allez-vous traiter les voies de circulation dans les nouveaux quartiers ? Allez-vous utiliser des matériaux perméables ?
- Les parkings dans les opérations seront-ils individuels ou collectifs ? Je doute du comportement des gens.
- Une étude archéologique est-elle prévue ?
- La ressource en eau disponible aujourd'hui ne peut-elle pas évoluer dans le temps ? Si la ressource n'est plus en adéquation que se passera-t-il ? Une recherche en eau a été lancée en 2018, qu'en est-il aujourd'hui ?
- Existe-t-il des contraintes législatives et réglementaires pour la végétalisation ? Qu'en est-il de la végétalisation de la ville et la création d'îlot de fraîcheur ?
- Qu'en est-il du projet d'extension du cinéma ?
- Une association agréée s'est-elle manifestée pour être PPA de la procédure ?

Les réponses apportées sont détaillées ci-dessous :

- Sur la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Cavalerie :

Un projet de ZAC peut être porté sur des terrains qui n'appartiennent pas à la collectivité au moment où celui-ci est initié. Une maîtrise foncière sera engagée à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation en dernier recours. L'utilité publique peut être déclarée au regard de l'importance du projet et des équipements publics qu'il comprend.

Le programme de la ZAC porte sur environ 600 logements, soit environ 1 200 habitants qui arriveront progressivement sur une période de plus de 10 ans.

Sans la ZAC, les logements, habitants et flux de véhicules arriveront aussi sur Clermont-l'Hérault, mais cela de façon très anarchique.

Sur la position du projet elle-même, Monsieur le Maire indique qu'il ne porte pas la même vision que la personne qui l'interpelle. Sur le volet plus technique, il est précisé qu'il s'agit d'ores et déjà d'une zone ouverte à l'urbanisation. Le secteur est certes cultivé, mais n'est ni irrigué, ni irrigable (topographie trop contraignante pour amener le réseau).

Le projet n'a jamais été abandonné, il a toujours été intégré au projet de révision générale du PLU, même sous la Municipalité précédente. Il a été mis en sommeil par manque de portage et de volontarisme car une opération de cette ampleur nécessite beaucoup d'énergie pour être réalisée.

- Sur la mobilité :

L'objectif de la Commune est de rééquilibrer la circulation automobile en travaillant sur les secteurs de peuplement et en calibrant les ouvrages routiers en conséquence.

Le travail sur le demi-échangeur est engagé. Il s'agit d'un dossier difficile, dont l'inscription au Contrat de Plan Etat Région est sollicitée. Son coût est évalué à 6 000 000 €. Tous les élus et acteurs du territoire y sont favorables. Un rendez-vous est attendu avec le Ministre des transports et les parlementaires du territoire.

En matière de mobilité douce, les politiques sont engagées et en réflexion : un travail est notamment engagé avec le Département et la SNCF pour valoriser l'ancienne voie ferrée dans de nouveaux usages de mobilités douces, reliant notamment le secteur de la Cavalerie.

Pour la Cavalerie, l'atout principal est que la majorité des habitants seront en mesure de se rendre au centre-ville à pied ou à vélo dans un temps très court. Cela limitera les flux, la pollution et les places de stationnement à prévoir pour accueillir ces usagers du centre-ville.

La Commune mène des réflexions sur la structuration de poches de stationnements en périphérie immédiate du centre historique.

L'objectif est de sortir autant que possible les voitures du centre-ville afin de disposer de rues plus paisibles et plus agréables. Pour cela, il faut développer au maximum les mobilités douces et bien choisir les secteurs destinés à accueillir les populations futures.

Au sein de nouveaux projets, le choix des matériaux pour les voiries n'a pas encore été arrêté. Cela est prématuré au niveau du PLU. Mais effectivement, les voies et cheminements pourront être traités dans des matériaux perméables ou drainants.

- Sur les commerces de centre-ville :

Il est nécessaire d'accueillir de nouvelles populations dans le centre-ville et ses abords immédiats pour permettre de dynamiser le commerce de centre-ville.

Le choix de ne pas autoriser de commerce au sein des nouvelles opérations est un acte fort pour favoriser les implantations commerciales en centre-ville.

Le PLU prévoit aussi des outils réglementaires pour maintenir les commerces en pieds d'immeubles.

L'objectif d'attirer des cadres au sein du futur écoquartier doit également contribuer à soutenir et développer la consommation en centre-ville.

Le dispositif « Petites Villes de Demain », l'Opération de Revitalisation du Territoire et l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ont vocation à dynamiser la commercialité du centre.

La Commune peut intervenir sur le volet réglementaire, sur le foncier, le bâti mais ne peut pas créer elle-même les commerces.

- Sur l'offre de santé :

Clermont-l'Hérault n'est pas un désert médical : 750 personnes travaillent dans le secteur de la santé. Une réflexion est engagée avec le Centre Hospitalier Universitaire et l'Agence Régionale de Santé pour compléter l'offre de soin, notamment dans le domaine de la chirurgie et pour l'implantation d'un scanner.

- Sur l'étude archéologique :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles sera obligatoirement consultée dans le cadre de la mise en œuvre des projets et prescrira des fouilles archéologiques aux fins de diagnostic chaque fois qu'elle identifiera un enjeu. Cela a déjà été le cas sur l'ilot d'Enoz par exemple.

- Sur la ressource en eau :

Le sujet de la ressource en eau est de compétence intercommunale. La Communauté de Communes du Clermontais travaille à l'identification de nouvelles ressources et à la sécurisation des ressources actuelles, selon des procédures qui prennent beaucoup de temps.

