

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

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°1 : Rapport de présentation

Pièce n°1.3 : Justification des choix retenus



Révision générale approuvée le 6 mars 2024



SOMMAIRE

- 1. Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables**
- 2. Exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations applicables par zone**
- 3. Exposé des motifs des prescriptions particulières du règlement**
- 4. La nécessité des dispositions du règlement au regard du PADD**
- 5. Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation**
- 6. Justification de la complémentarité des OAP avec le règlement**
- 7. Les annexes PLU**

1. Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce essentielle du Plan Local d'urbanisme. Il fixe les orientations et objectifs à poursuivre dans les politiques publiques d'aménagement du territoire. Il est l'expression du projet politique de la commune.

Le PADD du PLU de Clermont-l'Hérault se décompose en trois orientations et douze objectifs.

Le PADD est établi à un horizon fin 2032, soit une période d'application d'environ 9 années pleines à compter de l'approbation du document.

1.1 Orientation 1 : Soutenir le dynamisme et la vitalité communale

1.1.1 Objectif 1 : Affirmer une politique de dynamisation du centre-ville

Le cœur de ville de Clermont-l'Hérault a été fragilisé ces dernières années par plusieurs facteurs dont le développement d'activités commerciales et de services en périphérie aux Tanes Basses et aux Près notamment, voire à la Salamane. Le cœur de ville doit retrouver son dynamisme d'antan et son animation à l'instar des jours de marché. L'objectif est de maintenir et développer l'offre de commerces, services, et équipements de proximité permettant de redonner vie à certains locaux commerciaux vacants et renforcer l'attractivité des activités actuelles.

Pour y parvenir, la commune travaille sur la mise en valeur de ces espaces publics et la revalorisation des équipements du centre-ville. Ceux-ci doivent être source d'attractivité par leurs qualités esthétique et d'usage. Les principaux espaces publics du centre-ville seront alors traités par phases afin que puisse s'installer progressivement une nouvelle dynamique commerçante favorable à la déambulation piétonne.

À travers cet objectif, il s'agit également d'œuvrer en faveur des mobilités douces : le développement de commerces et services de proximité contribuera à privilégier l'usage de la marche à pied ou du vélo pour des trajets plus courts qu'en se rendant dans un espace commercial de périphérie.

Cet objectif s'inscrit également dans la continuité logique du programme Petite Ville de Demain dont la commune a été lauréate et de l'Opération de Revitalisation du Territoire engagée afin de renforcer et dynamiser le cœur de ville. La commune a déjà mis en œuvre des réflexions et des travaux dans le sens de cet objectif tel que la requalification du Planol en cœur de ville, ainsi que la place du Radical et ses rues adjacents. Aussi, la commune porte différents projets de requalification du bâti urbain tel que l'îlot Enoz derrière la mairie avec la création de nouveaux espaces publics qualitatifs ou encore le réinvestissement de la friche Salasc dans le faubourg près de l'esplanade de la gare.

1.1.2 Objectif 2 : Répondre aux attentes d'implantation des entreprises

L'implantation d'entreprises à Clermont-l'Hérault est une des clefs d'un développement équilibré à long terme. Au regard de la population actuelle et future à l'horizon du PLU mais aussi de l'aire d'attraction de Clermont-l'Hérault, l'implantation de nouveaux emplois est essentielle pour assurer une proximité avec les lieux de vie et réduire l'influence de l'aire urbaine de Montpellier.

À court terme, des capacités d'implantation existent encore sur le territoire. C'est pourquoi la commune entend se concentrer sur la finalisation des ZAE existantes avant d'engager la création de nouveaux espaces économiques pour l'accueil d'entreprises. Seule une réflexion sur une parcelle en frange de zone existante semble être un axe de travail opportun à court/moyen terme.

Il préexiste également un enjeu sur la valorisation et l'optimisation des ZAE les plus anciennes afin de maintenir leur attractivité et compétitivité dans leur vocation bien précise (accueil commercial, artisanal...).

La volonté est donc de poursuivre le développement économique à Clermont-l'Hérault en permettant des évolutions du bâti principalement sur les emprises actuelles des ZAE. Leur renouvellement et modernisation sera source de renouveau et d'attractivité.

1.1.3 Objectif 3 : Conforter et dynamiser le tourisme

Le tourisme est un élément important de l'économie de Clermont-l'Hérault, en premier lieu avec le lac du Salagou qui chaque année attire des milliers de touristes soucieux de découvrir ce patrimoine exceptionnel en Cœur d'Hérault.

La commune souhaite capitaliser sur les atouts du lac tout en conservant et améliorant la qualité du site du Salagou dans son ensemble afin d'en faire un outil de promotion touristique adapté aux besoins contemporains de la clientèle. Il s'agit aussi de proposer des aménagements plus qualitatifs pour diversifier les visiteurs tout en conservant la qualité paysagère et environnementale du lieu. En ce sens, l'encadrement des pratiques, des constructions et installations est indispensable.

Le travail de valorisation du Salagou s'inscrit dans la durée depuis 2005 et en coopération constante avec le Syndicat Mixte du Grand Site Salagou – Cirque de Mourèze. Il est également mené avec la Communauté de Communes du Clermontais, compétente en matière de tourisme et membre du syndicat mixte.

La commune souhaite également renforcer les liens ville-lac afin que chacun puisse profiter à l'autre. Il s'agit de donner plus de lisibilité et visibilité au cœur de ville de Clermont-l'Hérault, à la fois à son patrimoine urbain et à son tissu économique riche et diversifiée, notamment de producteurs locaux.

La commune travaille de longue date à la mise en valeur de son patrimoine. Cette dynamique s'accroît depuis quelques années avec une volonté forte de faire entrer Clermont-l'Hérault parmi les sites patrimoniaux à découvrir en Languedoc et dans le Clermontais, en complémentarité de Villeneuve et du cirque de Mourèze. C'est en ce sens que le PLU doit veiller à ce que les édifices les plus remarquables soient conservés et mis en valeur, mais aussi que les ruines du château féodal puissent être progressivement restaurées et aménagées pour la visite.

Le développement de l'offre d'hébergement touristique vient d'un constat général posé sur l'ensemble du Clermontais : le territoire n'est pas en mesure de répondre à la demande en hôtellerie pour l'accueil de groupes d'excursionnistes et à la pression touristique en constante hausse. Clermont-l'Hérault, par sa position stratégique en sortie d'autoroute, la diversité de ses commerces, services et équipements, se prête favorablement au renforcement de l'hébergement touristique de grande capacité tout en veillant à ne pas compromettre le maintien et le développement des offres alternatives.

En matière d'hébergement touristique, se pose également l'enjeu à terme de pouvoir offrir quelques lits au sein de la base de loisir afin de répondre à des besoins de séjours intégrés.

LÉGENDE :

Dynamisation du centre-ville

-  Îlot ancien à requalifier
-  Places et espaces publics prioritaires à valoriser
-  Secteur stratégique à requalifier : gare routière, esplanade, parking...
-  Valoriser les rues commerçantes
-  Axe urbain à requalifier pour améliorer l'accès au centre-ville
-  Équipements publics à maintenir : bibliothèque et espace culturel
-  Site touristique majeur du centre-ville (le château et la collégiale)
-  Secteur prioritaire d'intervention sur le centre-ville pour sa dynamisation



Source : données SIG - CCC

1.2 Orientation 2 : Valoriser l'environnement naturel et agricole

1.2.1 Objectif 4 : Préserver le socle environnemental pour les générations futures

Clermont-l'Hérault s'implante sur un socle naturel et paysager remarquable et diversifié : lac du Salagou, garrigues, forêts, cours d'eau, etc. La commune souhaite maintenir la qualité de ces espaces qui forgent l'identité même du territoire et qui contribue à son attractivité. L'enjeu de ce PLU consiste à assurer un équilibre entre développement et préservation des espaces naturels afin d'œuvrer à la protection des espaces naturels et forestiers et au bon fonctionnement écologique, en lien avec le Grand Site.

La trame verte urbaine, la nature en ville, est également un point fort de la qualité urbaine, paysagère et environnementale de la ville, mais aussi de sa qualité de vie et de son attractivité. Son maintien, sa restauration et/ou son renforcement est essentiel pour l'avenir. Ces lieux, petits ou grands, doivent contribuer à limiter les effets du changement climatique dans les zones urbaines et en favorisant un ombrage naturel des espaces et le maintien d'îlots de fraîcheurs accessibles à tous.

Préserver l'environnement pour les générations futures c'est aussi œuvrer pour la sobriété énergétique et s'inscrire dans une démarche plus large de production d'énergie renouvelable dans une volonté de réduire le recours à des énergies fossiles sources de pollutions. La commune souhaite contribuer à cet effort collectif et s'inscrire dans la politique régionale de première Région à Énergies POSitive de France (REPOS).

1.2.2 Objectif 5 : Soigner et valoriser les paysages

Les abords de l'autoroute A75 sont la première chose visible de la commune pour tout un chacun qui circule sur cet axe routier national. Ils se doivent de refléter une image qualitative du territoire et d'assurer une intégration paysagère des constructions, aménagements et tout autre type de stockage ou installation à leur proximité. Il en est autant pour les entrées de ville qui doivent véhiculer une image valorisante de Clermont-l'Hérault, que ce soit pour la population ou pour les visiteurs.

La valorisation des paysages doit également passer par une meilleure intégration paysagère de l'espace urbain de façon plus générale. Les décennies précédentes ont conduit à une urbanisation des coteaux les plus qualitatifs sur les plans paysager et écologique de la commune, généralement sous forme d'un mitage ou d'un habitat très diffus. La volonté est de stopper cette dynamique afin de préserver la valeur des coteaux, en particulier de ceux situés sur les entrées de ville et du Grand Site afin de privilégier une urbanisation cohérente, harmonieuse et concentrée plus facilement intégrée dans les espaces naturels et agricoles de la commune.

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

Les espaces agricoles de Clermont-l'Hérault se concentrent dans la plaine de la Lergue jusqu'au Mont Caylus. Ils constituent le poumon économique de l'activité agricole par leur superficie et leur couverture par l'AOP Languedoc (vin). L'irrigation de nombreuses parcelles dans cet espace est aussi source de richesses voire de diversification.

Après avoir un temps porté des projets d'urbanisation, notamment la ZAE de la Salamane pour le dernier en date, la commune souhaite conserver ces espaces et leur vocation agricole afin de ne pas compromettre le maintien et le développement des exploitations, mais aussi préserver la « vitrine » du territoire le long de l'autoroute A75. Pour cela, la commune ne souhaite pas exercer de nouvelles pressions sur l'agriculture en ouvrant à l'urbanisation des secteurs de développement urbain. La sobriété foncière, soutenue à travers les objectifs suivants de modération de la consommation d'espace, de densification des espaces bâtis et de renforcement de la densité des nouveaux espaces urbains concourra à la mise en œuvre de cet objectif.

Pour autant, l'espace agricole a fortement diminué ces dernières décennies, tant à l'est qu'à l'ouest du centre-ville. Le maintien et le développement des exploitations agricoles doit être observé au regard d'un équilibre économique global. En ce sens, la commune souhaite soutenir les projets de diversification agricole afin de conforter la pérennité des exploitations à long terme, que ce soit pour de l'hébergement touristique, de la restauration ou de la vente directe dès lors que les nouvelles activités sont annexes et peuvent constituer un complément de revenus.

1.2.4 Objectif 7 : Assurer une gestion des risques exemplaire





Deux risques majeurs concernent la commune : inondation et incendie de forêt. Cet objectif vise à anticiper la survenance d'un événement sur les biens et les personnes. La volonté est de protéger la population d'un risque inondation ou incendie de forêt en limitant leur exposition dans les zones à risques mais aussi en limitant les sources d'aggravation des risques, en particulier pour l'inondation.

LÉGENDE :

Préserver et valoriser l'environnement

-  Zone d'intérêt écologique
-  Trame bleue : cours d'eau structurants
-  Trame verte : ripisylves des cours d'eau structurants
-  Trame verte de l'ancienne voie ferrée à préserver et reconnecter
-  Renaturation du Ronel

Valoriser le paysage et l'agriculture

-  Préserver les coteaux et plaines cultivées structurant des paysages agricoles
-  Entrée de ville à valoriser : traitement paysager, aménagements urbains...
-  Maintient et valorisation paysagère des espaces perçus depuis l'A75
-  Préserver et mettre en valeur les vues sur les sommets significatifs



Source : données SIG - CCC

1.3 Orientation 3 : Anticiper et maîtriser le développement urbain

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

Le SCoT du Pays Cœur d'Hérault identifie Clermont-l'Hérault comme une des principales centralités du territoire et la principale de la communauté de communes du Clermontais.

Longtemps concentrée sur le développement d'équipements pour les Clermontais, la création de la piscine intercommunale à Clermont-l'Hérault a engagé une première phase d'ouverture des équipements sur le territoire. La commune souhaite poursuivre son rôle d'accueil d'équipements stratégiques pour l'ensemble du territoire, tant du Clermontais que du Cœur d'Hérault, qui conforteront son rôle et sa place en tant que centralité.

Le secteur de l'Estagnol regroupe déjà une part importante d'équipements dont la piscine intercommunale du Clermontais. La structuration et le renforcement de ce pôle revêt un caractère prioritaire afin de renforcer sa visibilité et son attractivité, mais aussi de favoriser la mutualisation des espaces communs aux équipements et contribuer à la sobriété foncière à long terme.

En ce sens, la commune réfléchit au développement du cinéma communal afin d'en faire un outil de rayonnement intercommunautaire permettant de répondre à la demande du territoire et limitant les déplacements vers Béziers et Montpellier où l'offre cinématographique est plus importante et diversifiée. Aussi, le projet de crématorium émane d'un besoin de plus en plus fort du territoire du Cœur d'Hérault et l'absence d'un tel équipement.

Pour autant, l'amélioration de l'offre en équipements de proximité et du quotidien reste nécessaire pour répondre aux besoins de la population, en particulier en matière d'enseignement. Ces équipements doivent être anticipés au regard de la croissance de population actuelle et projetée à l'horizon fin 2032. De même, la répartition géographique des équipements doit être adaptée afin de proposer une offre au plus près des populations et adaptée à chacun.

Enfin, le développement des communications numériques est indispensable de nos jours, que ce soit pour les loisirs ou le travail. S'inscrire dans la dynamique de développement du très haut débit doit participer à maintenir l'attractivité de Clermont-l'Hérault pour l'accueil de population mais aussi d'entreprises et donc d'emplois. C'est aussi garantir des solutions de travail à distance de qualité pour les entrepreneurs comme les télétravailleurs.

1.3.2 Objectif 9 : Réguler l'apport démographique

La croissance démographique et la population

Le PLU de Clermont-l'Hérault prend comme T0, année de référence à partir de laquelle les projections démographiques sont réalisées, l'année 2018 en cohérence avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault en cours d'élaboration et arrêté fin 2022.

Le taux de croissance annuel moyen de population est fixé à +1,5% sur la période 2018-fin 2032. Au regard de la population légale en 2018 dans la commune (8 962 habitants, Insee), cela projette la commune à environ 11 200 habitants fin 2032. Ce taux est fixé en cohérence avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault qui fixe la croissance démographique à +1,2% sur l'ensemble du territoire pour la période 2018-2040.

Le SCoT du Pays Cœur d'Hérault fixe un objectif de population pour chaque territoire au regard de son rôle de centralité sur la période 2018-2040. Pour Clermont-l'Hérault, il projette 11 633 habitants à l'horizon 2040 dans la commune. **En prévoyant une population d'environ 11 200 habitants, le PLU est compatible avec les objectifs du SCoT.** Il restera alors un delta d'accueil de population d'environ 433 habitants sur une période plus éloignée. Le PLU suivant (période post 2032), le cas échéant, devra s'inscrire dans une démarche plus volontariste de diminution de la croissance démographique avec un taux annuel moyen d'environ +0,5% afin de maintenir la compatibilité avec le taux de croissance annuel moyen fixé par le SCoT du Pays Cœur d'Hérault de +1,2% (sur la période 2018-2040). Cette croissance démographique s'inscrira en cohérence avec la faible consommation d'espace à venir sur cette même période.

Les besoins du territoire à l'horizon fin 2032 en matière de logements

Les besoins endogènes

Les besoins endogènes du territoire correspondent au desserrement des ménages, c'est-à-dire à la diminution du nombre moyen de personnes par ménages. Il s'agit d'un phénomène sociétal généralisé sur la France auquel Clermont-l'Hérault n'échappe pas depuis les premiers recensements officiels de l'Insee en 1968. Depuis cette dernière, la taille des ménages diminue continuellement et cette dynamique se poursuit jusqu'à nos jours. Les évolutions des modes de vie ne tendent pas vers une inversion du phénomène et la programmation urbaine du PLU de Clermont-l'Hérault, volontairement axée sur une diversification de l'offre en logements pour répondre aux besoins des petits ménages, va maintenir cette tendance à l'horizon fin 2032.

Le PLU opte pour une dynamique similaire à celle observée entre 2013 et 2018, soit une réduction annuelle moyenne de 0,3% de la taille des ménages. Ainsi, la taille des ménages passera de 2,1 personnes à 2 personnes d'ici fin 2032.

C'est sur cette hypothèse que sont définis les besoins endogènes du territoire afin de maintenir un nombre d'habitant constant. Le desserrement des ménages devrait générer à lui seul un besoin d'environ 213 logements entre 2018 et fin 2032.

Les besoins exogènes

Les besoins exogènes du territoire correspondent à l'apport démographique entre 2018 et fin 2032. Le PLU fixe un objectif de croissance de +1,5% en moyenne par an sur cette période. La population communale devrait passer de 8 962 habitants en 2018 à environ 11 205 habitants fin 2032.

Il en résulte un besoin en logement significatif au regard de la taille des ménages et de sa diminution constante. Le PLU doit programmer la production d'environ 1 121 logements de 2018 à fin 2032 pour répondre à ses objectifs.

Synthese des besoins

Évaluation des besoins en logements pour la période 2018-2033			
Besoin exogène			1121
Besoin endogènes (desserrement des ménages)			213
Logements à produire entre 2018 à 2033			1335

Compatibilité avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault

Les enveloppes de production de logements allouées par le SCoT sur la période 2018-2040 sont également respectées dans un principe de compatibilité.

Le SCoT fixe un objectif de production globale de 1 469 logements entre 2018 et 2040, dont 185 pour le desserrement des ménages et 1 284 pour la croissance démographique.

Le desserrement des ménages

Clermont-l'Hérault étant une des centralités majeures du territoire, l'effet de desserrement sera nécessairement plus marqué que dans les communes plus rurales, notamment du fait de la densité urbaine programmée qui induit une production de logements plus petits et variés pour accueillir une plus grande diversité de typologies de ménages. Sur la première période de mise en œuvre du SCoT, le PLU prévoit un desserrement des ménages légèrement plus marqué et identifie une production nécessaire à 213 logements (contre 185 projetés par le SCoT).

La croissance démographique générant un besoin en logement

En ce qui concerne les besoins pour la croissance démographique, l'objectif du SCoT est respecté : le PLU prévoit 1 121 logements contre 1 284 logements.

Ainsi, l'enveloppe globale fixée par le SCoT n'est pas excédée et un résiduel de 135 logements restera à produire entre 2033 et 2040 (1 469 logements à produire sur 2018-2040 réduit des 1 334 logements projetés sur le PLU 2018-fin 2032 dont 213 logements au titre du desserrement et 1121 logements au titre de la croissance démographique).