S'il est constaté une inadéquation entre la ressource et les besoins projetés, la délivrance des autorisations d'urbanisme sera suspendue jusqu'à ce que la ressource soit disponible en quantité suffisante.

La gestion de la ressource peut également être améliorée par un travail sur le rendement des réseaux. A ce titre, si un territoire dispose de réseaux dont le rendement est jugé trop faible, l'urbanisation peut également être suspendue en attendant la réalisation de travaux d'amélioration des réseaux. Ce n'est pas le cas à Clermont l'Hérault.

- Sur la végétalisation du territoire :

Le PLU va prévoir la préservation d'éléments végétaux au sein de la trame verte urbaine. Le nécessaire déclassement de certains secteurs ira dans le sens du maintien du couvert végétal.

L'opération principale à venir (la Cavalerie) se définit comme un parc habité, avec près de 50% de l'emprise en espace libre.

La végétalisation est une priorité : 75 arbres plantés contre 2 abattus pour cause de maladie depuis le début du mandat.

- Sur l'extension du Cinéma :

C'est un dossier qui émerge dans le Plan Pluriannuel d'Investissement de la ville et qui se travaille avec les partenaires institutionnels.

- Sur les associations assimilées aux Personnes Publiques Associées :

Aucune association ne s'est manifestée à ce jour.

La tenue de cette réunion publique a également permis aux Clermontais de mieux appréhender les règles et contraintes régissant l'élaboration d'un document d'urbanisme et la latitude toute relative laissée aux élus dans la construction du projet urbain communal.

Les éléments présentés ci-dessus constituent le bilan de la concertation et démontrent qu'il est opportun de poursuivre la procédure de révision générale du PLU.

### **L'arrêt du projet de PLU :**

A l'issue du diagnostic et de l'identification des enjeux du territoire, le PADD a été formalisé puis débattu à plusieurs reprises en Conseil Municipal.

La concertation dans son ensemble a permis d'enrichir le projet de PLU, constitué à ce jour du rapport de présentation, du PADD, du règlement (écrit et graphique), des Orientations d'Aménagement et de Programmation, des annexes (liste des servitudes, annexes sanitaires, etc.) et de l'évaluation environnementale (intégrée au rapport de présentation).

Ces documents permettent de répondre à l'ensemble des objectifs fixés au moment de la délibération qui a prescrit la procédure. Ils sont consultables sur le site internet de la ville de Clermont l'Hérault.

Le projet de PLU ainsi constitué est suffisamment défini pour être arrêté.

### **La décision :**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.101-2, L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants, L.153-12 et R.153-2, L.153-14, L.300-2 et R.153-3 ;

Vu la loi N° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite loi « Grenelle I » ;

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle 2 » ;

Vu la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 ;

Vu la loi d'Avenir pour l'agriculture et la forêt du 13 octobre 2004 ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR » ;

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

Vu l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 ;

Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 et notamment son article 12 ;

Vu la loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 2 octobre 2008 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clermont-l'Hérault ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2013 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clermont-l'Hérault et précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du comité syndical en date du 10 novembre 2016 prescrivant l'élaboration du schéma de cohérence territoriale « Pays Cœur d'Hérault » ;

Vu la délibération du comité syndical en date du 12 juillet 2022 arrêtant le schéma de cohérence territoriale « Pays Cœur d'Hérault » et tirant bilan de la concertation ;

Vu les débats intervenus lors des séances du Conseil Municipal en date du 13 septembre 2018, du 3 décembre 2020, du 28 octobre 2021 et du 2 juin 2022 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, en application de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, considérant que ces orientations sont conformes aux articles L.101-11 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme ;

Vu le PADD dans sa version finale, comprenant les modifications non substantielles apportées après le débat en Conseil Municipal ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme dans l'ensemble de ses composantes, mis à la disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le PADD, les Orientations d'Aménagements et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés, les annexes et l'évaluation environnementale ;

Vu le dossier de concertation, notamment le registre destiné à recueillir les observations du public, les lettres adressées en mairie et au service urbanisme et les éléments abordés en réunion publique ;

Considérant que les modalités de la concertation définies par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2013 ont bien été mises en œuvre ;

Considérant que le bilan de la concertation est favorable à la poursuite de la procédure ;

Considérant que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés ;

Considérant la nécessité d'approuver le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le bilan de la concertation afférente à la révision générale du PLU tel que présenté ci-dessus,
- d'arrêter le projet de PLU de la ville de Clermont l'Hérault tel qu'annexé à la présente délibération,
- de communiquer pour avis le projet de PLU aux Personnes Publiques Associées conformément aux dispositions des articles L.132-7 à L.132-9 du Code de l'Urbanisme,
- d'autoriser Monsieur le Maire à engager toute démarche et à signer tout document ou acte se rapportant à l'objet de la délibération.

Il est précisé :

- que la présente délibération et le projet de PLU annexé seront transmis au Préfet du département de l'Hérault ;
- que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R. 153-3 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois.

Il est également précisé qu'en application des articles R421-1 à R421-7 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de

Montpellier qui devra, sous peine de forclusion, être enregistré au greffe de cette juridiction dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Il est également possible de présenter, durant le délai de recours contentieux un recours gracieux auprès de l'autorité municipale : ce recours gracieux interrompt le délai de recours contentieux qui ne courra à nouveau qu'à compter de l'intervention de sa réponse, sachant qu'en l'application de l'article L.231-4 du Code des Relations entre l'Administration et le Public, le silence gardé pendant plus de deux mois sur une réclamation par l'autorité compétente vaut décision de rejet « lorsque la demande présente le caractère d'une réclamation ou d'un recours administratif ».

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des voix exprimées avec 4 abstentions [Mme Marie Passieux, Mme Paquita Médiani (représentée par Mme Marie Passieux), M. Franck Rugani, Mme Claude Blaho-Poncé]

APPROUVE le bilan de la concertation afférente à la révision générale du PLU tel que présenté ci-dessus,

ARRETE le projet de PLU de la ville de Clermont l'Hérault tel qu'annexé à la présente délibération, DECIDE de communiquer pour avis le projet de PLU aux Personnes Publiques Associées conformément aux dispositions des articles L.132-7 à L.132-9 du Code de l'Urbanisme,

AUTORISE Monsieur le Maire ou à engager toute démarche et à signer tout document ou acte se rapportant à l'objet de la délibération.

Secrétaire de séance,



Louise JABER

Maire et président de séance,



Gérard BESSIERE

TABLEAU DE SYNTHESE  
CONCERTATION  
REVISION PLU  
CLERMONT L'HERAULT

MAIRIE DE L'HERAULT  
30 MAI 2023  
BUREAU DU COURRIER

Maître d'ouvrage : Clermont l'Hérault

Procédure : Révision générale du PLU en date du 17 décembre 2013

BILAN DE LA CONCERTATION - SYNTHÈSE DES REMARQUES

NOM Prénom Adresse	référence mairie ?	Date demande	Référence cadastrale et zonage actuel	objet / commentaire	Réponse Mairie	Retour Bureau Etudes	Décision définitive le cas échéant
TABLEAU DE SYNTHESE (comprenant les doléances par courriers ainsi que sur le registre)							
BELOTTI Jacques, Marc & Jean-Marie		3/10/15	BS 61	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur et Madame SANCHEZ Jean		18/9/15	BN 27	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur Fabre Lucien		14/9/15	DB 141	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur VEYRE Jean-Paul		14/9/15	DB 26,27,30,52,53	Passer son terrain en zone constructible			
Consorts GONTIER		28/7/15	BO 26	Passer son terrain en zone constructible			
Madame GALIBERT Christie		27/07/2015- 20/7/20-8/12/17- 2/5/16	DO 20, 21, 90	Passer son terrain en zone constructible			
Madame JULIEN Colette		19/06/2015- 12/1/16	BS 15,16,21	Passer son terrain en zone constructible			
Madame COMAS Carmen		15/6/15	BS 14	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur et Madame RAMSEYER Claude/Ariane		21/5/15	X	Ne pas ouvrir à urbanisation le secteur "Albacedes" afin de maintenir l'aspect environnemental remarquable dudit secteur			
Madame VERDIER Anne-Marie		19/5/15	X	Maintenir un habitat diffus lieu-dit "Coussoules"			
LAENCINA Mickaël, Jean-Pierre		19/05/2015- 02/12/13	DN 184	Modifier EBC			
OLLIE Philippe		8/11/22	BY 51,53,54,56	Projet agricole (Miel) donc passer de zone N à A			
SCI Cyliene		03/05/2022- 6/6/16	X	Maintenir la destination urbaine			
Madame ALCAZAR Anaïs		24/7/14	BM 60	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur MARTINEZ Max		22/7/14	BY 127,128	Passer de zone Aa à zone A afin de pouvoir réaliser des constructions nécessaires à leur activité professionnelle			
Monsieur et Madame CORTIJO Jean-Pierre		12/6/14	BS 54	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur et Madame CANS Alain		17/12/2013- 28/4/15- 31/12/15	CN 36	A changer d'avis, pas besoin de faire passer son terrain en zone constructible			



TABLEAU DE SYNTHÈSE  
CONCERTATION  
REVISION PLU  
CLERMONT L'HERAULT

NOM Prénom Adresse	référence mairie ?	Date demande	Référence cadastrale et zonage actuel	objet / commentaire	Réponse Mairie	Retour Bureau Etudes	Décision définitive le cas échéant
Monsieur et Madame GUERRE Michel		2/10/13	DN 228	Corriger une erreur matérielle à l'égard d'un EBC afin de l'aggrandir			
Monsieur TEISSERENC-BONESTEVE Marc		16/5/16	BZ 5 CD 47	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur LAFON Guilhem		18/5/15	CW 24	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur ROVIRA Angel		27/04/2015- 1/2/16	CZ 16, 20 BR 1, 3	Passer son terrain en zone constructible			
MONSIEUR PLANAS Pierre		23/02/2015- 1/2/16	BN 18	Passer son terrain en zone constructible			
Madame PLANAS Francoise		17/4/15	BI 12,14	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur BOATAS Francis		16/04/2015- 17/04/2015	CN 34	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur et Madame BIOVIR		14/04/2015- 15/4/15	DB 34	Passer de zone Npp à Nex afin de pouvoir réaliser des extensions de leur habitation			
Monsieur et Madame CASTANIER Alain		23/03/2015- 04/08/14	DM 107	Supprimer un EBC pour passer son terrain en zone constructible			
Monsieur et Madame KNAYAZ		27/03/2015- 21/08/14- 17/5/22-23/2/21- 23/03/17- 25/1/16	CD 45, 58, 60	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur et Madame NENY Jean-Pierre		12/03/2015- 6/7/20	DA 38, 39	Supprimer un EBC pour passer son terrain en zone constructible			
Monsieur et Madame CILIA Hervé		08/02/2015- 14/2/23	CT 119, 136	Passer son terrain en zone constructible			
Madame BOISSY Françoise		5/2/15	BS 80, 147, 148, 149	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur et Madame GASSET Eric		20/9/13	BN 42, 43	Passer son terrain en zone constructible	(ils veulent disposer d'une		
Monsieur COT Baptiste		28/10/14	BO 15	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur MENDEZ Georges		20/3/23	CM 28, 29	Passer son terrain en zone constructible			
Madame GUIRAO Claude		23/3/23	CX 19	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur RAYMOND Vincent		25/02/2023- 10/1/22	DN 11, 108	Passer de zone Aa à zone A afin de pouvoir réaliser des constructions nécessaires à leur activité professionnelle			
Monsieur DARNAUD et Madame Chua		24/1/23	CD 13, 15, 18	Passer de zone N à A afin de pouvoir réaliser des constructions en lien avec leur activité professionnelle			
ASL LA RAMPE		19/12/22	CK 37	Passer de zone UD en EBC			
Monsieur et Madame DO Thery		03/09/2018- 13/7/18	CO 34, 35, 36, 37, 38	Passer son terrain en zone constructible			