1.3.3 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

Les capacités du tissu mobilisables pour la production de logements

Le PLU prévoit la densification de l'enveloppe urbaine existante avant de projeter les besoins en extension d'urbanisation. Il définit en outre une part minimale de logements à produire dans les dents creuses d'un lotissement et sous densités du tissu bâti qui sont des espaces prioritaires au regard de leur caractère artificialisé. De même, une part de logements vacants est prise en compte. L'objectif de remettre une partie de ce stock sur le marché afin de réduire les besoins en production neuve et de fait la consommation d'espace. Ces objectifs sont pris en compatibilité avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault. L'ensemble revient à programmer environ 45% des besoins en logements dans l'enveloppe urbaine existante (EUE) du présent PLU. Le SCoT prescrivant au moins 50% des besoins en logements dans l'EUE, le PLU est compatible avec cet objectif.

Dans le détail, sont pris en compte :

- Les dents creuses hors opération d'aménagement d'ensemble : il s'agit de parcelles non bâties de plus ou moins grande superficie dans le tissu bâti de Clermont-l'Hérault. Consciente de points durs que peuvent représenter certaines parcelles (rétention foncière, difficultés d'accès, blocages liés à des successions...) mais aussi des réalisations déjà passées entre 2018 et 2022 sur ces terrains à fort potentiel, **le PLU fixe un objectif de mobilisation de 50% de l'ensemble de ce potentiel foncier, soit 76 logements sur 152 identifiés. Au regard de la densité brute prescrite par le SCoT du Pays Cœur d'Hérault, cette densification permet de réduire l'équivalent de 2,2 hectares de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (76 logements / 35 logements/hectare).**
- Les dents creuses dans une opération d'aménagement d'ensemble : ces découpages parcellaires sont pour la plupart récents, certains bâtis entre 2018 et 2022. Au vu de leur caractéristique, **le PLU table sur une mobilisation à 100% de ce potentiel foncier, soit 65 logements. Au regard de la densité brute prescrite par le SCoT du Pays Cœur d'Hérault, cette densification permet de réduire l'équivalent de 1,9 hectare de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (65 logements / 35 logements/hectare).**

- Les densifications de parcelles de grande superficie (divisions parcellaires) : ces parcelles sont nombreuses et principalement situées dans le secteur des Servières à l'ouest de la ville qui connaît de nombreuses mutations ces dernières années, tant en densification qu'en extension de la tâche urbaine (comblement de dents creuses, divisions parcellaires...). De grande à très grande superficie, ces parcelles admettent un fort potentiel de densification et de production de logements. Toutefois, l'ensemble de ce potentiel ne peut être pris en compte sur l'exercice d'un seul PLU. En effet, la commune n'est pas maître des mutations foncières potentielles et ne peut imposer le redécoupage foncier. **Le PLU pose l'hypothèse que 50% du potentiel foncier en sous densité sera mobilisé à l'horizon fin 2032 et qu'il permettra de bâtir environ 54 logements.** Au regard de la densité brute prescrite par le SCoT du Pays Cœur d'Hérault, cette densification permet de réduire l'équivalent de 1,54 hectare de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (54 logements / 35 logements/hectare).
- Les mutations du bâti et des parcelles : il s'agit là d'une transformation profonde d'un bâti ou d'une parcelle tel qu'un changement de destination ou la démolition/reconstruction d'un petit bâti pour un ensemble de logements collectifs par exemple. Plusieurs sites ont été identifiés, généralement sur des secteurs de mutation en cours ou à venir connus par la commune. **Ainsi, il apparaît évident que 100% de ce potentiel foncier sera mobilisé à l'horizon fin 2032 du PLU, soit la production de 315 logements.** Au regard de la densité brute prescrite par le SCoT du Pays Cœur d'Hérault, cette densification permet de réduire l'équivalent de 9 hectares de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (315 logements / 35 logements/hectare).

À cela, s'ajoute les logements vacants que compte la commune. Le PLU prend en compte les travaux menés pour le Programme Local de l'Habitat de la CC du Clermontois notamment sur le volume de logements vacants. Ainsi, il est retenu de prendre comme référence la donnée LOVAC plutôt que la donnée Insee qui est moins précise. En effet, « le traitement LOVAC a été créé dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants » (Cerema). Elle permet de mettre en exergue la vacance frictionnelle inférieure à 2 ans qui traduit le phénomène de rotation du parc (temps nécessaire pour la reprise de location ou de vente notamment) et la vacance structurelle supérieure à 2 ans qui traduit une absence de preneur ou de mise sur le marché notamment. La donnée LOVAC identifie 298 logements vacants depuis plus de 2 ans à Clermont-l'Hérault. Ils sont ceux pour lesquels la commune souhaite une remise sur le marché ou une amélioration de l'habitat en vue d'accueillir des habitants. La commune travaille déjà en ce sens, en particulier dans le centre-ville historique avec une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. **Le PLU fixe un objectif ambitieux de diminution de 25% du nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans. Cela revient à la remise sur le marché de 75 logements existants dans la ville** afin de permettre l'accueil de populations. *Au regard de la densité brute prescrite par le SCoT du Pays Cœur d'Hérault, cette mobilisation de logements permet de réduire l'équivalent de 2,15 hectares de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (75 logements / 35 logements/hectare) et surtout dynamiser le cœur de ville.*

Le SCoT du Pays Cœur d'Hérault fixe un objectif de résorption de 50% du volume des logements vacants à l'horizon 2040 sur la base des données Insee de 2018. La référence prise dans le PLU étant plus précise sur la réelle vacance dans le parc de logement, la commune s'inscrit plus favorablement dans une trajectoire de réduction significative du nombre de logements vacants. Le choix a été fait d'opérer en 2 périodes pour atteindre l'objectif du SCoT mais au regard de la donnée LOVAC. Le PLU 2018-fin 2032 doit permettre d'atteindre 25% de réduction, soit 75 unités en moins. Au-delà de 2032, les extensions urbaines tout comme les potentiels de densification seront davantage contraints. Ainsi, la réduction du nombre de logements vacants pourra se poursuivre dans un contexte de plus grande rareté foncière et permettre à la commune d'atteindre les objectifs fixés par le SCoT du Pays Cœur d'Hérault.

Production à réaliser dans l'Enveloppe Urbaine Existante (périmètre 2018)				
	Stock total	% mobilisé	Superficie	Stock mobilisé
Logements vacants mobilisés (25% du stock d'après LOVAC 2020)	298	-25%		-75
Dents creuses hors opération d'aménagement d'ensemble	152	-50%	50 970	-76
Dents creuses dans une opération d'aménagement d'ensemble	65	-100%	33 422	-65
Densification de parcelles sous denses	108	-50%	66 829	-54
Mutations parcellaires et bâties	315	-100%	13 723	-315
Total de la production envisagée dans l'Enveloppe Urbaine Existante	938		164 944	-585

Au total, le PLU 2018-2032 prévoit la production de 585 logements dans l'Enveloppe Urbaine Existante de 2018 de Clermont-l'Hérault, soit environ 44% du besoin en logements. Le PLU s'inscrit dans les objectifs du SCoT du Pays Cœur d'Hérault qui prévoit une répartition de 50% dans l'EUE et 50% hors de l'EUE. Par ailleurs, le SCoT du Pays Cœur d'Hérault attribue une enveloppe de consommation d'espace dans l'enveloppe urbaine de 11 ha à Clermont-l'Hérault à l'horizon 2040. Au regard du plan de zonage du PLU, cette consommation est évaluée à environ 8,5 ha entre 2018 et 2032.

Les capacités en extensions à mobiliser

Les logements

Les besoins en extension d'urbanisation sont évalués au regard d'une part de la mobilisation des capacités de production de logements dans l'Enveloppe Urbaine Existante (585 logements) et de la densité minimale prescrite par le SCoT du Pays Cœur d'Hérault (35 logements/ha).

Les besoins en logements ont été évalués à 1 335 entre 2018 et fin 2032 pour répondre au desserrement des ménages et à l'apport démographique. Compte tenu d'une production de 585 logements retenue dans l'Enveloppe Urbaine Existante, le reste à produire en extension est de 750 logements. Cela correspond à un besoin foncier d'environ 21,4 hectares sur la base d'une densité brute de 35 logements/ha.

Entre 2018 et 2023 inclus, l'Enveloppe Urbaine Existante de Clermont-l'Hérault a connu différentes extensions dont certaines sont entièrement achevées (plus de lot constructible). Cela concerne différentes opérations actées engagées ou non aux Servières, à l'Arnet et à Fontainebleau pour un total de 134 logements et environ 8,6 ha. Au vu de leur caractère déjà engagé et urbanisé, ces secteurs ne peuvent s'approcher de la densité brute minimale du SCoT et représentent au total une densité brute de 16,5 logements/ha.

L'urbanisation du secteur de la Cavalerie en entrée de ville sud de Clermont-l'Hérault constituera l'opération urbaine principale en extension d'urbanisation sur une emprise foncière d'environ 16,6 ha. Ce secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée. Cette opération permettra, au-delà de l'accueil de populations, de redéfinir qualitativement l'entrée de ville de Clermont-l'Hérault et la traversée du futur boulevard urbain de la RD609 à l'ouest. À travers cette extension, il s'agit aussi de rééquilibrer la répartition spatiale de la population afin de limiter l'augmentation du trafic routier rue Coutellerie (RD908, liaison centre-ville quartiers ouest) en privilégiant ce secteur à proximité des grands axes de communication de la commune et du centre-ville. La densité de ce secteur sera celle prescrite dans le SCoT et inscrite dans le PADD. Ainsi, la densité brute sera d'environ 35 logements/ha à La Cavalerie.

En complément, deux secteurs d'extension mineurs sont maintenus : rue de Fontainebleau (Fontainebleau est) et chemin de Saint-Barthomieu (Rieu Périgne). Il s'agit notamment de zones ouvertes à l'urbanisation au sein du PLU actuel et dont la position géographique au regard de l'urbanisation, des infrastructures et des réseaux, des opérations voisines et des enjeux naturels et agricoles, ne semble pas être cohérente avec un reclassement en zone A ou N. La zone de Rieu Périgne concerne une faible emprise permettant de valoriser une parcelle communale tandis que celle de Fontainebleau est s'inscrit dans un PAE en cours non fermé. Ces secteurs représentent un potentiel global de 11 logements et d'environ 0,5 ha. L'absence d'opération d'aménagement d'ensemble engagée sur ces secteurs permet d'envisager une densité brute inférieure de celle prescrite par le SCoT du Pays Cœur d'Hérault, à savoir 22 logements/ha.

Ainsi, le PLU doit s'assurer de la production d'environ 597 logements à l'horizon fin 2032 hors de l'enveloppe urbaine existante de 2018, hors secteurs urbanisés entre 2018 et 2023 inclus et hors opérations Fontainebleau est et Rieu Périgne. Le secteur de la Cavalerie accueillera ces logements : l'OAP prévoit une production de 620 logements à l'horizon fin 2032 et est en cohérence avec les projections du PADD.

Production à réaliser hors Enveloppe Urbaine Existante (périmètre 2018)				
Production à réaliser hors Enveloppe Urbaine Existante (périmètre 2018) et hors ZAC	Stock total	% mobilisé	Superficie	Stock mobilisé
PA accordés mis en œuvre	134	-100%	73 513	-134
PA accordé non mis en œuvre	8	-100%	12 195	-8
Sous-total	142	-100%	85 708	-142
Extension Fontainebleau est	7	-100%	3 511	-7
Extension Rieu Périgne	4	-100%	1 684	-4
Sous-total	11	-100%	5 195	-11
Total de la production réalisée hors de l'Enveloppe Urbaine Existante et hors ZAC	153	-100%	90 903	-153
Production à réaliser dans la ZAC de la Cavalerie				
Logements à produire entre 2018 à 2032				1335
Total de la production envisagée dans l'Enveloppe Urbaine Existante				-585
Total de la production réalisée hors de l'Enveloppe Urbaine Existante et hors ZAC				-153
Total à réaliser hors Enveloppe Urbaine Existante (périmètre 2018) et hors extensions déjà réalisées				597
Total à réaliser hors Enveloppe Urbaine Existante (périmètre 2018)				750

Les activités

Le PLU de de Clermont-l'Hérault prévoit une seule extension à vocation économique à l'horizon fin 2032. Il s'agit de l'extension de la ZAE des Tanes Basses sur une emprise de 1,2 hectare prévue par le SCoT du Pays Cœur d'Hérault. L'objectif de cette extension sera principalement de soutenir le développement économique en complément de la ZAE des Tannes Basses et venir formaliser la fin d'urbanisation en cohérence avec l'objectif suivant et les objectifs précédents.

Les emprise non urbanisées de la cave oléicole avenue Louis Villaret doivent également être considérée en extension d'urbanisation et consommation d'espace potentielle. Cela représente un total de 0,65 ha.

La consommation d'espace pour les activités économiques devrait s'établir au maximum à 1,85 ha à l'horizon fin 2032.

Les équipements

L'enveloppe de 15 hectares du SCoT ne sera pas intégralement affectée sur ce PLU. Le PLU de Clermont-l'Hérault prévoit une consommation foncière de 2,8 hectares pour les équipements publics dans le secteur de l'Estagnol dans la continuité des équipements existants vers la ville. Cette consommation est justifiée notamment au regard des objectifs précédents de renforcement du pôle d'équipements de l'Estagnol dans une volonté d'affirmer ce pôle à l'échelle supracommunautaire.

Une enveloppe de 0,5 ha est également prévue pour les besoins de bon fonctionnement de la déchetterie intercommunautaire à long terme.

La consommation d'espace à destination d'équipements sera également augmenté par la réalisation de voiries prévues en emplacements réservés : cela représente environ 2,8 hectares.

Les ouvrages hydrauliques prévus en emplacements réservés sont à considérer comme générateurs de consommation d'espace du fait de l'incertitude concernant leur aménagement (laissés en plein terre et planté ou constitués d'une bache notamment). Ces ouvrages représentent environ 2,4 ha.

De même, la zone Nep relative à l'aménagement d'un espace public dans le secteur de l'Arnet est à considérer en consommation d'espace future. Elle représente environ 0,7 ha.

Le PLU 2033-2040 pourra mobiliser le résiduel disponible de 5,8 ha en consommation d'espace pour les équipements en cas de besoins justifiés, notamment pour la réalisation d'équipements majeurs à rayonnement supracommunautaire. Notons que l'enveloppe résiduelle dévolue par le SCoT pour les équipements pourra être réétudiée dans le PLU 2033-2040 au regard de la nature des ouvrages de rétention notamment.

Les activités touristiques

Les projets de développement touristique s'intègrent pleinement dans les objectifs du SCoT qui fixe une enveloppe de 14,4 ha à l'horizon 2040. En effet, la consommation d'espace liée au tourisme concerne uniquement 0,25 ha le long du Rieu Périgne.

Bilan de la consommation d'espace projetée au regard du règlement graphique sur la période 2018-fin 2032

L'habitat

Les extensions hors Enveloppe Urbaine Existante sont définies sur la base du périmètre 2018 (définition SCoT). Elles se basent sur :

- Les opérations réalisées entre 2018 et 2023 hors EUE 2018 (142 logements, 8,6 hectares)
- Les secteurs ouverts à l'urbanisation dans le PLU révisé hors ZAC (11 logements, 0,5 hectare)

Ces secteurs d'extension sont principalement situés dans les secteurs Arnet/Servières, Fontainebleau concerne exclusivement la consommation d'espace à vocation d'habitat. À ces secteurs d'urbanisation future, le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AU d'une emprise totale de 16,6 hectares à la Cavalerie. Cette zone correspond à l'opération de la ZAC de la Cavalerie.

Le total de la consommation foncière à vocation d'habitat est 25,7 hectares hors Enveloppe Urbaine Existante de 2018 et tient compte du fait que la densité de 35 logements/ha n'a pu être imposé dans les opérations d'ensemble réalisées entre 2018 et 2023 en extension d'urbanisation (densité brute globale de 30 logements/ha sur les extensions hors enveloppe urbain existante entre 2018 et fin 2032).

Les activités

Les extensions d'urbanisation à vocation d'activités économique sont très limitées dans le PLU. Elles se concentrent dans le secteur des Tanes Basses, au nord de la ZAE existante sur une parcelle d'environ 1,2 hectare + environ 0,65 ha pour la cave oléicole.

Le total de la consommation foncière à vocation d'activités est 1,85 hectare hors Enveloppe Urbaine Existante de 2018.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics

Une part de consommation d'espace est prévue pour le développement d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Il s'agit de deux principaux secteurs au nord-est du centre-ville :

- L'Estagnol : ce secteur représente une consommation d'espace de 2,8 hectares dans un triangle compris entre la RD609, l'avenue Louis Villaret et le complexe sportif.
- Déchetterie : ce secteur représente une consommation d'espace de 0,5 hectare au nord de la route de Brignac.
- Emplacements réservés pour l'aménagement de voirie : 2,8 hectares.
- Emplacements réservés pour ouvrages de rétention : 2,4 hectares.
- Zone Nep de l'Arnet : 0,7 hectare.

Le total de la consommation foncière à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics est 9,2 hectares hors Enveloppe Urbaine Existante de 2018.

Les activités touristiques

Les projets de développement touristique s'intègrent pleinement dans les objectifs du SCoT qui fixe une enveloppe de 14,4 ha à l'horizon 2040. En effet, la consommation d'espace liée au tourisme concerne uniquement 0,25 ha le long du Rieu Périgne.

Bilan général

Au regard des points ci-dessus, la consommation d'espace globale hors Enveloppe Urbaine Existante projetée à l'horizon fin 2032 du PLU de Clermont-l'Hérault est de :

- 25,7 hectares en habitat (26,5 ha prévu au PADD)
- 1,85 hectare en activités (1 ha prévu au PADD)
- 9,2 hectares en équipements (5 ha prévu au PADD dont 3,5 ha pour les équipements de superstructures et 1,5 ha pour les infrastructures routières)
- 0,25 hectare en activités touristiques (0,5 ha prévu au PADD)
- Soit 37 hectares sur la période 2018-fin 2032 (33 ha prévu au PADD)

Ainsi, d'après le tableau 15 de l'OR139 du DOO arrêté du SCoT du Pays Cœur d'Hérault, le bilan fait dans le tableau ci-dessous permet d'affirmer que le projet du PLU de Clermont-l'Hérault est compatible avec les objectifs du SCoT du Pays Cœur d'Hérault. Le PLU 2033-2040 de Clermont-l'Hérault disposera d'enveloppes foncières résiduelles qu'il pourra mobiliser le cas échéant.

La cohérence entre le règlement graphique et le PADD est respectée : le règlement prévoit une augmentation de la consommation d'espace de seulement 12% par rapport aux prévisions du PADD (37 ha dans le règlement graphique contre 33 ha dans le PADD). Soulignons que le PADD ne prévoit pas l'intégration des ouvrages de rétention et des zones naturelles d'équipements publics légers et perméables (Nep). Ces dernières catégories d'équipements représentent environ 3,1 ha. Elles n'ont pas été prises en compte dans le PADD du fait de l'incertitude concernant leur aménagement, devant ou non être considéré en consommation d'espace (mise en place d'une bâche pour les ouvrages de rétention, surfaces imperméabilisées trop significatives...). Ces incertitudes persistant, le rapport de présentation et l'évaluation environnementale considèrent alors ces espaces en consommation potentielle à l'horizon fin 2032. Si ces espaces venaient à ne pas être considérés en consommation, la cohérence entre le PADD et le règlement graphique serait d'autant plus renforcée avec un delta de +0,9 ha entre les deux pièces du PLU, soit +0,3%.

L'objectif fixé dans le PLU de réduction de la consommation d'espace par rapport à la période 2011-2021 est défini au plus près des besoins réels du territoire à l'horizon fin 2032. Sur la période 2011-2021, la commune a consommé environ 111,2 ha d'espaces agricoles et naturels. Pour atteindre l'objectif de réduction de 50% fixé par la loi Climat et Résilience, la commune ne doit pas excéder 55,6 ha de consommation d'espace entre 2021 et 2011. Sur la période 2018-fin 2032, le PLU prévoit 37 ha de consommation en extension et 8,5 ha en densification de l'Enveloppe Urbaine Existante, soit 45,5 ha, soit environ 41% de la consommation foncière de référence de la période 2011-2021 et une réduction d'environ 59%.