TABLEAU DE SYNTHESE  
CONCERTATION  
REVISION PLU  
CLERMONT L'HERAULT

NOM Prénom Adresse	référence mairie ?	Date demande	Référence cadastrale et zonage actuel	objet / commentaire	Réponse Mairie	Retour Bureau Etudes	Décision définitive le cas échéant
Monsieur DO Thierry		15/12/2022- 18/11/22-8/6/22	CO 53	Passer de zone N à NL afin de mettre des cabanes			
Madame ROURE Renée		7/11/22	BS 39	Passer de zone Npp à Nex afin de pouvoir réaliser des extensions de leur habitation			
Madame MONTOYA Corinne		06/10/2022- 23/11/15	CT 26	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur et Madame COQUET Youri		04/07/2022- 25/7/19	BK 91	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur GIL Roman		15/8/21	CR 49, 50	Passer de zone Aa à zone A afin de pouvoir réaliser des constructions nécessaires à leur activité professionnelle			
Madame ALBERT Anne-Sophie & Monsieur SOBELLA Mathieu		21/3/22	CM 31, 33, 34, 35, 35, 37, 38	Passer de zone N à A afin de pouvoir réaliser des constructions en lien avec leur activité professionnelle			
Madame TOMAS Julie		7/2/22	BI 12,14	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur et Madame DUPONT Cédric & Stéphanie		22/9/20	BZ 14	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur LUGAGNE DELPON Grégoire		6/9/20	DL 53, 62, 64, 78, 68, 5, 67	Conserver la destination L151-23 sur le domaine de "Creiscels"			
Monsieur COULAUD Daniel		3/9/20	CR 56, 57, 58, 59	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur GONTIER Gérald, Carine & Valérie Madame JAMROZ Hélène		22/7/20	BO 26	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur et Madame TRONCHE Guillaume		25/1/19	X	Maintenir un habitat diffus lieu-dit "Pioche de Comte"			
Madame GARCIA Monique & Olivier MUNOZ & Laure SANCHEZ		30/11/2018- 20/1/21	CL 13	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur et Madame TIMMERMAN- GENTILHOMME		27/7/18	X	Maintenir EBC lieu-dit "Pioche de Comte"			
Mmadame REYES Mylène		26/6/18	BZ 19, 20	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur SENEGA Sylvain		25/06/2018- 22/4/21	CT 356	Passer son terrain en zone constructible			
Madame CABANES Gisèle		8/6/18	CS 86	Maintenir la destination urbaine			
Monsieur ESTARAGUE Bernard		14/4/18	BN 35	Passer son terrain en zone constructible			
SCI CROIX DE LA PAUZE		08/03/2018- 05/03/18	BM 39	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur et Madame REBOUL Dominique		19/10/17	CT 27	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur ROQUES Yves		18/9/17	CE 64 BR 190	Supprimer le chemin désaffecté sur le zonage du règlement			
Madame BALDELLON Chantal		9/9/17	CL 30, 75, 150	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur et Madame MARTINEZ Claude		11/1/22	X	Inclure article L151-12 du Code de l'urbanisme			

TABLEAU DE SYNTHÈSE  
CONCERTATION  
REVISION PLU  
CLERMONT L'HERAULT

NOM Prénom Adresse	référence mairie ?	Date demande	Référence cadastrale et zonage actuel	objet / commentaire	Réponse Mairie	Retour Bureau Etudes	Décision définitive le cas échéant
Monsieur et Madame ANDRIEU		24/11/2021- 22/4/17	BI 11	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur ROUCOULES André		24/10/2021- 8/2/16	CA 58	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur ARMINGAUD Michel		11/10/2021- 31/8/21-6/4/16- 24/3/16	DO 5, 6, 7, 8, 9 DN 102, 103, 121, 122, 123 DD 24	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur et Madame COMBARNOUS Bernard		20/7/21	DN 98, 99	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur FRESQUET Yann		15/2/21	X	Le règlement de la zone couvrant le début de l'avenue du Stade et le bas de la rue Croix Rouge et l'impasse de la croix rouge et la rue Pierre et Marie Curie doit prendre en compte le tassement différentiel			
Monsieur et Madame ABOUAV		15/3/21	BS 18	Maintenir la destination urbaine			
Maître LE CERF GALLE Xavier		24/2/21	BS 79	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur BLANCO Jésus		4/2/21	CN 35	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur LAMOUR Daniel		4/2/21	BS 19	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur DELPON Jean-François		4/2/21	DO 17	Passer son terrain en zone constructible			
Madame VIC Laure		2/8/17	CI 157	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur REVERBEL Elian		13/7/17	CS 57	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur SALICRU Christian		30/6/17	CN 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	Passer son terrain en zone constructible			
Madame GAL Nicole ET Nadine		8/5/17	CW 29	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur et Madame SAUDADIER Joël		9/5/17	DM 7	Maintenir la destination urbaine			
Madame ANDREO Christine		11/4/17	DM 18, 91	Supprimer un EBC pour passer son terrain en zone constructible			
Monsieur et Madame ASTIE Joseph		21/3/17	BI 8	Passer son terrain en zone constructible			
Madame BLANC Marie-Christine		30/1/17	BY 170	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur CARILLO Christian		13/9/16	CZ 69	Passer son terrain en zone constructible			
Madame FERRO ROQUES Helena		02/08/2016- 11/2/16	DB 7 CY 42, 43, 44, 45	Passer son terrain en zone constructible			
Madame LE FEULLIC Christine		23/5/16	BS 62, 63, 68, 69, 70	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur ABELLANEDA Lucien		23/5/15	CP 75, 76	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur NOVAKOVIC Jérémie		4/4/16	DD 12	Passer son terrain en zone constructible			

TABLEAU DE SYNTHESE  
CONCERTATION  
REVISION PLU  
CLERMONT L'HERAULT

NOM Prénom Adresse	référence mairie ?	Date demande	Référence cadastrale et zonage actuel	objet / commentaire	Réponse Mairie	Retour Bureau Etudes	Décision définitive le cas échéant
Madame GUERRORO DO Martine		21/3/16	DN 77	Maintenir la destination urbaine			
Madame BAYET Lucie & Alexandra		1/3/16	DL 31	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur et Madame BRINGUIER Roger		26/2/16	BY 135	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur BRINGUIER Alain		26/2/16	BY 118, 121, 124, 140	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur BRINGUIER Stéphane		26/2/16	BY 134	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur SOUILLET Julien		18/2/16	BY 133	Passer son terrain en zone constructible			
Madames VERGNES Nathalie et Madame JOUBERT Jeanne		4/2/16	DN 177	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur et Madame SENEGA Serge		3/2/16	CT 117, 118	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur DELMAS Guy		28/12/15	CI 230	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur et Madame DUBOST Gilles		7/12/15	CW 25, 30, 34, 38, 45, 49	Passer son terrain en zone constructible			
Madame NARJOT Agnès		17/11/15	BM 43	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur PONCE Francis et Madame Josiane		10/11/15	CP 59, 61	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur RAYMOND Bruno		29/10/15	DN 105	Passer de zone N à A afin de pouvoir réaliser des constructions en lien avec leur activité professionnelle			
SCI CJBG		28/10/15	DB 25, 27, 55	Passer son terrain en zone constructible			
Monsieur GAUJAL Jean-Paul		15/5/23	?? 35, 231	Maintenir la destination urbaine			
Madame Kostrzewski		27/4/23	CK 361	Maintenir la destination urbaine			



**Conseil Municipal  
de la commune de Clermont l'Hérault**

**Séance du jeudi 2 juin 2022 à 18h  
Salle Georges Brassens**

Conseillers Municipaux en  
exercice : **29**

Conseillers Municipaux pré-  
sents ou représentés : **29**

Date de la convocation :  
**27 mai 2022**

**Délibération n° DCM22-06-02P19  
Urbanisme - Révision générale du Plan Local  
d'urbanisme (PLU) – Débat sur les orientations  
générales du Projet d'Aménagement et de  
Développement Durable (PADD)**

Le quorum est atteint.

Présents :

M. Gérard Bessière, *Maire, Président de la séance,*

M. Jean-Marie Sabatier, Mme Isabelle Le Goff, M. Georges Elnecape, Mme Michelle Guibal, M. Jean-François Faustin, Mme Elisabeth Blanquet, M. Jean-Luc Barral et Mme Véronique Delorme, *Adjoints,*

M. Jean-Jacques Pinet, M. Georges Bélart, Mme Catherine Klein, M. Patrick Javourey, Mme Joëlle Mouchoux, Mme Héléne Cinési, M. Michaël Deltour, Mme Louise Jaber, M. Jean Garcia, Mme Marie Passieux, Mme Claude Blaho-Poncé, Mme Paquita Médiani, M. Franck Rugani, Mme Claudine Soulairac et M. Salvador Ruiz, *Conseillers municipaux,*

Absents :

Mme Corinne Gonzalez, Mme Rosemay Crémieux, M. Stéphane Garcia, M. Laurent Dô et M. Michel Vullierme.