Le PLU de Clermont-l'Hérault s'inscrit dans les objectifs de la loi Climat et Résilience.

Potentiels de densification et de mutation des espaces bâtis en 2018 - Étape 5 : le potentiel final retenu au regard de la réglementation du PLU

Légende

ÉTAPE 5

Contour des zones U habitat et activités du PLU

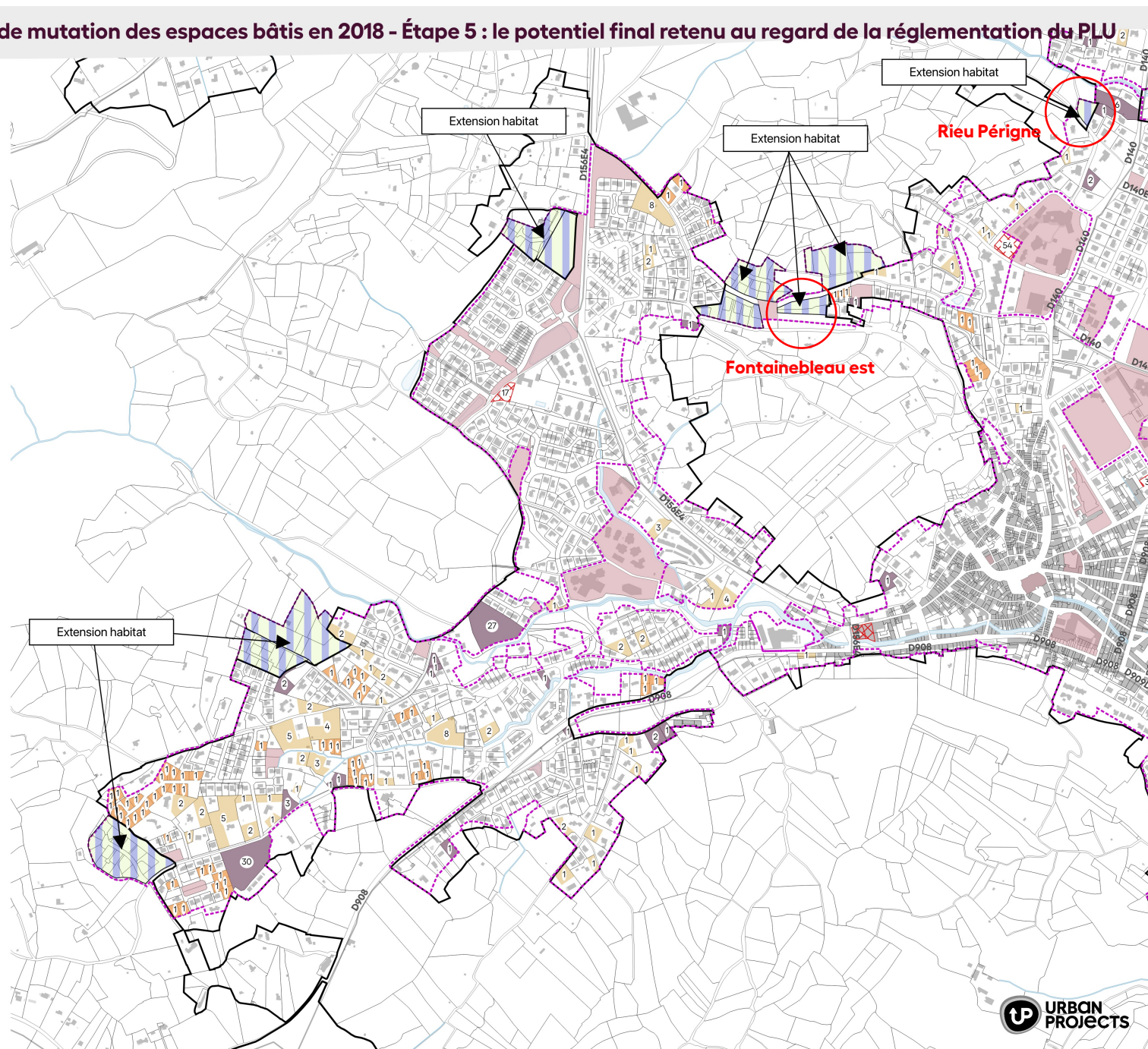
Enveloppe urbaine 2018

Potentiel de densification

- Dent creuse habitat (en lotissement)
- Dent creuse habitat (hors lotissement)
- Équipement, espace et ouvrage public majeur
- Renouvellement urbain potentiel (habitat)
- Sous densité habitat

ÉTAPE 6

Extension de l'EUE 2018-fin 2032



Bâti : 01 janvier 2019

Mise à jour n°1 : 17 avril 2023
Mise à jour n°2 : 07 février 2024

Potentiels de densification et de mutation des espaces bâtis en 2018 - Étape 5 : le potentiel final retenu au regard de la réglementation du PLU

Légende

ÉTAPE 5

Contour des zones U habitat et activités du PLU

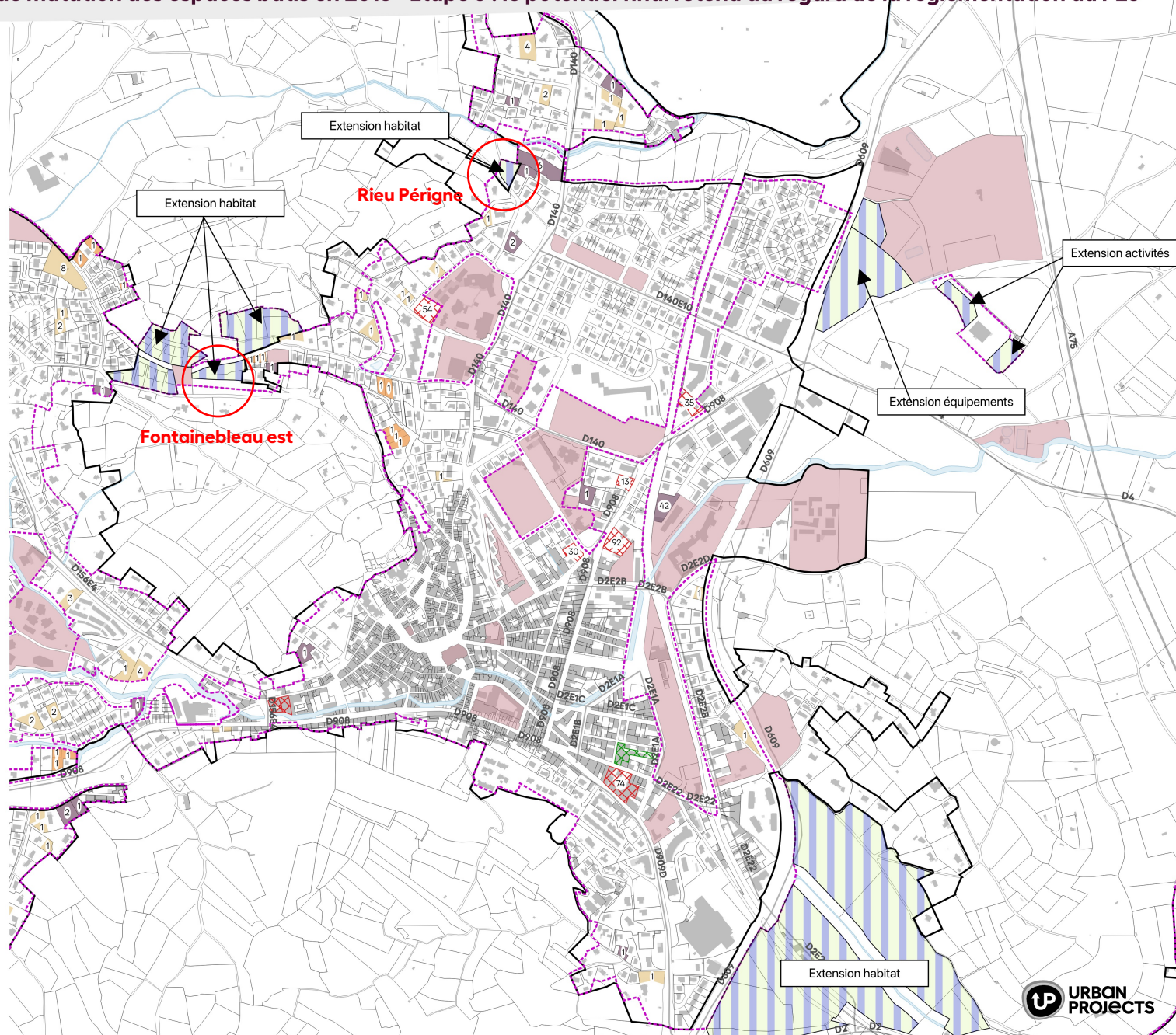
Enveloppe urbaine 2018

Potentiel de densification

- Dent creuse habitat (en lotissement)
- Dent creuse habitat (hors lotissement)
- Équipement, espace et ouvrage public majeur
- Renouvellement urbain potentiel (équipement)
- Renouvellement urbain potentiel (habitat)
- Sous densité activité
- Sous densité habitat

ÉTAPE 6

Extension de l'EUE 2018-fin 2032



Bâti : 01 janvier 2019

Mise à jour n°1 : 17 avril 2023
Mise à jour n°2 : 07 février 2024



Potentiels de densification et de mutation des espaces bâtis en 2018 - Étape 5 : le potentiel final retenu au regard de la réglementation du PLU

Légende

ÉTAPE 5

Contour des zones U habitat et activités du PLU

Enveloppe urbaine 2018

Potentiel de densification

Dent creuse habitat (en lotissement)

Dent creuse habitat (hors lotissement)

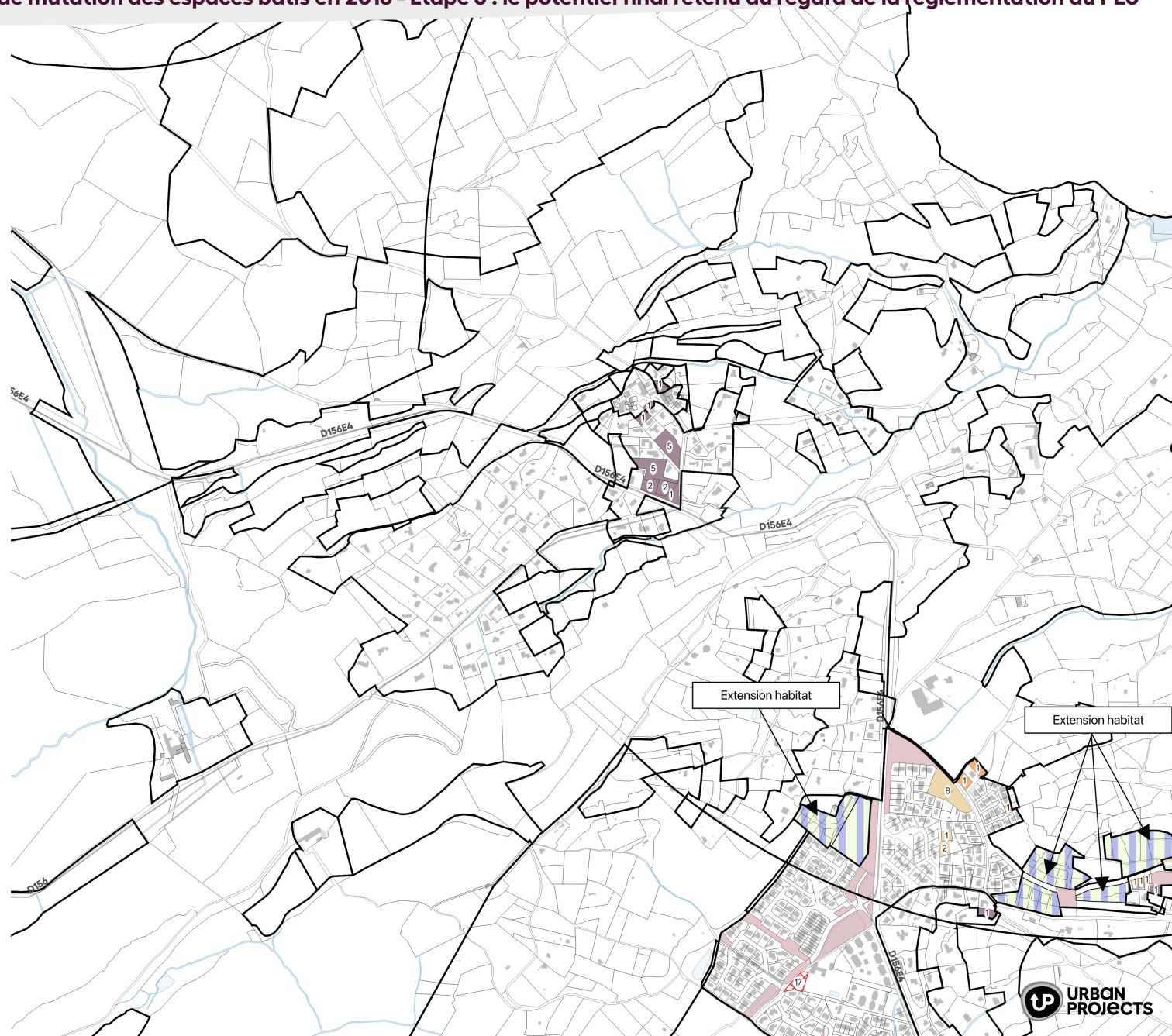
Équipement, espace et ouvrage public majeur

Renouvellement urbain potentiel (habitat)

Sous densité habitat

ÉTAPE 6

Extension de l'EUE 2018-fin 2032



Bâti : 01 janvier 2019

Mise à jour n°1 : 17 avril 2023
Mise à jour n°2 : 07 février 2024



Potentiels de densification et de mutation des espaces bâtis en 2018 - Étape 5 : le potentiel final retenu au regard de la réglementation du PLU

Légende

ÉTAPE 5

Contour des zones U habitat et activités du PLU

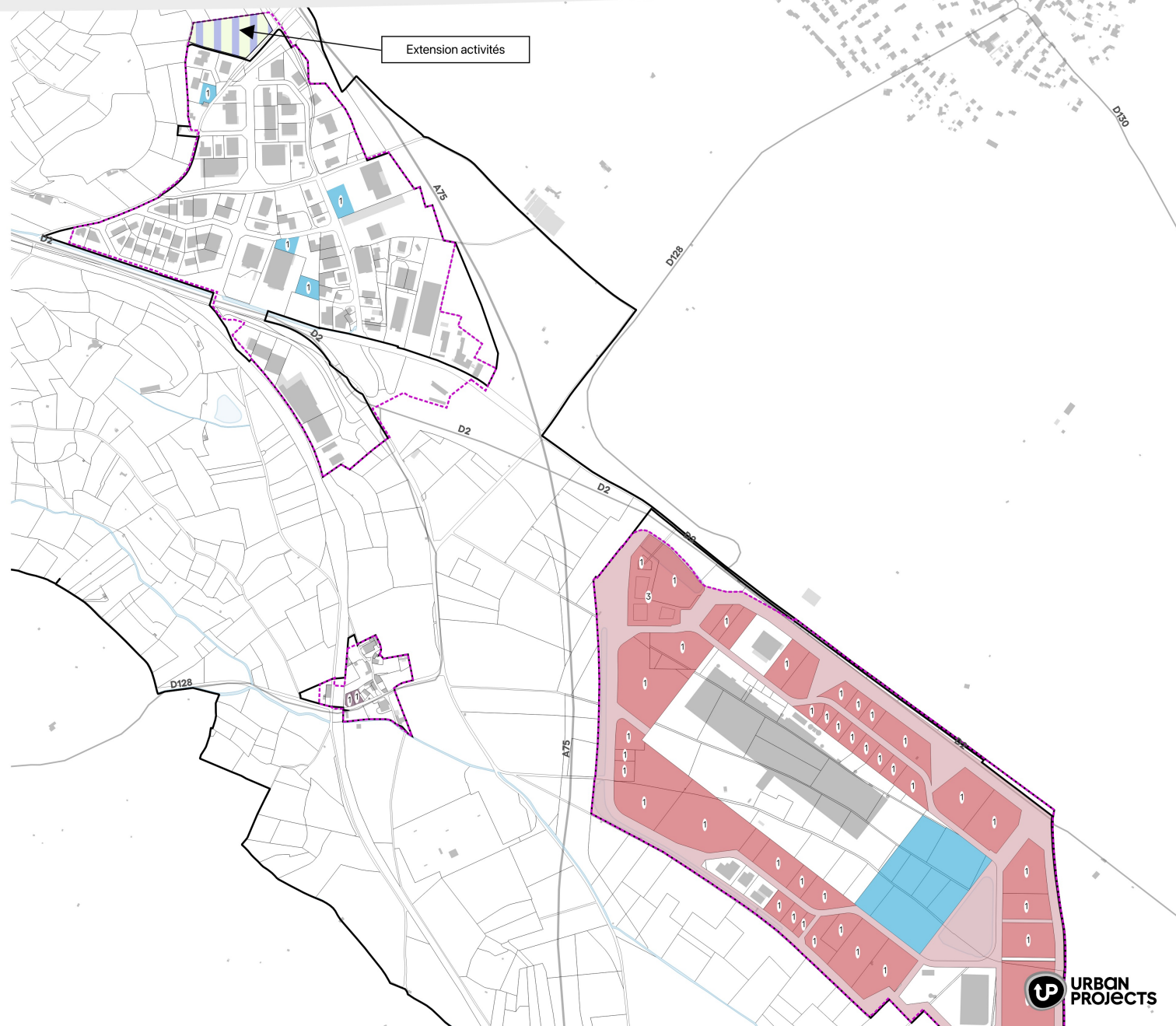
Enveloppe urbaine 2018

Potentiel de densification

- Dent creuse activité (en lotissement)
- Dent creuse habitat (hors lotissement)
- Équipement, espace et ouvrage public majeur
- Sous densité activité
- Sous densité habitat

ÉTAPE 6

Extension de l'EUE 2018-fin 2032



Bâti : 01 janvier 2019

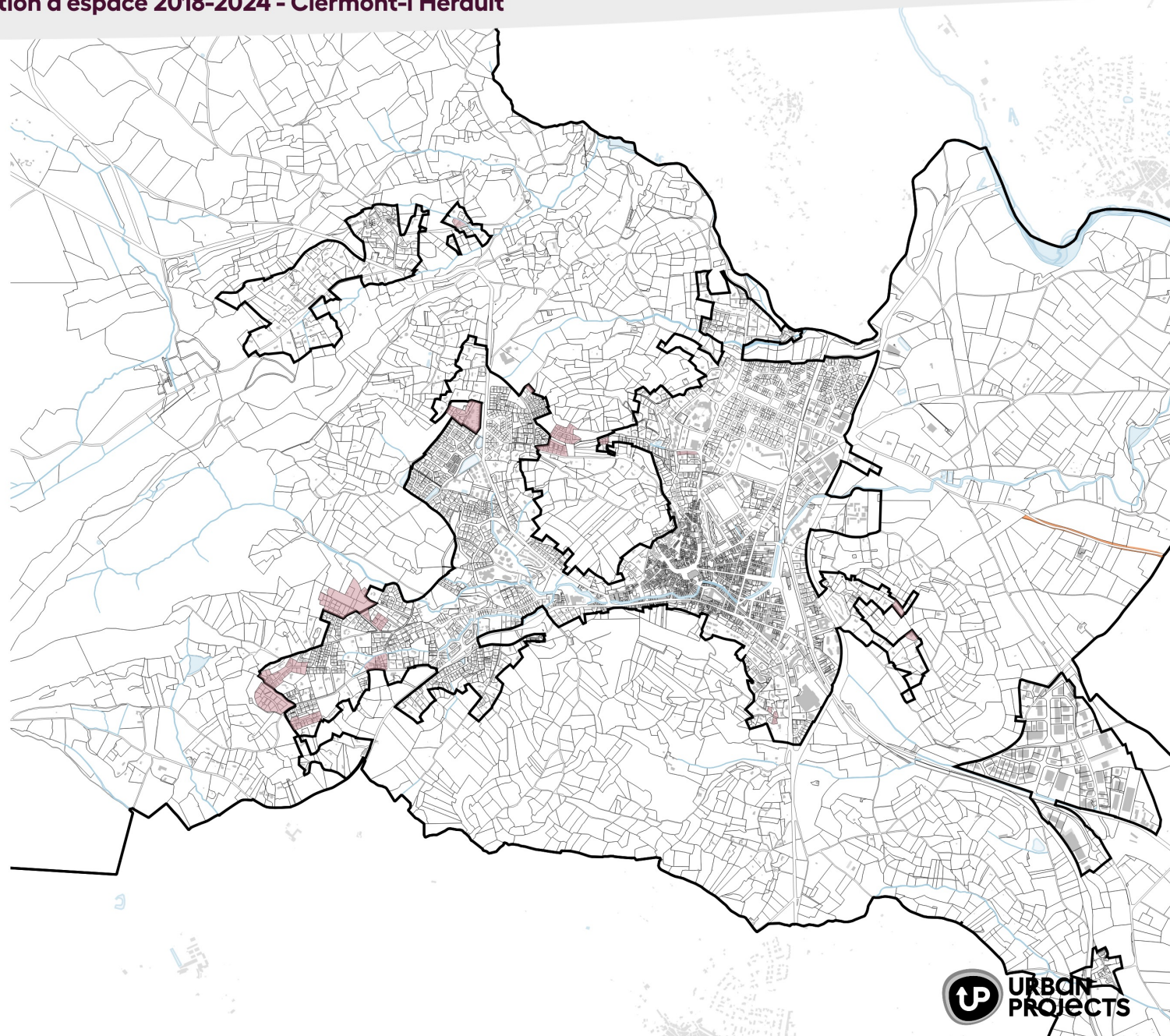
Mise à jour n°1 : 17 avril 2023
Mise à jour n°2 : 07 février 2024



Projection de la consommation d'espace 2018-2024 - Clermont-l'Hérault

Légende

- Enveloppe urbaine existante 2018
- Consommation d'espace 2018-2024
 - Équipements - voirie
 - Habitat



Projection de la consommation d'espace 2024-fin 2032 - Clermont-l'Hérault

Légende

 Enveloppe urbaine existante 2018

Consommation 2024-fin2032

 Activités

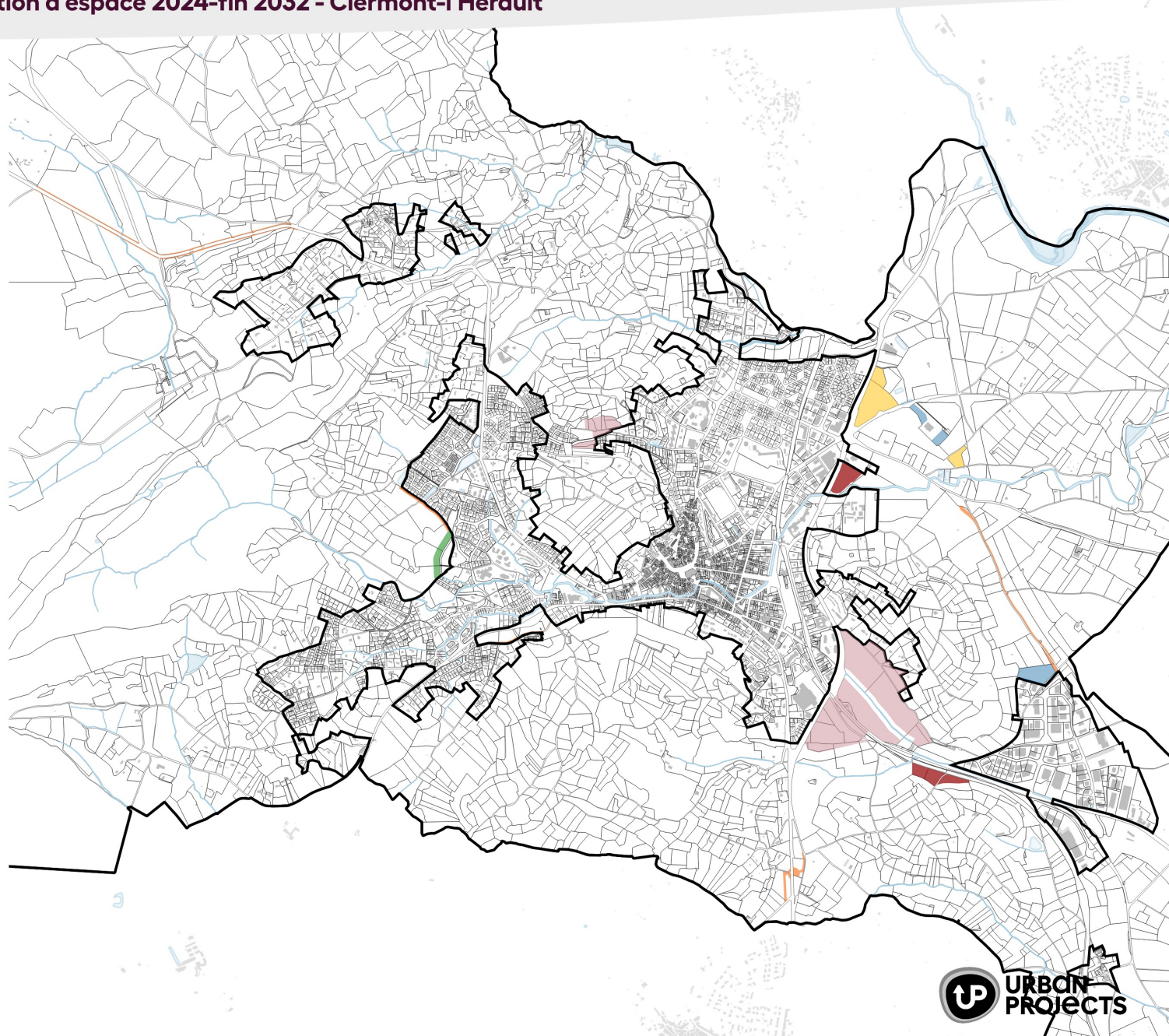
 Équipements

 Équipements - rétention

 Équipements - voirie

 Habitat

 Équipements - Nep



0 250 500 m

Projection de la consommation d'espace 2018-fin 2032 - Clermont-l'Hérault

Légende

 Enveloppe urbaine existante 2018

Consommation d'espace 2018-2024

 Équipements - voirie

 Habitat

Consommation 2024-fin2032

 Activités

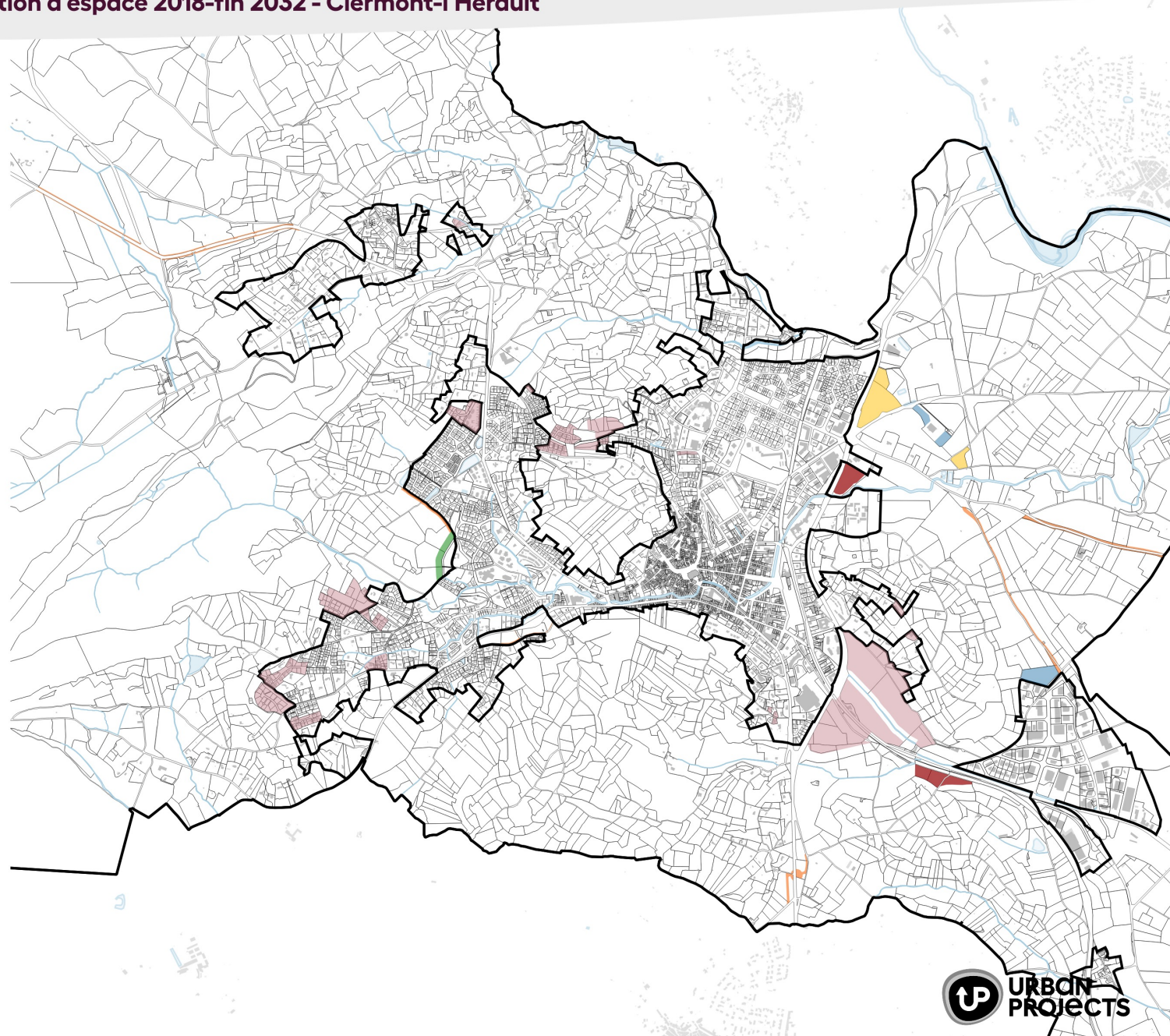
 Équipements

 Équipements - rétention

 Équipements - voirie




 Habitat

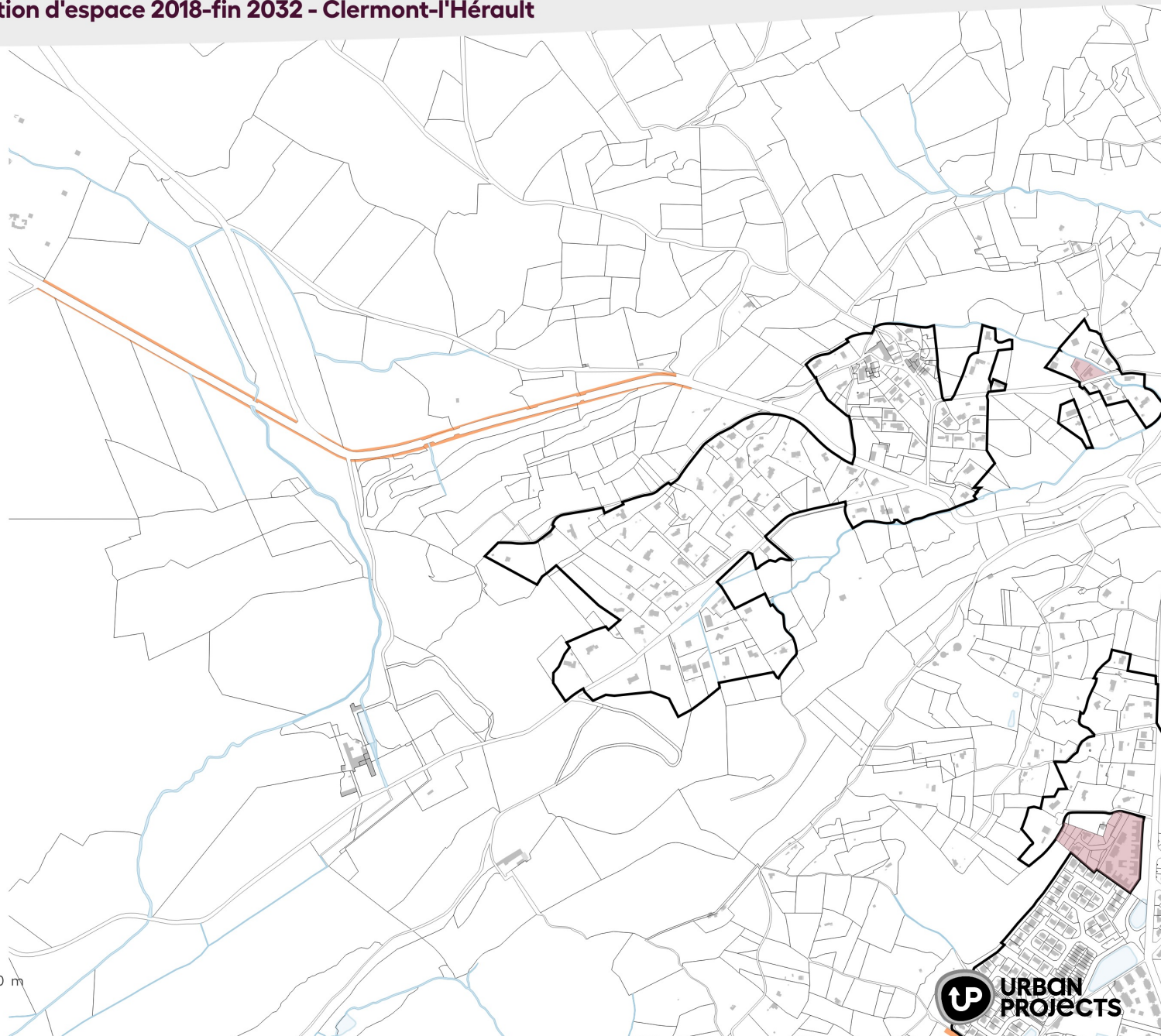
 Équipements - Nep



Projection de la consommation d'espace 2018-fin 2032 - Clermont-l'Hérault

Légende

-  Enveloppe urbaine existante 2018
- Consommation d'espace 2018-2024
 -  Habitat
- Consommation 2024-fin2032
 -  Équipements - voirie

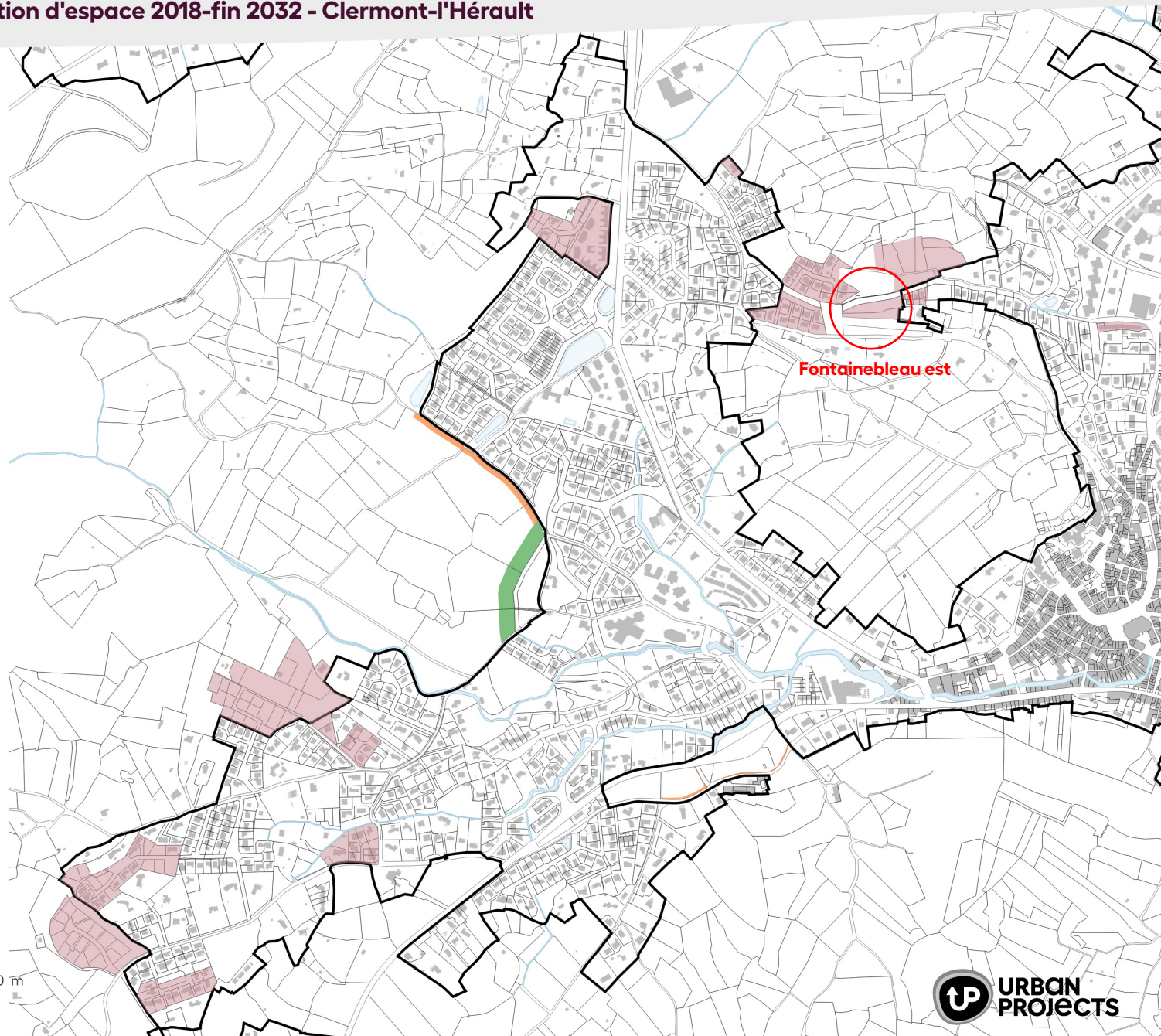


0 200 400 m

Projection de la consommation d'espace 2018-fin 2032 - Clermont-l'Hérault

Légende

-  Enveloppe urbaine existante 2018
- Consommation d'espace 2018-2024**
-  Habitat
- Consommation 2024-fin2032**
-  Équipements - voirie
-  Habitat
-  Équipements - Nep