Procurations :

Mme Corinne Gonzalez à M. Jean-Luc Barral

Mme Rosemay Crémieux à Mme Isabelle Le Goff

M. Stéphane Garcia à Mme Michelle Guibal

M. Laurent Dô à M. Salvador Ruiz

M. Michel Vullierme à Mme Claudine Soulairac.

-----  
*Rapporteur : M. Jean-Marie Sabatier*

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-1 et suivants,

VU le Code général des Collectivités Territoriales,

VU la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2013 prescrivant la révision générale du PLU,

VU la délibération du Conseil Municipal du 13 septembre 2018 décidant d'appliquer à la révision générale du PLU en cours d'élaboration l'ensemble des articles R151-1 à R151-55 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016,

VU la délibération du 13 septembre 2018 relative à la tenue du débat sur le PADD,

VU la délibération du 3 décembre 2020 relative à la tenue du débat sur le projet retouché de PADD,

VU la délibération du 28 octobre 2021 relative à la tenue du débat sur le projet retouché de PADD,

Par délibération du 3 décembre 2020, le Conseil Municipal a pris acte de la tenue du débat sur les orientations générales du Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), inscrit dans la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Clermont-l'Hérault. Par délibération du 28 octobre 2021, le débat a été complété pour évoquer notamment les évolutions suivantes :

le projet de clinique

le renforcement du projet communal sur les équipements sportifs.

Depuis cette date, les orientations et objectifs définis du PADD, rappelées ci-dessous, n'ont pas été modifiés :

Orientation n° 1 : soutenir le dynamisme et la vitalité communale

Objectif 1 : affirmer une politique de dynamisation du centre-ville

Objectif 2 : répondre aux attentes d'implantation des entreprises

Objectif 3 : conforter et dynamiser le tourisme

Orientation n° 2 : valoriser l'environnement naturel et agricole

Objectif 4 : préserver le socle environnemental pour les générations futures

Objectif 5 : soigner et valoriser les paysages

Objectif 6 : limiter l'impact sur la ressource agricole, soutenir le développement de l'agriculture

Objectif 7 : assurer une gestion des risques exemplaires

Orientation n° 3 : anticiper et maîtriser le développement urbain

Objectif 8 : affirmer le rôle de centralité à travers une offre en équipements diversifiée et qualitative

Objectif 9 : réguler l'apport démographique

Objectif 10 : mettre en adéquation les besoins fonciers avec la croissance de la population, réguler les extensions et densifier la ville : modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

Objectif 11 : recomposer les franges d'urbanisation

Objectif 12 : renforcer les infrastructures de mobilités.

Suite aux discussions menées avec la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) agissant pour le compte de l'Etat, il paraît opportun d'apporter deux adaptations au PADD.

La première adaptation concerne le projet de clinique.

Il apparaît en effet que le projet n'est pas suffisamment avancé à ce stade pour être pris en compte dans le cadre du futur PLU ; il ne figure donc plus dans le PADD présenté ce jour.

La seconde adaptation concerne la période de validité du PLU en révision.

Afin de rendre cohérente la consommation d'espace avec la réalité, il est envisagé de calculer les besoins de la population en matière de logement ou d'équipement à partir de 2022 pour une durée de 10 ans, soit une échéance théorique du PLU en 2032.

En conséquence, l'ensemble des calculs des besoins ont été repris.

Il convient donc de débattre à nouveau des orientations générales du PADD compte tenu des adaptations envisagées.

A l'issue du débat, il est proposé au Conseil Municipal :

- de prendre acte de la présentation du PADD et de la tenue du débat sur ses orientations générales, en application de l'article L153-12 du Code de l'urbanisme,
- d'autoriser M. le Maire à engager toute démarche et à signer tout document ou acte se rapportant à l'objet de la délibération.

Ce dossier a été présenté devant la commission « Environnement et aménagement de l'espace » en date du 24 mai 2022.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, PREND acte de la présentation du PADD et de la tenue du débat sur ses orientations générales, en application de l'article L153-12 du Code de l'urbanisme et AUTORISE M. le Maire à engager toute démarche et à signer tout document ou acte se rapportant à l'objet de la délibération.

Le Maire,



Gérard BESSIERE

Clermont  
l'Hérault

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

### SÉANCE DU 17 DÉCEMBRE 2013

Date de Convocation :  
11 Décembre 2013

Heure de la séance :  
18 heures

Lieu de la séance :  
en Mairie (Salle des Mariages)

#### PRÉSENTS :

Monsieur CAZORLA, Maire, Président de la séance,

M. GARROFÉ, Mme GOMIS, Mme GUERRE, M. SOBELLA, Mme THIERS, M. FABREGUETTES, Mme LEJRHOUL, M. GALTIER (Adjoints).

Mme MILAN, M. GUY, Mme DELEUZE, M. DIDELET, M. BARON, Mme CAZALET, M. SAEZ, Mme MÉDIANI, M. SERRADJ, M. RUIZ (arrivée à 18 h 20 mn), Mme SOULAIRAC, M. GOUTTÈS, M. MORA, M. SOULAIRAC, Mme BLAHO-PONCÉ (arrivée à 18 h 10 mn).

#### ABSENTS EXCUSÉS :

Mme HUBERT, Mme PASSIEUX, M. MARTINEZ, Melle AMIEL, M. KOSTRZEWSKI :

#### PROCURATIONS :

M. HUBERT à G. SAEZ,  
M. PASSIEUX à O. THIERS,  
A. MARTINEZ à A. CAZORLA,  
C. AMIEL à D. LEJRHOUL.

REÇU le

31 DEC. 2013

23 DEC. 2013

SECRETARIAT

### OBJET : PRESCRIPTION DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA COMMUNE DE CLERMONT L'HÉRAULT

Monsieur SOBELLA, Rapporteur, s'exprime en ces termes :

Depuis la révision du Plan Local d'Urbanisme de 2008, la Commune de Clermont l'Hérault qui compte 8154 habitants, a connu une forte pression foncière et une croissance démographique soutenue avec une moyenne de 204 habitants supplémentaires par an selon les données de l'I.N.S.E.E. (population totale).