0 200 400 m

Projection de la consommation d'espace 2018-fin 2032 - Clermont-l'Hérault

Légende

Enveloppe urbaine existante 2018

Consommation d'espace 2018-2024

Équipements - voirie

Habitat

Consommation 2024-fin2032

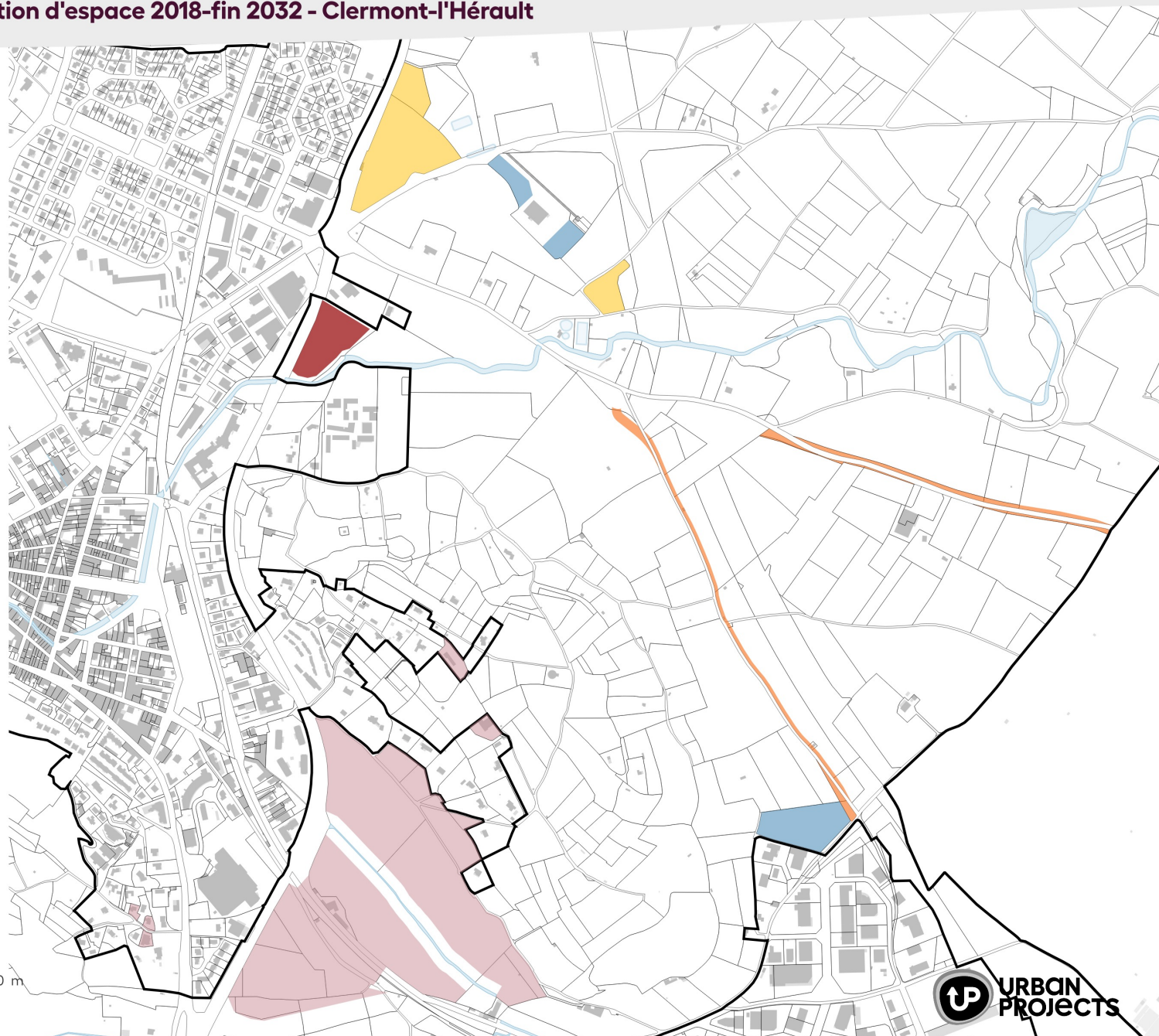
Activités

Équipements

Équipements - rétention

Équipements - voirie

Habitat



1.3.4 Objectif 11 : Recomposer les franges d'urbanisation








Cet objectif va de paire avec le précédent dans une volonté de limiter l'étalement urbain et composer une silhouette urbaine harmonieuse et claire. Il est affirmé la volonté de ne plus miter les espaces à enjeux paysagers et écologiques de la commune afin de privilégier des espaces à moindre sensibilité. En outre, le puech Castel et le Mont Caylus sont deux éléments naturels à forts enjeux paysagers, écologiques et patrimoniaux qui doivent être maintenus dans leur état naturel.

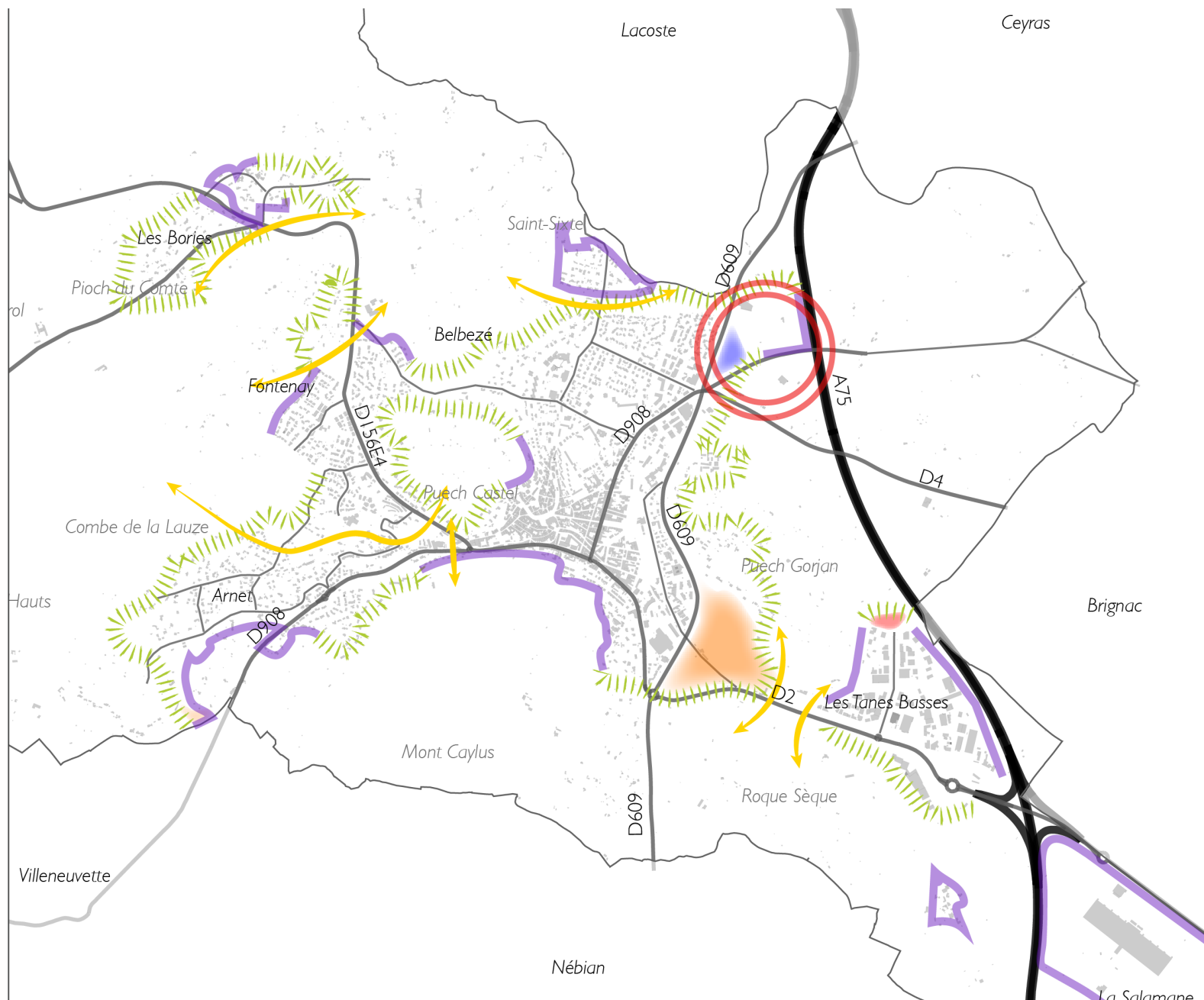
Pour autant, la ville doit rester perméable pour la faune : le maintien de coupures vertes d'urbanisation permettra de conserver des corridors écologiques fonctionnels entre les différents espaces naturels et agricoles. C'est notamment à ce titre qu'il convient de préserver des espaces de respiration entre les Tanes Basses et le centre-ville ou encore entre Les Bories et Fontenay.

La commune se doit également de travailler des franges urbaines plus qualitatives que précédemment en favorisant des transitions douces entre les espaces naturels et agricoles et l'espace urbanisé. Il s'agit de répondre à des enjeux paysagers mais aussi de biodiversité afin que les limites urbaines soient plus perméables à la petite faune.

LÉGENDE :

Développement urbain

-  Secteur potentiel pour le développement de l'habitat principalement
-  Secteur potentiel pour le développement d'activités principalement
-  Secteur potentiel pour le développement d'équipements et de services principalement
-  Limite d'urbanisation à définir
-  Limite d'urbanisation à ne pas franchir
-  Coupures d'urbanisation à maintenir
-  Pôle de services et d'équipements en structuration à soutenir



Source : données SIG - CCC

1.3.5 Objectif 12 : Renforcer les infrastructures de mobilités

La création d'un nouvel échangeur nord sur l'A75 est d'intérêt supracommunal. Sa réalisation poursuit plusieurs objectifs et est directement liée au projet communal développé dans l'ensemble du PADD :

- Disposer d'un accès direct vers le centre-ville afin de conforter les efforts et actions en faveur de la redynamisation de ce dernier ;
- Désengorger l'échangeur sud saturé quotidiennement générant à la fois des bouchons et remontées de file sur l'autoroute et une augmentation du risque d'accident de la route ;
- Mieux diffuser les flux routiers entre le nord et le sud de la ville, mais aussi vers les villages voisins (Brignac et Ceyras notamment) ;
- Apaiser la circulation en centre-ville de Clermont l'Hérault, en particulier rue Coutellerie au profit d'une meilleure répartition des flux avec la rue de Fontainebleau ;
- Asseoir le développement du pôle d'équipement de l'Estagnol et renforcer son accessibilité pour l'ensemble du Cœur d'Hérault.










La RD609 a toujours et doit conserver un rôle de support au trafic routier de transit. Pour autant, au vu du contexte urbain actuel et futur (école et collège Saint-Guilhem, pôle sportif de l'Estagnol, futur quartier de La Cavalerie...), cet axe routier doit être repensé pour les nouveaux usages de déplacements et être plus perméable pour faciliter et sécuriser les échanges est et ouest de la ville. Il s'agit de s'assurer de la mise en sécurité des usagers mais aussi de structurer et mettre en valeur la traversée urbaine de Clermont-l'Hérault.

Les déplacements routiers et automobiles ne doivent pas pour autant dominer les politiques urbaines de la commune. Le développement des transports en commune est essentiel pour atteindre les objectifs nationaux et régionaux de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et de développement des mobilités alternatives. L'aménagement de la nouvelle gare routière permettra de doter le territoire d'un outil plus fonctionnel et attractif répondant aux besoins des usagers actuels et futurs avec une amélioration des conditions d'accès et d'efficacité des transports en commun.





Pareillement, la commune souhaite développer les mobilités douces dans l'ensemble de la ville. L'objectif est de favoriser la marche à pied ou le vélo pour les trajets de courte distance afin d'une part de limiter les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie et d'autre part de limiter les besoins en stationnement très consommateurs d'espace. Le PLU cible en priorité l'aménagement des axes et liaisons structurants où la présence de véhicules est importante ou où réside un potentiel d'alternative aux voies existantes (ancienne voie ferrée par exemple). Il s'agit de mettre en sécurité les mobilités douces sur les voies qui présentent un risque pour les piétons et cyclistes afin de rendre ces pratiques plus attractives.

Pour autant, la politique du stationnement ne doit pas être écartée. La commune souhaite améliorer les conditions de stationnement aux abords du cœur de ville, en lien avec la politique de revitalisation et dynamisation du centre-ville afin d'assurer l'accessibilité des commerces et services, permettre le stationnement des riverains actuels et favoriser le réinvestissement des logements vacants en cœur de ville en proposant une offre de stationnement publique suffisante pour les besoins des futurs habitants.



Déplacements routiers

-  Requalification de la D609 en boulevard urbain sécurisé pour tous les modes de déplacement
-  Principe de voirie interquartier à aménager
-  Principe de voirie interquartier à étudier
-  Voie existante à reconfigurer et à sécuriser pour tous les modes de déplacement
-  Voie urbaine structurante à apaiser pour les modes doux
-  Étudier et engager l'ouverture aux modes doux du Ronel
-  Principaux carrefours à reconfigurer et à sécuriser
-  Aire de stationnement à aménager
-  Localisation préférentielle du futur échangeur nord à soutenir

Déplacements doux

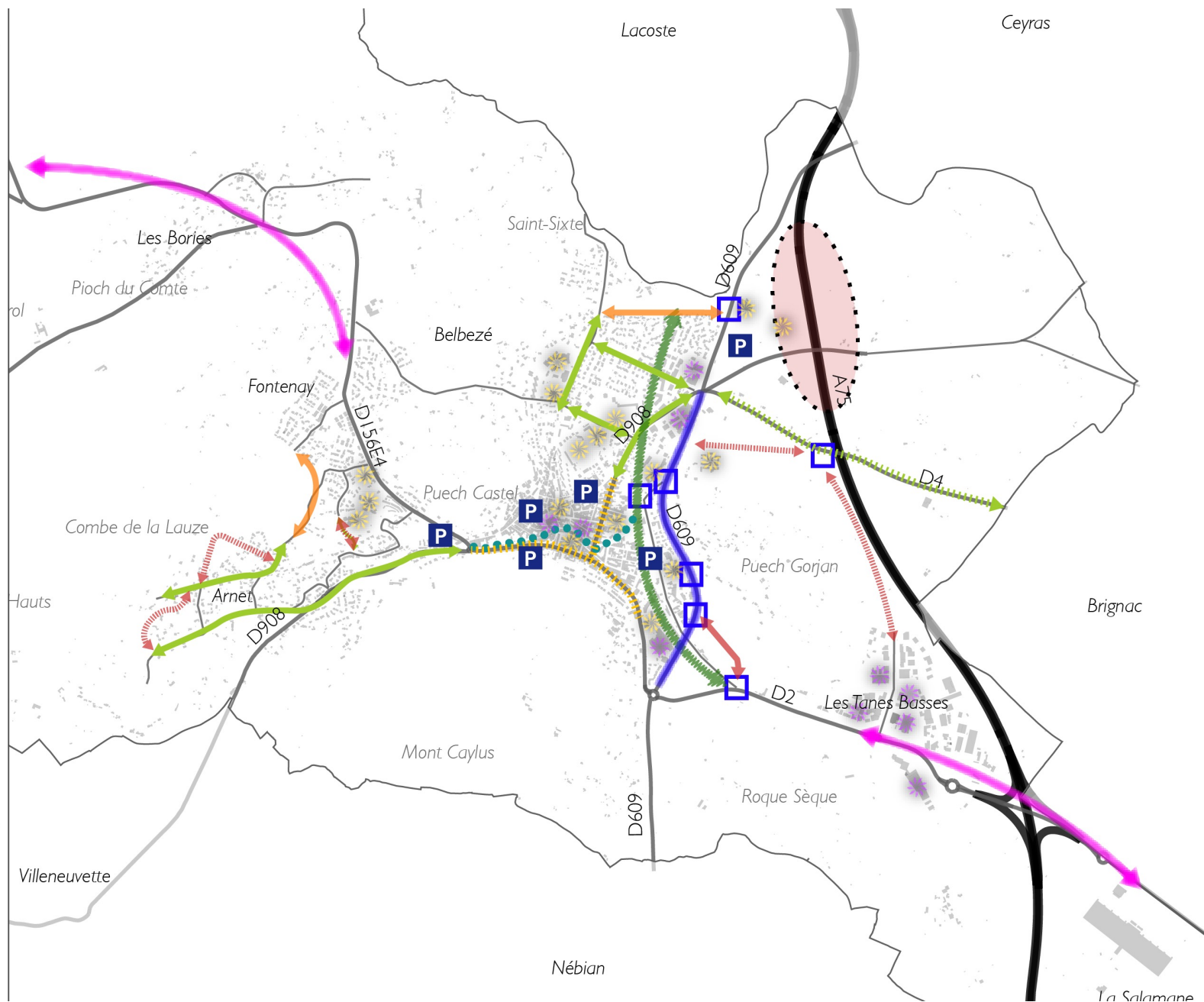
-  Principales liaisons piétonnes ou cyclistes à développer
-  Voies douces à aménager sur les emprises ferroviaires
-  Principe de liaison douce à finaliser sur la D4 jusqu'à Brignac
-  Principe de liaison douce ville-lac et ville Salamane à étudier

Sites d'intérêt

-  Principaux équipements publics
-  Principaux commerces et services



Source : données SIG - CCC



2. Exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations applicables par zone

Cette partie permet d'apporter les informations nécessaires à la compréhension de règles, expliquant son choix et sa justification.

Chaque zone est présentée et analysée au regard des règles prescrites.

Le territoire est découpé en plusieurs zones, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme :

- Les zones urbaines :
 - UA : le cœur de ville historique et ses extensions sous forme de faubourgs de type vigneron, hameaux et sites singuliers antérieurs au 21ème siècle,
 - UB : les extensions récentes à dominante d'habitat collectif existant ou potentiel,
 - UC : les extensions récentes à dominante d'habitat individuel sous forme pavillonnaire,
 - UE : le tissu à vocation dominante d'activités économiques diverses,
 - Uep : le tissu à vocation dominante d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les zones à urbaniser :
 - 1AU : le secteur d'urbanisation future ouvert à vocation dominante d'habitat.
- Les zones agricoles :
 - A : l'espace agricole,
 - A0 : l'espace agricole à enjeux écologiques,
 - A0s : l'espace agricole à enjeux écologiques sur les berges du lac du Salagou (bande de 300 mètres).
- Les zones naturelles :
 - N : les espaces à dominante naturelle ;
 - NT : le camping du Salagou ;
 - Ns : le lac et les berges du Salagou (bande de 300 mètres).

Certaines des zones ci-avant font l'objet de sous-secteurs particuliers dans lesquels des règles différentes sont adaptées. Ils sont présentés dans les paragraphes suivants.

Le PLU consent à une forte réduction des espaces urbanisés et à urbaniser. Le tableau ci-dessous présente les surfaces retenues pour chaque zone et leur évolution par rapport au PLU approuvé en 2010 (après la révision simplifiée qui a créé la zone UEe).

Tableau des surfaces

	Surface en hectare	% du territoire		Surface en hectare	% du territoire
Zones URBAINES U			Zones À URBANISER AU		
Vocation dominante habitat			Vocation dominante habitat		
UA	33,78	1,03%	1AU	16,62	0,51%
UA1	2,80	0,09%	Total des zones À URBANISER AU	16,62	0,51%
UA1c	4,57	0,14%	Zones AGRICOLES A		
UB	7,20	0,22%	A	332,71	10,16%
UB1	18,80	0,57%	Ac	186,92	5,71%
UBc	1,34	0,04%	A0	167,28	5,11%
UC	91,70	2,80%	A0c	100,97	3,08%
UCc	25,80	0,79%	A0s	10,40	0,32%
UCa	16,13	0,49%	Total des zones AGRICOLES A	798,28	24,38%
UCac	20,75	0,63%	Zones NATURELLES N		
Sous-total	222,87	6,81%	N	688,56	21,03%
Vocation dominante équipements			Nc	688,55	21,03%
Uep1	13,78	0,42%	Ngv	0,46	0,01%
Uep1c	3,83	0,12%	Nep	4,97	0,15%
Uep2	10,15		Ns	670,03	20,46%
Uep3	13,38	0,41%	NT	7,06	0,22%
Sous-total	41,13	1,26%	NTs	4,47	0,14%
Vocation dominante activités			Total des zones NATURELLES N	2 064,10	63,04%
UEa	5,23	0,16%			
UEb	9,80	0,30%			
UEc	1,56	0,05%			
UEc1	0,80	0,02%			
UEd	42,75	1,31%			
UEe	71,07	2,17%			
UT	0,26	0,01%			
Sous-total	131,47	4,01%			
Total des zones URBAINES U	395,48	12,08%			

Total de la commune **3 276,67** **100%**

2.1 Les zones U : Urbaines ou Urbanisées

Il s'agit à la fois des secteurs du territoire qui sont aménagés, viabilisés et en partie habités. Cette notion renvoie à l'efficace et constante jurisprudence du Conseil d'État du 5 novembre 1984, Association SOS boulevard de Strasbourg : JCP N 1986. Après les différentes réformes successives du code de l'urbanisme, il convient, d'avoir en zone U des équipements, qu'ils soient suffisants pour desservir les constructions à implanter, ou qu'ils soient programmés (collectivité ou concessionnaire de service public) (cf. Henri JACQUOT dans le Précis du Droit de l'urbanisme 7ème édition DALLOZ n°288 p 351).