En outre, comme conséquence de cette croissance démographique, le territoire communal devient particulièrement attractif en termes d'activités économiques et connaît actuellement une croissance des demandes d'installation d'entreprises, commerces, artisanat et services.

Il apparaît donc nécessaire d'analyser en profondeur la situation du territoire communal et d'accompagner ces évolutions en réorientant le projet d'aménagement et de développement durable pour les dix à quinze ans qui viennent.

Cette révision sera confiée à un bureau d'études spécialisé.

.../...



.../...

Les objectifs du nouveau document d'urbanisme s'articulent autour des 3 axes suivants :

1. Renforcer le dynamisme économique de la Commune pour assurer la création de richesses et d'emplois :
  - . offrir des capacités de développement économiques suffisantes, diversifiées répondant aux besoins quantitatifs et qualitatifs des entreprises, adaptées aux ambitions d'une ville mixte,
  - . favoriser la lisibilité et la visibilité de l'offre tertiaire,
  - . favoriser une plus grande densité, qualité et intégration environnementale des espaces économiques,
  - . organiser le développement commercial pour conforter l'offre de proximité et l'animation du centre urbain,
  - . accompagner et valoriser l'activité agricole comme composante à part entière de l'économie.
  
2. Développer une Commune accueillante, solidaire et équilibrée pour répondre aux besoins de tous ses habitants :
  - . permettre un accès au logement diversifié et adapté aux besoins du plus grand nombre d'habitants,
  - . créer les conditions de production de logements neufs permettant de répondre à la croissance démographique,
  - . affirmer une répartition solidaire de la production de logements à l'échelle des quartiers selon leurs potentialités,
  - . assurer une production diversifiée en termes de typologie de logements et de formes urbaines économes d'espace, avec un niveau élevé de qualité urbaine et environnementale,
  - . faciliter la mobilisation d'un foncier assurant la production de logements sociaux et abordables,
  - . rechercher les conditions pour répondre aux besoins en matière d'équipements éducatifs, culturels, sportifs, de santé, ...
  
  - . favoriser la réalisation d'espaces publics accueillants comme support du vivre ensemble,
  - . permettre le maintien du parc de logements existants en développant, notamment, une offre de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé et en poursuivant les réhabilitations pour résorber l'habitat indigne,
  - . répondre à la diversité des besoins en matière d'habitat et de logement, notamment en direction des populations spécifiques (hébergement, personnes âgées, handicapées, jeunes, étudiants, etc.),
  - . développer des démarches innovantes pour faciliter l'accès au logement permettant de prendre en compte les évolutions sociétales et des modes de vie qui impliquent des parcours résidentiels moins linéaires,
  - . poursuivre les opérations de renouvellement urbain,
  - . renforcer les interventions en matière de réhabilitation énergétique et lutter contre la précarité énergétique des ménages défavorisés,
  
3. Relever les défis environnementaux et améliorer le cadre de vie pour la santé et le bien être des habitants :
  - . aller vers une organisation urbaine et des mobilités limitant les gaz à effet de serre, plus sobres en énergie et économes d'espace,
  - . construire le développement urbain en articulation avec la trame verte et bleue et en renforçant la présence de la nature en ville,
  - . promouvoir une qualité du cadre de vie et des espaces publics en alliant création contemporaine, valeur patrimoniale et offre de services,

.../...

.../...

- . améliorer la prise en compte de la santé (qualité de l'air, de l'eau et prise en compte du bruit, etc.), de la sécurité (les risques naturels et technologiques) et du bien-être des populations dans l'organisation du développement urbain au regard des risques et des pollutions.

Toutes ces modifications portant atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme actuel, il convient d'utiliser la procédure de révision générale pour apporter lesdites modifications.

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 123-1 et suivants et les articles R. 123-1 et suivants, l'article L. 300-2,

Considérant que le plan local d'urbanisme a été approuvé par délibération du 2 octobre 2008 ;

Considérant qu'il y a lieu de mettre en révision le plan local d'urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu de définir les objectifs poursuivis par la révision ainsi que les modalités de la concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de révision, conformément aux articles L. 123-6 et L. 300-2 du Code de l'Urbanisme ;

Il est proposé aux membres du Conseil Municipal :

de décider de prescrire la révision du P.L.U. sur l'ensemble du territoire communal conformément aux dispositions des articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'urbanisme, pour répondre aux objectifs définis ci-avant selon trois axes :

- . renforcer le dynamisme économique de la Commune pour assurer la création de richesses et d'emplois,
- . développer une Commune accueillante, solidaire et équilibrée pour répondre aux besoins de ses futurs habitants,
- . relever les défis environnementaux et améliorer le cadre de vie pour la santé et le bien être des habitants,

de décider d'organiser la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme selon les modalités suivantes :

- . affichage de la présente délibération sur le panneau d'affichage des délibérations en mairie pendant toute la durée des études nécessaires,
- . publication d'articles spécifiques dans le bulletin municipal et sur le site internet de la Commune,
- . organisation d'une réunion publique avec la population, annoncée par voie de presse et par affichage sur les panneaux communaux,
- . mise à disposition d'un dossier explicatif du projet ainsi que des études au fur et à mesure de leur préparation en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture,
- . mise à disposition d'un registre de concertation en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture destiné aux observations de toute personne intéressée,
- . possibilité d'écrire au Maire.