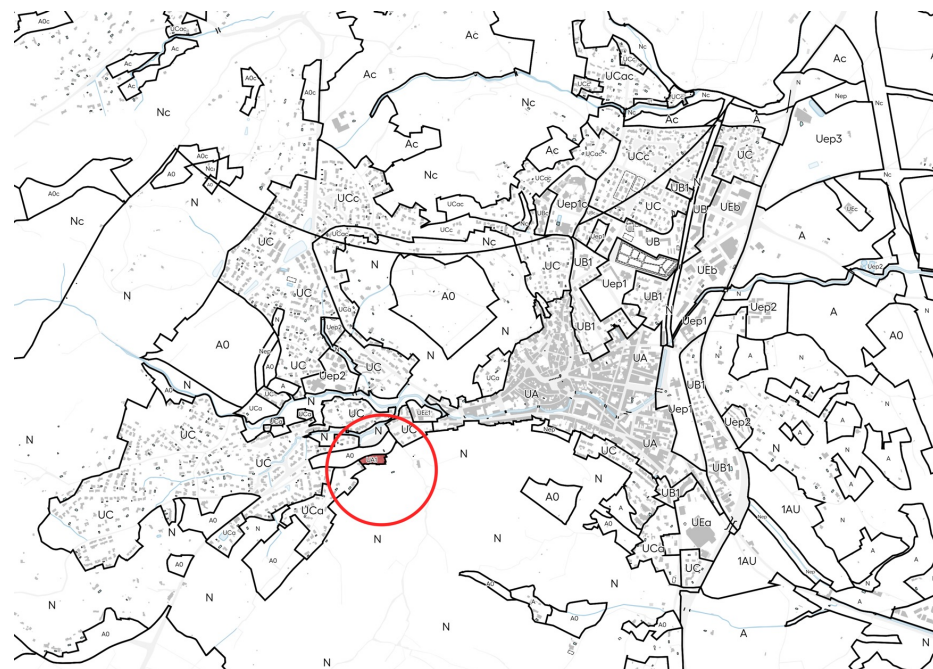
La délimitation des zones urbaines U correspond alors aux parties du territoire suffisamment équipées en réseaux et voirie. Le PLU définit 6 grands types de zones urbaines au regard de leur vocation dominante et de leur unité urbaine, architecturale et paysagère. Des secteurs et sous-secteurs viennent compléter ce découpage en zones de la partie urbanisée de Clermont-l'Hérault afin d'adapter la réglementation à des particularités locales. Ces justifications sont apportées ci-après.

2.1.1 La zone UA : le cœur de ville et les hameaux et domaines historiques

Territoire concerné

Cette zone reprend le cœur de village, le bâti historique le plus souvent présent sur le cadastre napoléonien et édifié sur le versant sud-est du Puech Castel. La zone couvre également les extensions anciennes de la ville, en direction du Ronel et l'ancienne gare ferroviaire à l'est du cœur historique. En effet, ces espaces sont marqués par des caractéristiques urbaines et architecturales proches, à la fois par la trame viaire, la densité des constructions, l'aspect extérieurs des constructions ou encore la faible représentation végétale dans les espaces publics et privés. L'homogénéité urbaine et architecturale de la zone justifie sa délimitation.

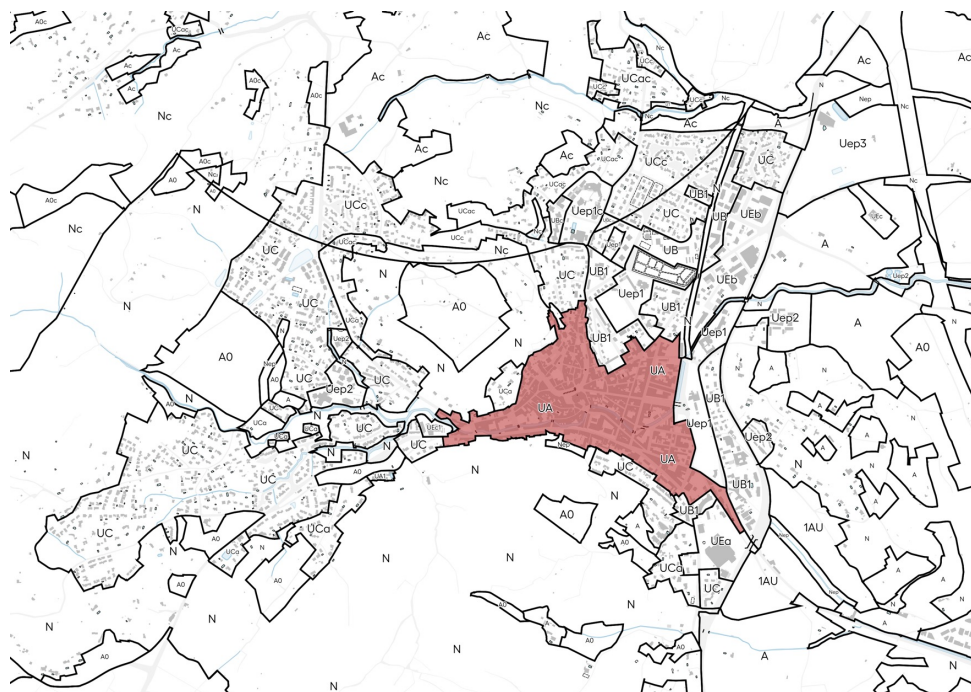
La zone UA comprend des sous-secteurs UA1 correspondant aux cœurs de hameaux de Fouscaïs au sud-est du cœur de ville et des Bories au nord-ouest du cœur de ville. Est aussi intégré en UA1 le Domaine Fontaine de Thurou à l'ouest dans une position encore « isolée » par rapport à l'urbanisation de ces dernières décennies. Ces secteurs partagent des caractéristiques urbaines et architecturales communes avec le cœur de ville de Clermont-l'Hérault. L'application de règles adaptées à leurs caractéristiques doit contribuer à conserver et valoriser la valeur historique et patrimoniale de ces lieux singuliers du territoire.



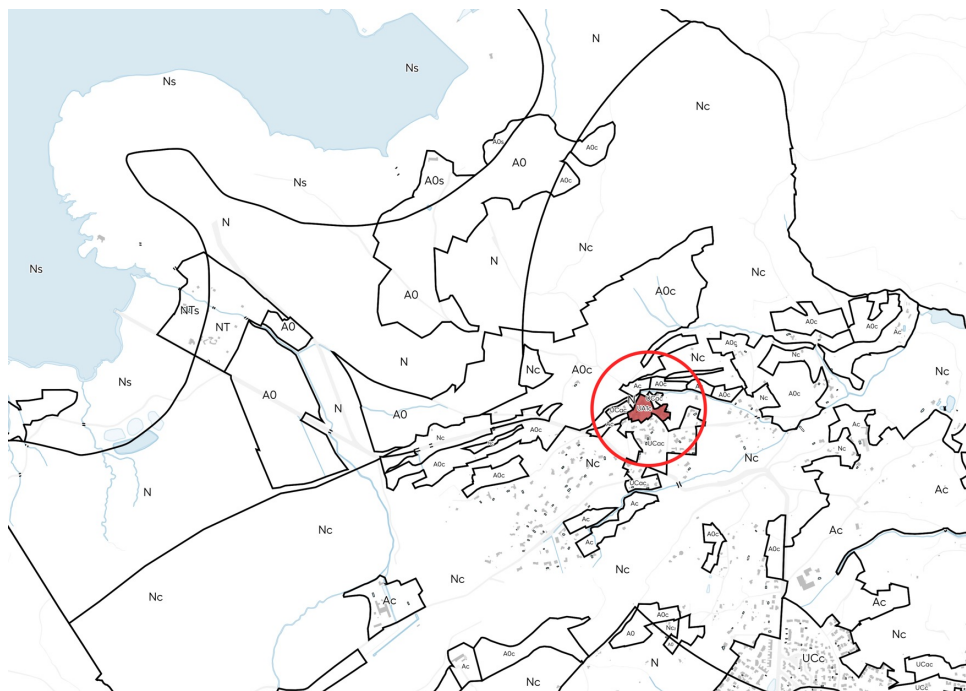
La zone UA1 : Domaine Fontaine de Thurou



La zone UA1 : Hameau de Fouscaïs



La zone UA : le cœur de ville



La zone UA1c : Hameau des Bories

La zone UA1 comprend également des secteurs et sous-secteurs indicés « c » pour les espaces compris dans la ZSE/ZSNEA identifiée au SDAGE 2022-2027 et les espaces compris dans un périmètre de captage au regard des enjeux de protection de la ressource en eau potable actuelle ou future.

Servitudes d'utilité publique

La zone UA est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivante :

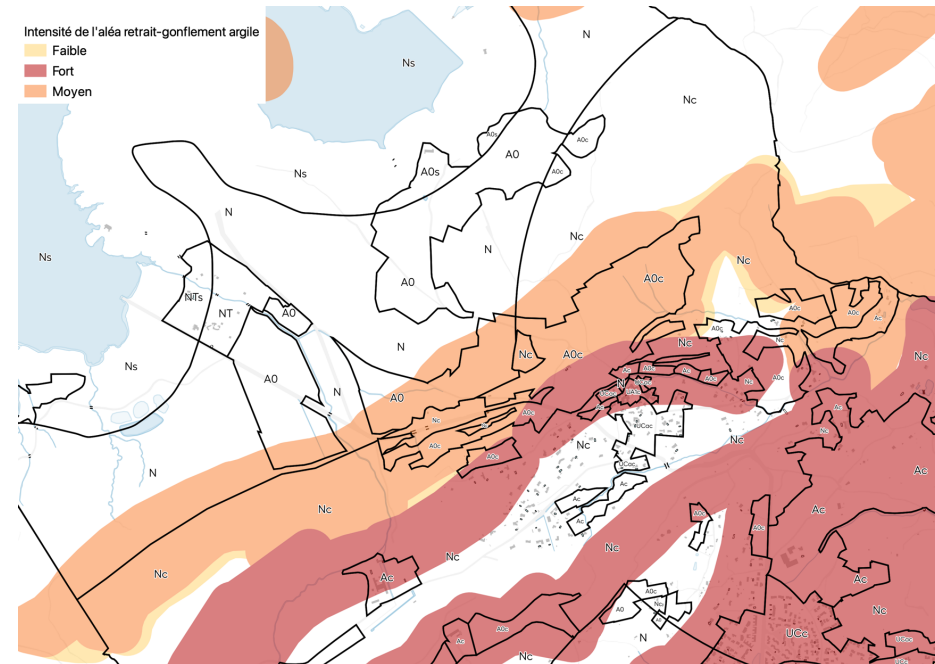
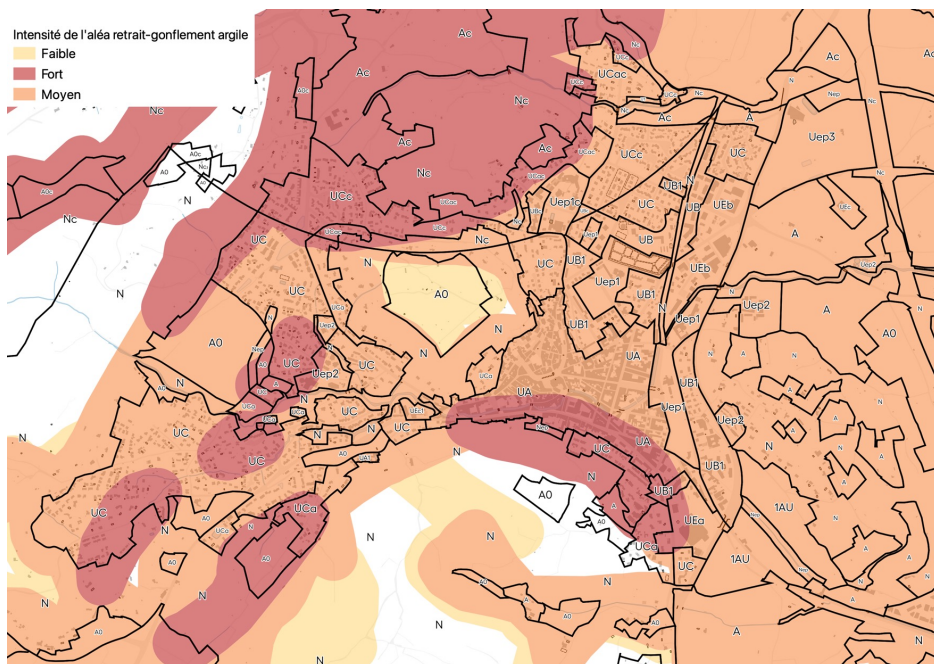
- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - Église Saint-Paul – Classement par liste de 1840 (rayon 500m) ;
 - Monument aux morts, square Général De Gaulle, parcelle BP152 – Classement du 29 mars 2005 (rayon 500m) ;
 - Vestiges du château – Inscription du 28 juin 1927 (rayon 500m) ;
 - Ancienne chapelle des Pénitents – Inscription du 16 janvier 1939 (rayon 500m) ;
 - Maison « Brives », rue d'Arboras, parcelle AD1137 en partie : porte de la Tourelle d'Escamoer et fenêtre la surmontant – Inscription du 16 mars 1964 (rayon 500m) ;

- Maison « Tomasinelli », place Paul Demarne, parcelle AD251 : porte sur rue avec balcon la surmontant, la porte donnant accès à l'escalier – Inscription partielle du 30 mai 1984 (rayon 500m) ;
- Ancien couvent de Notre-Dame de Gorjan (toit, façade, chapelle, escalier et plafond du 2ème étage – Inscription partielle du 9 juillet 1981 (rayon 500m) ;
- Ancienne chapelle du couvent des Recollets – Inscription du 3 mai 2007 (rayon 500m) ;
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales :
 - Périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage d'eau potable de Fontchaude – Commune de Clermont-l'Hérault – DUP du 14 janvier 1964 ;
 - Périmètre de protection éloignée du forage de Mourèze (En projet, rapport géologue du 16 juin 1986) ;
- I6 : Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires des titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines et de carrière :
 - Permis exclusif de recherche de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis de Clermont-l'Hérault » à la société KELT ENERGIE France – décret du 16 mars 1993
- T1 : Servitudes relatives au chemin de fer :
 - Emprise de la voie ferrée de la ligne Paulhan-Rabieux (15 juillet 1845).

Risques connus dans la zone

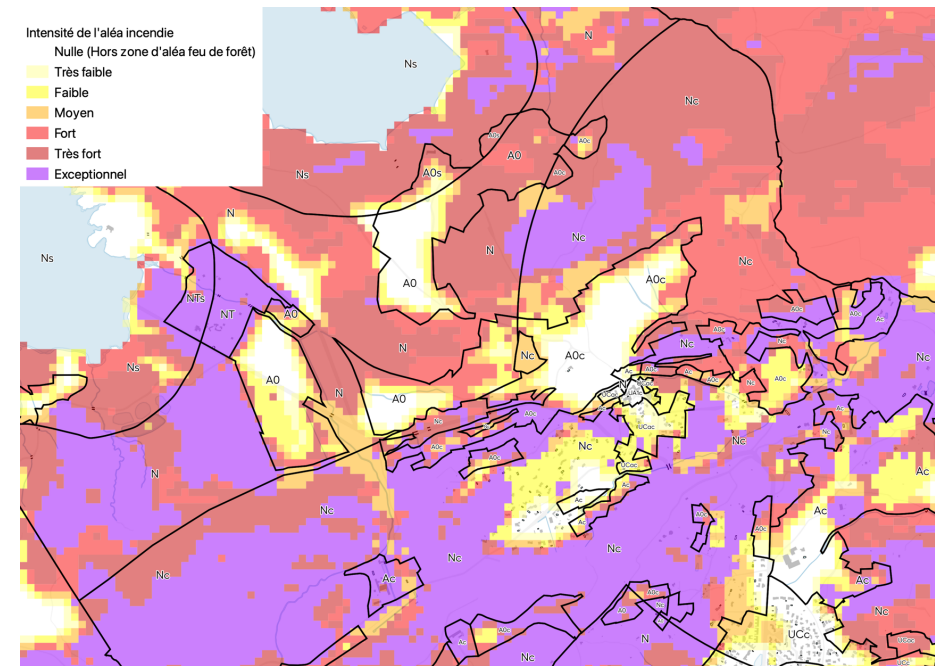
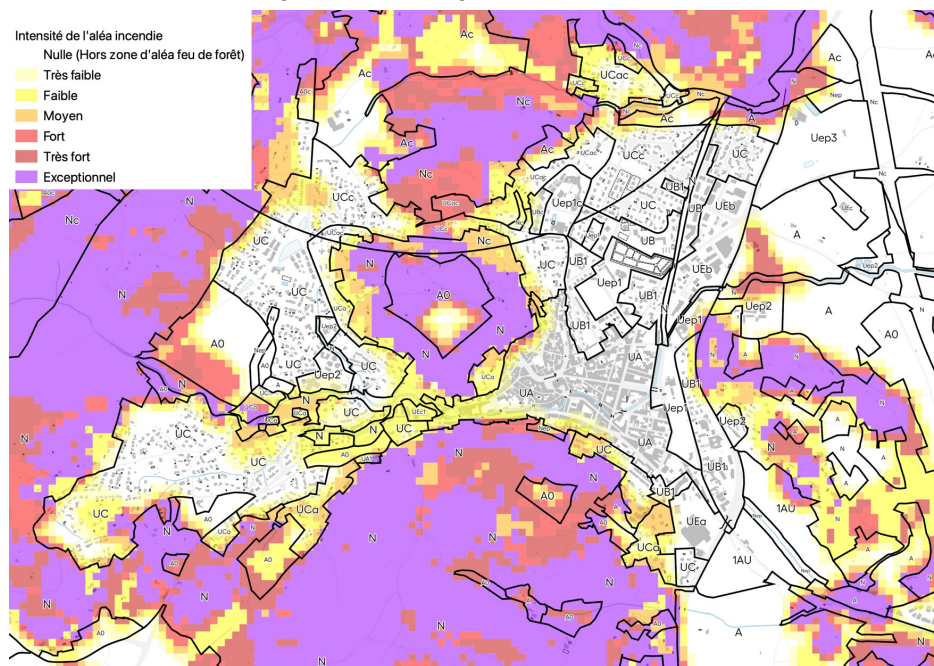
La zone UA est concernée par les risques connus suivants :

- Risque inondation par débordement des cours d'eau (Ronel) ;
- Aléa retrait et gonflement des argiles **Moyen et Fort** ;
- Aléa incendie de feu forêt **Très faible à Exceptionnel** et Obligations Légales de Débroussaillage à caractère permanent.



Intensité de l'aléa retrait et gonflement des argiles en zone UA - Source : BRGM

Intensité de l'aléa retrait et gonflement des argiles en zone UA1c Les Bories - Source : BRGM



Intensité de l'aléa incendie en zone UA - Source : DDTM34, décembre 2021

Intensité de l'aléa incendie en zone UA1c Les Bories - Source : DDTM34, décembre 2021

Justification de la réglementation édictée

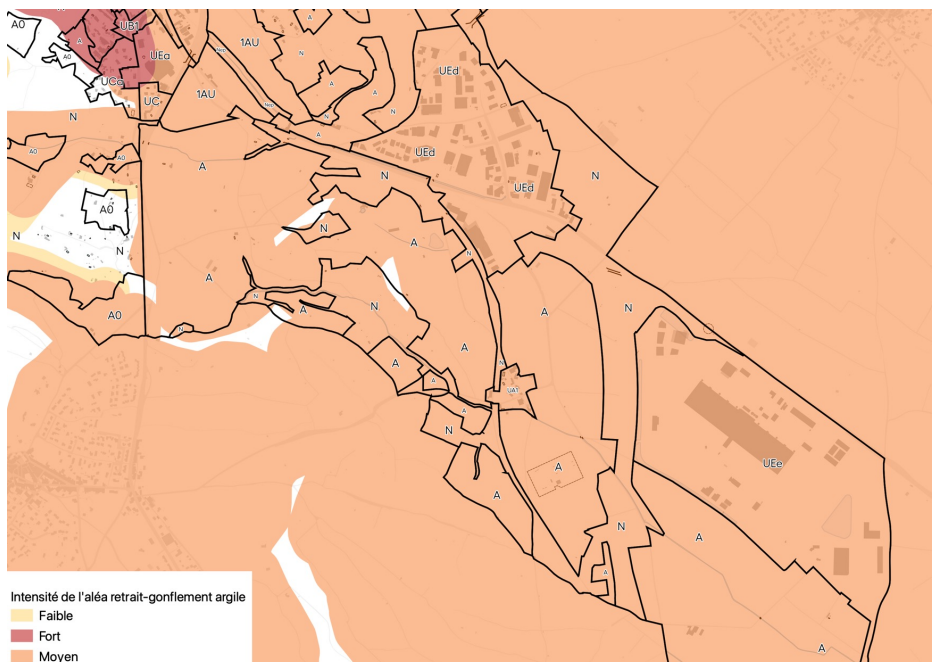
Le règlement détaille les volontés de préservation et de mise en valeur de l'architecture, de la densité, de l'alignement, tant la qualité du bâti est prépondérante.

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités (article 1 à 3)

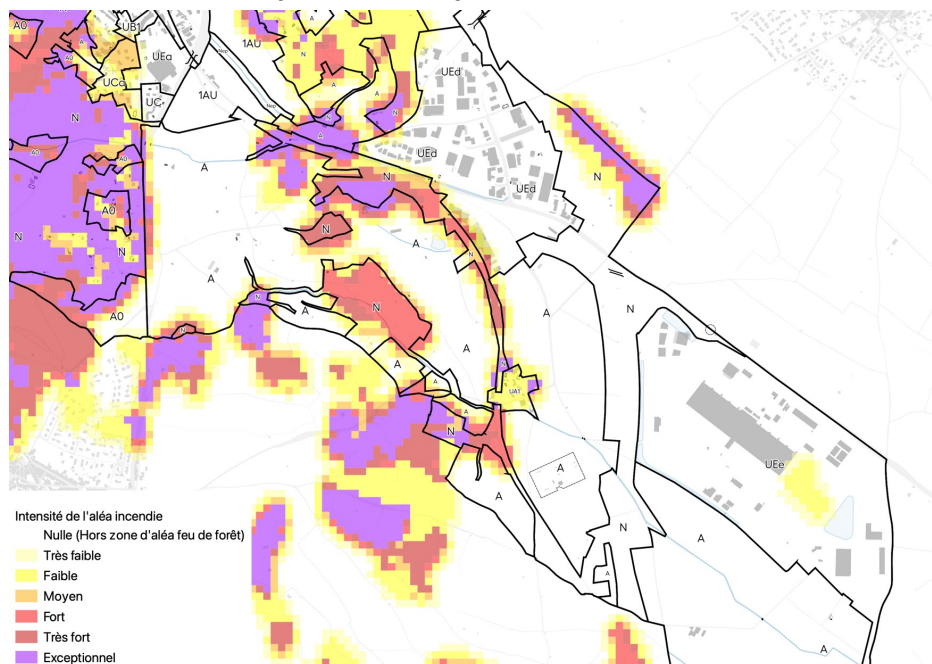
Le règlement promeut la mixité des fonctions urbaines dans le centre-ville de Clermont-l'Hérault afin de conserver la dynamique économique du cœur de ville et favoriser le développement de nouvelles activités, notamment de commerces, services, bureaux et équipements. Seules les destinations, sous-destinations et utilisations du sol incompatibles avec le tissu urbain diversifié de la zone UA sont interdites telles que les exploitations agricoles et forestières, les industries, les entrepôts, les centres de congrès et d'exposition et l'ouverture et l'exploitation de carrières. Certaines sous-destinations sont également autorisées sous conditions :

- Les exploitations agricoles : il s'agit de permettre uniquement le maintien et le développement des exploitations existantes pour limiter la création de nouvelles nuisances et préserver le caractère résidentiel et tertiaire du cœur de ville ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : il s'agit de n'autoriser que les petits locaux ou petites installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone et ne générant pas de nuisance pour les populations afin de conserver la qualité du cadre de vie et l'attractivité résidentielle et économique du cœur de ville.

Toutefois, en UA1 (hameaux de Fouscaïs et des Bories et Domaine Fontaine de Thurou), certaines sous-destinations sont interdites et notamment l'hébergement, l'artisanat et commerce de détail, les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, les cinémas, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle et les équipements sportifs. L'objectif est de favoriser la concentration des activités génératrices de déplacements et d'attractivité dans le cœur de ville de Clermont-l'Hérault. Le développement de tels types d'activités dans les hameaux moins bien raccordés au réseau de mobilités douces n'est pas souhaitable afin de favoriser l'utilisation de modes de transport alternatifs à la voiture. Cette interdiction en UA1 va également dans le sens de la politique communale en faveur de la redynamisation du centre-ville consacrée à la fois par une Opération de Revitalisation de Territoire et Petite Ville de Demain. En ce sens, dans la zone UA du centre-ville, le règlement interdit le changement de destination des locaux commerciaux des principales rues marchandes du cœur de ville et autorise la création de nouveaux locaux par changement de destination des espaces affectés à du stationnement ou remisage afin de préserver les capacités de développement et renforcer de l'offre d'activités de commerces et services.



Intensité de l'aléa retrait et gonflement des argiles en zone UA1 Fouscaïs - Source : BRGM



Intensité de l'aléa incendie en zone UA1 Fouscaïs - Source : DDTM34, décembre 2021

Le règlement instaure également l'obligation de déclaration préalable pour les divisions d'immeubles en plusieurs logements et les changements de destination afin de maîtriser la production de logements sur le territoire, anticiper les incidences sur le parc de stationnement privé et public et limiter la création de logements indécents. Dans cet objectif, le règlement interdit également le changement de destination des espaces de stationnement afin d'assurer le bon fonctionnement de la zone et une meilleure gestion des espaces publics.

Une clause de mixité sociale est instaurée pour tous les projets créant au moins 10 logements avec une obligation de créer au moins 10% du nombre total de logements en « logements accessibles » (sociaux, conventionnés, primo-accession...). Cette disposition est nécessaire pour veiller à la mixité sociale et générationnelle et favoriser une répartition de l'habitat aidé à l'échelle de la commune et ce notamment au regard des mutations récentes et encore potentielles du tissu (renouvellement urbain, réinvestissement de logements vacants...). La clause de mixité sociale va dans le sens des orientations du SCoT du Pays Cœur d'Hérault arrêté le 12 juillet 2022 qui prescrit aux villes centres telles que Clermont-l'Hérault d'atteindre au moins 10% de logements aidés dans le parc de résidences principales, mais aussi du projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Clermontois en cours d'élaboration. Clermont-l'Hérault excède déjà la part de LLS qui lui est imposée. Toutefois, la commune souhaite maintenir ses engagements en faveur de l'accès au logement pour tous les ménages et renforcer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire pour favoriser les échanges sociaux.

Implantation et volumétrie des constructions (article 4)

L'implantation à l'alignement sur le domaine public est la règle générale, de même que l'obligation de s'implanter sur chaque limite latérale du projet. La règle se calque sur l'état existant du tissu édifié le plus souvent à l'alignement des voies et emprises publiques afin de conserver les caractéristiques et l'unité urbaine de la zone UA. Toutefois, il existe des exceptions et dérogations (si le projet concerne un côté entier de l'îlot, façade sur rue supérieure à 20m, un alignement avec une construction existante en retrait du domaine public, vise à préserver un mur d'enceinte ou à conserver un accès au fond de parcelle). Elles permettent un assouplissement de la règle générale pour des projets d'une certaine ampleur ou pour respecter la logique urbaine et architecturale qui peut différer ponctuellement. Il s'agit également, à travers ces dérogations, de faciliter la création de stationnements en fond de parcelle par le maintien d'accès latéraux.

L'implantation d'éléments techniques ou architecturaux en toiture est réglementée afin de limiter leur visibilité depuis les voies et emprises publiques et conserver la qualité urbaine et architecturale du centre de Clermont-l'Hérault et par la-même son attractivité résidentielle et touristique.

L'implantation des piscines est réglementée afin de préserver la quiétude des riverains, et notamment limiter les vues directes sur les fonds voisins par la création de piscines significativement surélevées par rapport au terrain naturel.

Les saillies sur les voies et emprises publiques sont autorisées et ce afin de faciliter la création de balcons dans le tissu historique, parfois la seule possibilité de bénéficier d'un espace extérieur. Notons que le bâti de la zone UA comprend déjà de nombreux balcons et que la création de nouveaux viendra en cohérence avec l'existant.

Toutefois, ces saillies sont conditionnées au respect de règles de hauteur et surplomb par rapport aux voies et emprises publiques afin d'assurer le maintien de la libre circulation des véhicules (notamment d'intervention et de secours).

La hauteur totale maximale autorisée est de 16,00 mètres au faitage ou à l'acrotère et limitée à 5 niveaux en élévation (R+4). La règle vise à se conformer à l'état existant afin d'assurer l'harmonie et l'unité d'ensemble en UA tout en permettant une densification du tissu. Toutefois, au-delà d'une bande de 15,00 mètres prise à partir de l'alignement, la hauteur totale maximale autorisée est de 5,00 mètres et ce notamment afin de favoriser l'ensoleillement naturel des constructions riveraines et des cours et jardins en cœur d'îlot.

L'emprise au sol n'est pas réglementée. Toutefois, les cours et cœurs d'îlots de moins de 30 m² sont réputés inconstructibles afin de conserver des capacités soit de créer du stationnement, soit de créer des espaces verts plantés pour limiter les effets d'îlot de chaleur urbains.

Stationnement (article 5)

Les règles générales pour la réalisation des stationnements visent à assurer leur bon fonctionnement sans gêner la circulation publique et l'intervention des véhicules de services et d'assistance.

Le règlement n'impose aucune réalisation de stationnement. En effet, les caractéristiques du tissu ne permettent pas d'imposer la réalisation de stationnement au regard de la densité urbaine, de la difficulté de circuler dans certaines rues étroites mais aussi du fait de l'inadaptation du bâti ancien. Aux abords et à l'intérieur de la zone UA, plusieurs parkings publics offrent une capacité importante de stationnement en plus de celui sur voie. Mutualiser entre les diverses fonctions urbaines de la zone, ces aires permettent de répondre au besoin quotidien des résidents et usagers.

Toutefois, dans le cas où la configuration des parcelles et constructions le permet, il est imposé de créer au moins 1 place par logement. Cette obligation contribuera à ne pas surcharger les aires publiques.

Aspect des constructions (article 6)

Toiture et couverture

Les dispositions relatives aux toitures et couvertures visent à maintenir dans l'ensemble de la zone les typologies traditionnelles du cœur de ville de Clermont-Hérault et l'intérêt patrimonial qui en découle. En ce sens, les prescriptions relatives aux pentes des toitures, aux couvertures, aux débords et aux éléments techniques en toiture et couverture participent à conserver le caractère du lieu et poursuivre des objectifs de qualité urbaine.

Le règlement autorise néanmoins la réalisation partielle de toits terrasses notamment en tant qu'éléments de raccordement entre deux toitures. Il s'agit ici de faciliter la mise en œuvre des projets d'amélioration de l'habitat et la simplification de la conception des toitures sans que cela n'ait d'incidences notable sur l'aspect général des toitures.

De même, la réalisation de terrasses en toiture est autorisée mais encadrée. La création de terrasse en toiture, bien non traditionnelle, constitue dans de nombreux cas de l'unique possibilité d'avoir un espace extérieur dans le tissu de la zone UA très dense. Cette possibilité offerte peut susciter un regain d'intérêt pour certains logements vacants ou des opérations d'amélioration de l'habitat et participer aux objectifs du PADD. L'encadrement reste nécessaire afin que leur création ne conduise pas à une dégradation substantielle à la fois du bâti et du tissu dans son ensemble.

Façades

Le traitement qualitatif des façades, en particulier de celles donnant sur les voies et emprises publiques, est un enjeu majeur pour la valorisation du patrimoine urbain et l'attractivité résidentielle, économique et touristique de la zone UA et plus encore du centre-ville. Il s'agit de veiller au maintien de l'unité et de l'harmonie du tissu.

L'objectif est de conserver, valoriser et remettre en état l'aspect traditionnel des façades à travers l'obligation de certains enduits ou le maintien en matériaux nus qui qualifie ce tissu mais aussi l'utilisation de certains décors tels que les soubassements et encadrements, mais aussi des ferronneries et serrureries.

L'ordonnancement des ouvertures joue un rôle important dans la qualité du tissu, son respect est donc essentiel au maintien des qualités urbaines, architecturales et paysagères de la zone UA. De même que leur dimensionnement ou encore leur système d'occultation joue un rôle à la fois esthétique et identitaire du tissu qu'il convient de conserver et faire perdurer.

L'obligation de se reporter au nuancier pour la colorimétrie des façades jouent également un rôle important dans la garantie du maintien de l'unité et de l'harmonie du tissu, de la mise en valeur du patrimoine bâti et du tissu urbain dans son ensemble.

Façades et devantures commerciales

Les règles ici définies doivent concourir à une unité d'ensemble dans le centre-ville et tout particulièrement dans les rues commerçantes. En effet, la qualité et l'unité des devantures jouent un rôle dans la mise en valeur du bâti mais aussi des espaces publics. À travers ces dispositions, l'objectif est également d'agir en faveur de l'attractivité du centre-ville de Clermont-Hérault et favoriser le maintien et le développement d'activités marchandes.

Biodiversité et traitement des limites (article 7)

Espaces libres et plantations

Le tissu de la zone UA est très dense et laisse peu de place au surface végétales perméables. Afin de contribuer à la lutte contre les effets d'îlot de chaleur urbain et les ruissellements urbains, il est imposé le maintien d'au moins 10% d'espace libre de pleine terre dans l'ensemble de la zone ainsi que leur plantation.

Clôtures

Les règles relatives aux clôtures visent à conserver une unité à l'échelle de la zone UA. Bien que peu nombreuses sur les voies et emprises publiques, leur traitement qualitatif doit contribuer à la mise en valeur du patrimoine et des paysages urbains. Leur végétalisation permettra de rompre la minéralité ambiante de ce tissu très dense, peu aéré et végétalisé.

Acces et voirie (article 8)

Les règles concernant les accès se justifient à l'aune des impératifs légaux, de gestion du risque inondation (les accès ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux) et de sécurité publique (les accès ne doivent pas apporter de gêne à la circulation). Il est également fait obligation de se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre les Incendies pour des raisons évidentes de l'intervention des véhicules de secours.

L'ensemble des règles relèvent de l'intérêt général afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes, mais aussi la libre circulation.

Équipements et réseaux (article 9)

Il est fait obligation de se raccorder aux réseaux publics existants (nécessitant ou non un renforcement).

Cette obligation est une évidence et s'explique pour des raisons d'hygiène, de salubrité et de sécurité. Il est inconcevable d'avoir des constructions nouvelles autorisées sans raccordement aux réseaux publics.

Prescriptions particulières

Certains secteurs sont frappés d'une protection au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme. Les justifications afférentes sont présentées dans la partie suivante.

De même, certains linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage font l'objet d'une interdiction de changement de destination. Il s'agit de maintenir les locaux d'activités dans le cœur de ville de Clermont-l'Hérault afin de maintenir et renforcer son attractivité pour l'artisanat, le commerces et les services notamment. Ces dispositions s'intègrent dans la politique communale et notamment dans l'Opération de Revitalisation de Territoire signée le 13 juillet 2022 et le programme Petite Ville de Demain qui vise notamment à redynamiser les cœurs de ville marchands.

Orientations d'Aménagements et de Programmation

La zone UA n'est pas soumise à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

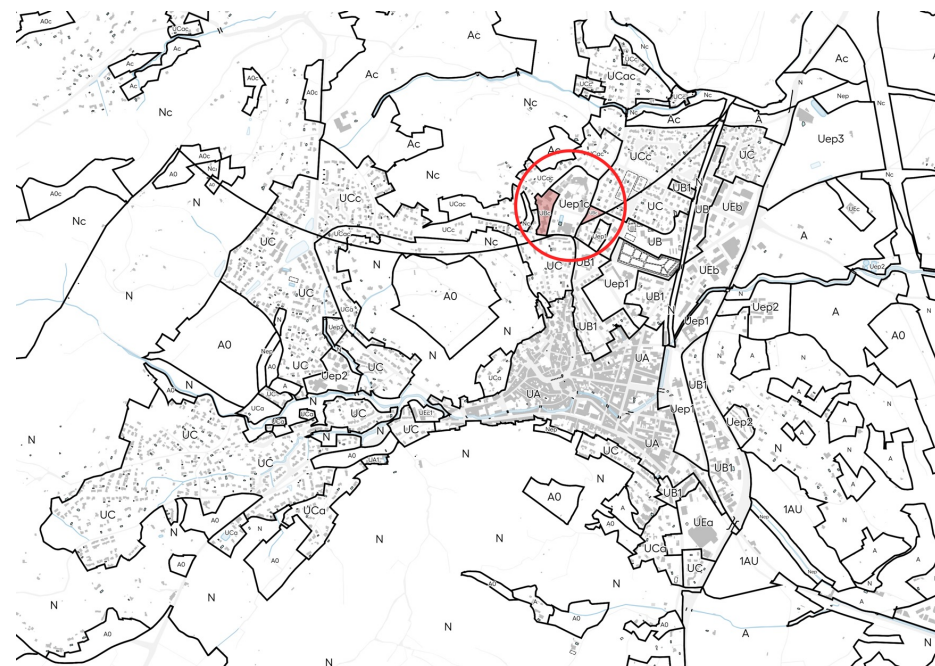
2.1.2 La zone UB : les extensions récentes à dominante d'habitat collectif

Territoire concerné

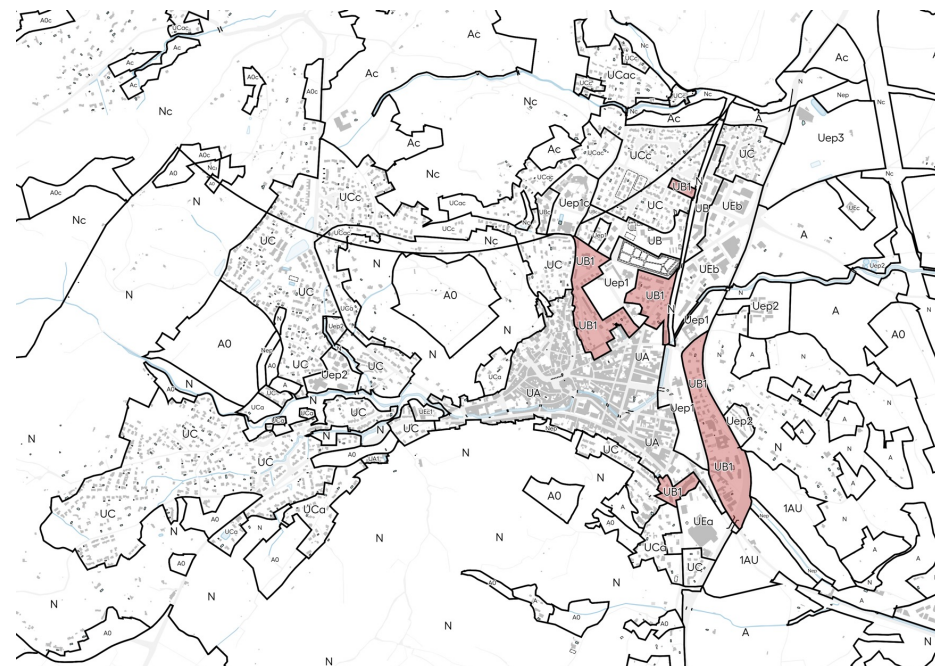
La zone UB constitue un tissu urbain discontinu principalement situé à l'est et au nord du centre-ville de Clermont-l'Hérault. Il se compose majoritairement de constructions à destination d'habitat de type collectif.