A l'issue de cette concertation, il est indiqué aux membres du Conseil Municipal que Monsieur le Maire en présentera le bilan au conseil municipal qui en délibérera et arrêtera le projet de P.L.U.

Il est proposé aux membres du Conseil Municipal de décider de :

- . demander à Monsieur le Préfet l'association des services de l'Etat conformément aux dispositions de l'article L. 123-7 du Code de l'urbanisme ;

.../...

.../...

- . consulter, à leur demande, les personnes publiques associées ainsi que les Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale voisins compétents, les Communes voisines et le Président de l'établissement public chargé d'un S.Co.T. dont la Commune est limitrophe, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma, visés à l'article L. 123-8 du Code de l'Urbanisme, les associations agréées visées à l'article L. 121-5 du Code de l'Urbanisme ;
- . lancer une consultation de plusieurs bureaux d'études en vue de la réalisation de la révision générale du plan local d'urbanisme,
- . donner autorisation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant l'élaboration technique du P.L.U.
- . solliciter les subventions les plus larges et notamment l'Etat pour qu'une dotation soit allouée à la Commune pour compenser la charge financière correspondant à la révision du P.L.U.
- . dire que conformément à l'article L. 123-6 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :
  - au Préfet,
  - aux présidents du conseil régional et du conseil général,
  - aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre de métiers et de la chambre d'agriculture,
  - au président du parc naturel régional,
  - au président de l'établissement public compétent en matière de schéma de cohérence territoriale,
  - au président de l'autorité compétente en matière des transports urbains,
  - au président de l'autorité compétente en matière de programme local de l'habitat,

Cette délibération sera en outre adressée pour information au Centre national de la propriété forestière, en application de l'article R. 130-20 du Code de l'urbanisme.

Conformément aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du Code de l'Urbanisme, il est indiqué que cette délibération sera affichée en Mairie 1 mois, et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département et fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

Chacune de ces formalités de publicité mentionnera que le dossier peut être consulté en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de Monsieur SOBELLA et après en avoir délibéré,

DÉCIDE de prescrire la révision du P.L.U. sur l'ensemble du territoire communal conformément aux dispositions des articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'urbanisme, pour répondre aux objectifs définis ci-avant selon trois axes :

- . renforcer le dynamisme économique de la Commune pour assurer la création de richesses et d'emplois,
- . développer une Commune accueillante, solidaire et équilibrée pour répondre aux besoins de ses futurs habitants,
- . relever les défis environnementaux et améliorer le cadre de vie pour la santé et le bien être des habitants,

DÉCIDE d'organiser la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme selon les modalités suivantes :

.../...

.../...

- . affichage de la présente délibération sur le panneau d'affichage des délibérations en mairie pendant toute la durée des études nécessaires,
- . publication d'articles spécifiques dans le bulletin municipal et sur le site internet de la Commune,
- . organisation d'une réunion publique avec la population, annoncée par voie de presse et par affichage sur les panneaux communaux,
- . mise à disposition d'un dossier explicatif du projet ainsi que des études au fur et à mesure de leur préparation en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture,
- . mise à disposition d'un registre de concertation en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture destiné aux observations de toute personne intéressée,
- . possibilité d'écrire au Maire.

A l'issue de cette concertation, il est indiqué aux membres du Conseil Municipal que Monsieur le Maire en présentera le bilan au conseil municipal qui en délibérera et arrêtera le projet de P.L.U.

DÉCIDE de demander à Monsieur le Préfet l'association des services de l'Etat conformément aux dispositions de l'article L. 123-7 du Code de l'urbanisme ;

DÉCIDE de consulter, à leur demande, les personnes publiques associées ainsi que les Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale voisins compétents, les Communes voisines et le Président de l'établissement public chargé d'un S.Co.T. dont la Commune est limitrophe, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma, visés à l'article L. 123-8 du Code de l'Urbanisme, les associations agréées visées à l'article L. 121-5 du Code de l'Urbanisme ;

DÉCIDE de lancer une consultation de plusieurs bureaux d'études en vue de la réalisation de la révision générale du plan local d'urbanisme,

DÉCIDE de donner autorisation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant l'élaboration technique du P.L.U.

DÉCIDE de solliciter les subventions les plus larges et notamment l'Etat pour qu'une dotation soit allouée à la Commune pour compenser la charge financière correspondant à la révision du P.L.U.

DIT que conformément à l'article L. 123-6 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au Préfet,
- aux présidents du conseil régional et du conseil général,
- aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre de métiers et de la chambre d'agriculture,
- au président du parc naturel régional,
- au président de l'établissement public compétent en matière de schéma de cohérence territoriale,
- au président de l'autorité compétente en matière des transports urbains,
- au président de l'autorité compétente en matière de programme local de l'habitat,

Cette délibération sera en outre adressée pour information au Centre national de la propriété forestière, en application de l'article R. 130-20 du Code de l'urbanisme.

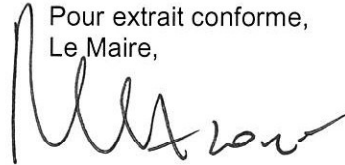
.../...

.../...

Conformément aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du Code de l'Urbanisme, il est indiqué que cette délibération sera affichée en Mairie 1 mois, et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département et fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

Chacune de ces formalités de publicité mentionnera que le dossier peut être consulté en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Pour extrait conforme,  
Le Maire,



A. CAZORLA.



COMMUNE DE CLERMONT-L'HÉRAULT  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CLERMONTAIS

# PLAN LOCAL D'URBANISME