La zone UB intègre également des secteurs actuellement occupés par un tissu pavillonnaire qui connaissent des mutations récentes. En effet, ces secteurs sont en cours de densification au profit de nouveaux logements collectifs, en particulier route de Montpellier et près de l'esplanade de la Gare. La volonté est de confirmer cette intensification du bâti et de l'habitat à long terme afin de constituer un tissu urbain plus uniforme à proximité du centre-ville et ses aménités, mais aussi des principaux axes routiers de dessertes, des futurs réseaux de mobilités douces et des transports en commun.

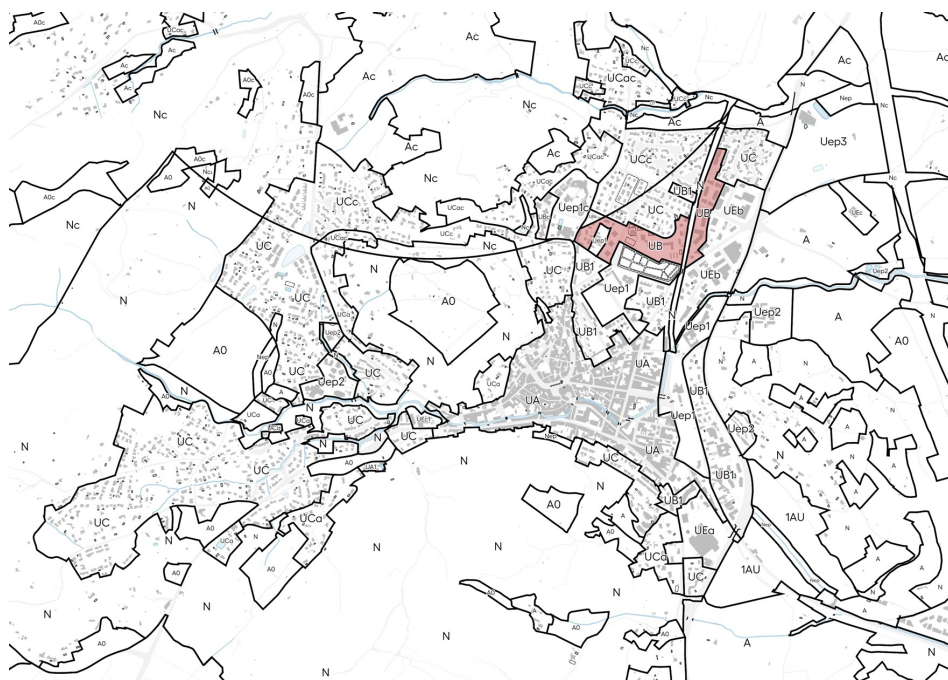
Le sous-secteur UB1 abrite également une certaine diversité des fonctions avec des commerces, services, bureaux... S'inscrivant dans la continuité directe du centre-ville en pleine redynamisation, la volonté est donc de maintenir et poursuivre la diversification des activités afin qu'elles contribuent à l'attractivité du cœur de ville et favorisent l'accès aux commerces et services de proximité.



La zone UBc : les extensions récentes sous forme d'habitat collectif



La zone UB1 : les extensions récentes sous forme d'habitat collectif avec mixité fonctionnelle



La zone UB : les extensions récentes sous forme d'habitat collectif

La zone UB comprend également des secteurs et sous-secteurs indicés « c » pour les espaces compris dans la ZSE/ZSNEA identifiée au SDAGE 2022-2027 et les espaces compris dans un périmètre de captage au regard des enjeux de protection de la ressource en eau potable actuelle ou future.

Servitudes d'utilité publique

La zone UB est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivante :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - Église Saint-Paul – Classement par liste de 1840 (rayon 500m) ;
 - Monument aux morts, square Général De Gaulle, parcelle BP152 – Classement du 29 mars 2005 (rayon 500m) ;
 - Vestiges du château – Inscription du 28 juin 1927 (rayon 500m) ;
 - Ancienne chapelle des Pénitents – Inscription du 16 janvier 1939 (rayon 500m) ;
 - Maison « Brives », rue d'Arboras, parcelle AD1137 en partie : porte de la Tourelle d'Escamoer et fenêtre la surmontant – Inscription du 16 mars 1964 (rayon 500m) ;
 - Ancien couvent de Notre-Dame de Gorjan (toit, façade, chapelle, escalier et plafond du 2^{ème} étage – Inscription partielle du 9 juillet 1981 (rayon 500m) ;
 - Maison « Tomasinelli », place Paul Demarne, parcelle AD251 : porte sur rue avec balcon la surmontant, la porte donnant accès à l'escalier – Inscription partielle du 30 mai 1984 (rayon 500m) ;
 - Ancienne chapelle du couvent des Recollets – Inscription du 3 mai 2007 (rayon 500m) ;
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales :
 - Périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage d'eau potable de Fontchaude – Commune de Clermont-l'Hérault – DUP du 14 janvier 1964 ;
- I6 : Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires des titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines et de carrière :
 - Permis exclusif de recherche de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis de Clermont-l'Hérault » à la société KELT ENERGIE France – décret du 16 mars 1993 ;

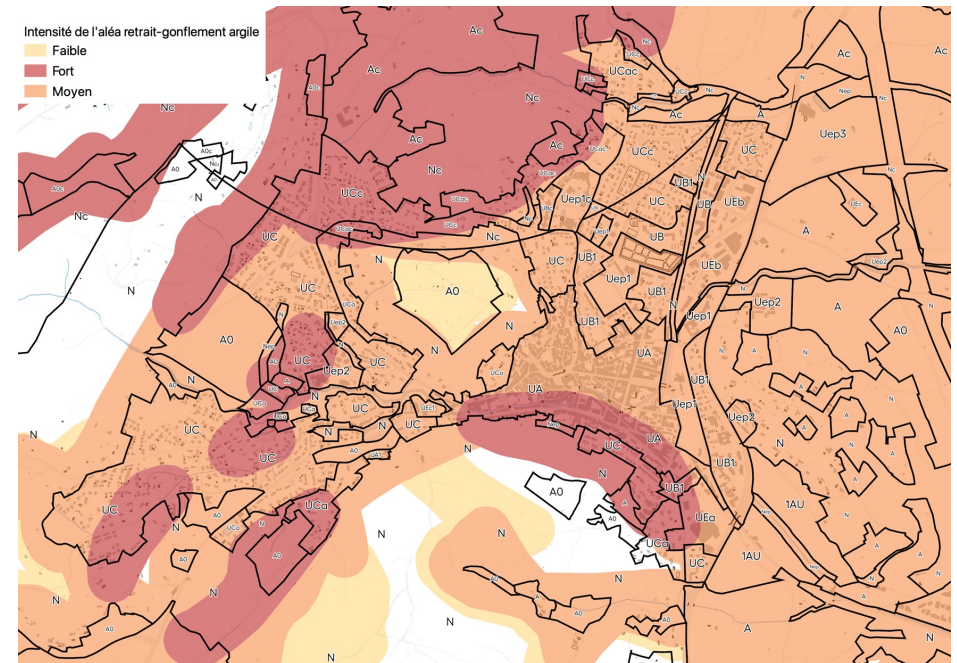
- PT1 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques :

- Relais de télévision du Puech Gorjan (13 février 1978).

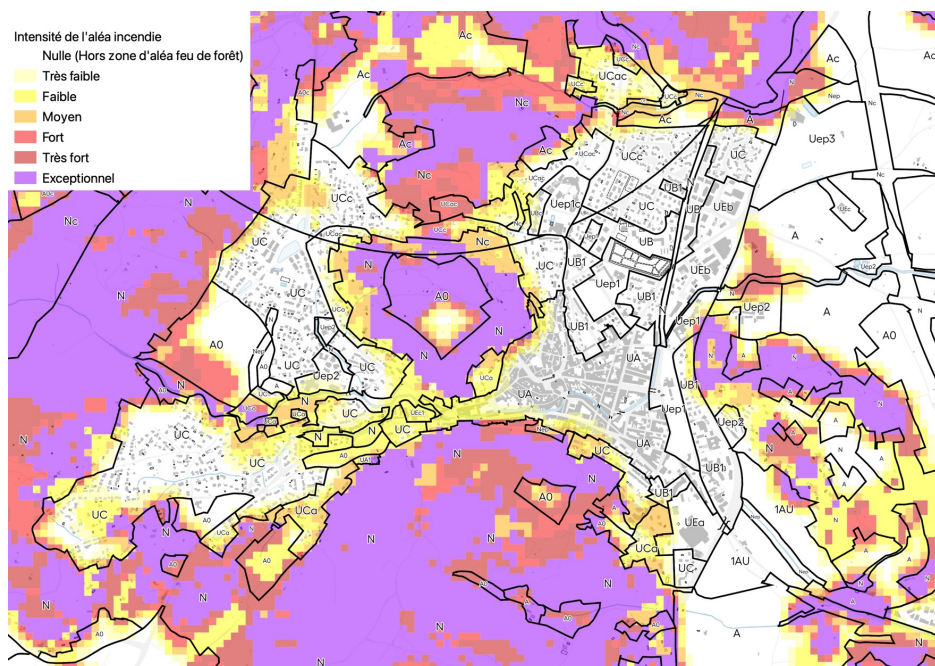
Risques connus dans la zone

La zone UB est concernée par les risques connus suivants :

- Risque inondation par débordement des cours d'eau ;
- Aléa retrait et gonflement des argiles **Moyen et Fort** ;
- Aléa incendie de feu forêt **Très faible à Exceptionnel** et Obligations Légales de Débroussaillage à caractère permanent.



Intensité de l'aléa retrait et gonflement des argiles en zone UB - Source : BRGM



Intensité de l'aléa incendie en zone UB - Source : DDTM34, décembre 2021

Justification de la réglementation édictée

Le règlement détaille les volontés de maintenir un tissu dense à vocation dominante d'habitat tout en conservant une mixité des fonctions dans les espaces les plus proches du centre-ville.

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités (article 1 à 3)

Le règlement promeut la mixité des fonctions urbaines dans ce tissu aujourd'hui déjà marqué par la présence ponctuelle d'activités économiques notamment. Il s'agit de maintenir le caractère de la zone tout en le renforçant dans le sous-secteur UB1 dans lequel, en plus des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés l'artisanat et commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique et les bureaux. Cette mixité urbaine renforcée doit participer au développement de commerces et services de proximité dans une optique de limiter les déplacements, en particulier motorisés. Il s'agit aussi de créer une synergie avec les activités du centre-ville et la politique de revitalisation qu'entretient la commune en permettant le développement d'une offre complémentaire et moins contrainte que dans le cœur de ville, notamment en termes de superficie.

Le règlement instaure également l'obligation de déclaration préalable pour les divisions d'immeubles en plusieurs logements et les changements de destination afin de maîtriser la production de logements sur le territoire, anticiper les incidences sur le parc de stationnement privé et public et limiter la création de logements indécents.

Une clause de mixité sociale est instaurée pour tous les projets créant au moins 10 logements avec une obligation de créer au moins 10% du nombre total de logements en « logements accessibles » (sociaux, conventionnés, primo-accession...). Cette disposition est nécessaire pour veiller à la mixité sociale et générationnelle et favoriser une répartition de l'habitat aidé à l'échelle de la commune et ce notamment au regard des mutations récentes et encore potentielles du tissu (renouvellement urbain, réinvestissement de logements vacants...). La clause de mixité sociale va dans le sens des orientations du SCoT du Pays Cœur d'Hérault arrêté le 12 juillet 2022 qui prescrit aux villes centres telles que Clermont-l'Hérault d'atteindre au moins 10% de logements aidés dans le parc de résidences principales, mais aussi du projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Clermontois en cours d'élaboration. Clermont-l'Hérault excède déjà la part de LLS qui lui est imposée. Toutefois, la commune souhaite maintenir ses engagements en faveur de l'accès au logement pour tous les ménages et renforcer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire pour favoriser les échanges sociaux.

Implantation et volumétrie des constructions (article 4)

La zone UB recèle une grande diversité d'implantation des constructions, tant par rapport aux voies et emprises publiques que par rapport aux limites séparatives. La volonté est d'affirmer une cohérence d'ensemble à l'échelle de la zone et de la commune. Ainsi, les constructions devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de 5,00 mètres, en limite séparative ou à un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction sans que ce retrait ne puisse t'être inférieur à 3,00 mètres.

L'implantation des piscines est réglementée afin de préserver la quiétude des riverains, et notamment limiter les vues directes sur les fonds voisins par la création de piscines significativement surélevées par rapport au terrain naturel.

La hauteur totale maximale autorisée est de 16,00 mètres au faitage ou à l'acrotère pour l'habitation. Cette hauteur vient se conformer à l'existant et créer une cohérence avec les hauteurs totales maximales autorisées en UA pour former une unité d'ensemble et renforcer la densité urbaine au plus près des activités, commerces, services et équipements. Pour les autres destinations autorisées que l'habitation, la hauteur totale maximale est toutefois limitée à 10,00 mètres. Cette règle est prise dans l'objectif de favoriser la mixité à l'échelle du bâti.

L'emprise au sol est limitée à 50% de l'assiette foncière des constructions afin de maintenir les caractéristiques actuelles du tissu marqué à la fois par la densité verticale et les grands espaces ouverts au sol. Cette règle vient en cohérence avec

l'obligation de maintenir au moins 20% d'espace libre de pleine terre afin de contribuer à lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain, l'imperméabilisation des sols et les ruissellements urbains (Cf. article 7).

Stationnement (article 5)

Les règles générales pour la réalisation des stationnements visent à assurer leur bon fonctionnement sans gêner la circulation publique et l'intervention des véhicules de services et d'assistance.

Le stationnement est réglementé pour les logements. Les règles varient selon la typologie des constructions, en individuel ou collectif, afin de tenir compte des différences dans la typologie des logements : en collectif, ils ont tendance à être plus petits et moins occupés ce qui nécessite moins de stationnement qu'en individuel. Des emplacements pour vélo sont également exigés afin de favoriser leur stationnement sécurisé et inciter à l'utilisation des modes de déplacement alternatif à la voiture. Il en est de même pour le stationnement des deux-roues afin de tenir compte de l'augmentation de leur nombre et usage et ainsi éviter leur stationnement sur les espaces affectés aux piétons.

Rappelons également que le domaine public ne peut absorber l'ensemble du stationnement et en particulier celui résidentiel. En ce sens, les obligations de créer des aires de stationnement permettront une meilleure gestion du parc public et une grande mutualisation entre les diverses activités et fonctions urbaines dans la zone. Aussi, cela contribuera à favoriser la création de nouvelles liaisons douces sur les voies et emprises publiques et d'inciter à « laisser la voiture au garage » pour les courts trajets.

Aspect des constructions (article 6)

La volonté est de retrouver une harmonie et une unité d'ensemble à l'échelle des zones urbaines et de conserver la qualité paysagère et des vues ouvertes sur la ville depuis le Puech Castel, site patrimonial et touristique majeur de la commune. Ainsi, le règlement impose pour les toitures à pentes une couverture en tuiles.

Le règlement met en place les dispositions permettant de créer une unité d'ensemble sans toutefois limiter significativement l'utilisation de formes et expressions urbaines et architecturales contemporaines s'intégrant parfaitement dans le tissu existant. En effet, le tissu d'habitat collectif laisse une part plus importante à l'innovation architecturale source de renouveau urbain et vecteur de dynamisme pour la commune. Ce tissu doit conserver cette identité qui lui est propre.

Biodiversité et traitement des limites (article 7)

Espaces libres et plantations

La zone UB se caractérise par de nombreux espaces collectifs végétalisés qui participe à son identité. Le règlement consacre cette nature urbaine en imposant le maintien d'au moins 20% d'espace libre de pleine terre et leur plantation selon des ratios d'arbre au mètre carré ou au mètre linéaire, et en préconisant le maintien des plantations existantes. Ces dispositions, outre l'intérêt et la volonté de conserver l'identité du tissu, participe à la lutte contre les effets du changement climatique en conservant des espaces verts source de fraîcheur estivale et d'atténuation des effets d'îlot de chaleur urbain, des surfaces perméables favorisant l'infiltration des eaux de pluie et limitant les ruissellements.

Clôtures

Les règles relatives aux clôtures visent à créer une unité d'ensemble à l'échelle des zones urbaines de Clermont-l'Hérault. Les dispositions relatives aux clôtures donnant sur les voies et emprises publiques sont nécessaires pour assurer la qualité urbaine et paysagère du tissu. En effet, les clôtures sont le premier élément visible, leur traitement qualitatif et harmonisé est donc vecteur de qualité. Les règles s'inspirent des modèles de clôture existants dans la zone et de ceux traditionnellement retrouvés dans la commune.

Des règles particulières sont édictées pour les clôtures sur soutènement. En effet, ces derniers constituent des remparts visuels. La création de murs de clôture de 1,80 mètre sur des soutènements de 2,00 mètres n'est pas souhaitable afin de conserver des perspectives ouvertes et végétales en milieu urbain et ainsi contribuer à la qualité du cadre de vie et à la mise en valeur du cadre bâti. Dans cette optique, l'édification de murs de clôtures à l'aplomb des soutènements en pierre est interdite ; cette limitation contribuera également à la végétalisation des abords des voies et emprises publiques.

Acces et voirie (article 8)

Les règles concernant les accès se justifient à l'aune des impératifs légaux, de gestion du risque inondation (les accès ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux) et de sécurité publique (les accès ne doivent pas apporter de gêne à la circulation). Il est également fait obligation de se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre les Incendies pour des raisons évidentes de l'intervention des véhicules de secours.

L'ensemble des règles relèvent de l'intérêt général afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes, mais aussi la libre circulation.

Équipements et réseaux (article 9)

Il est fait obligation de se raccorder aux réseaux publics existants (nécessitant ou non un renforcement).

Cette obligation est une évidence et s'explique pour des raisons d'hygiène, de salubrité et de sécurité. Il est inconcevable d'avoir des constructions nouvelles autorisées sans raccordement aux réseaux publics.

Prescriptions particulières

Certains secteurs sont notamment frappés d'une protection au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme. Les justifications afférentes sont présentées dans la partie suivante.

Orientations d'Aménagements et de Programmation

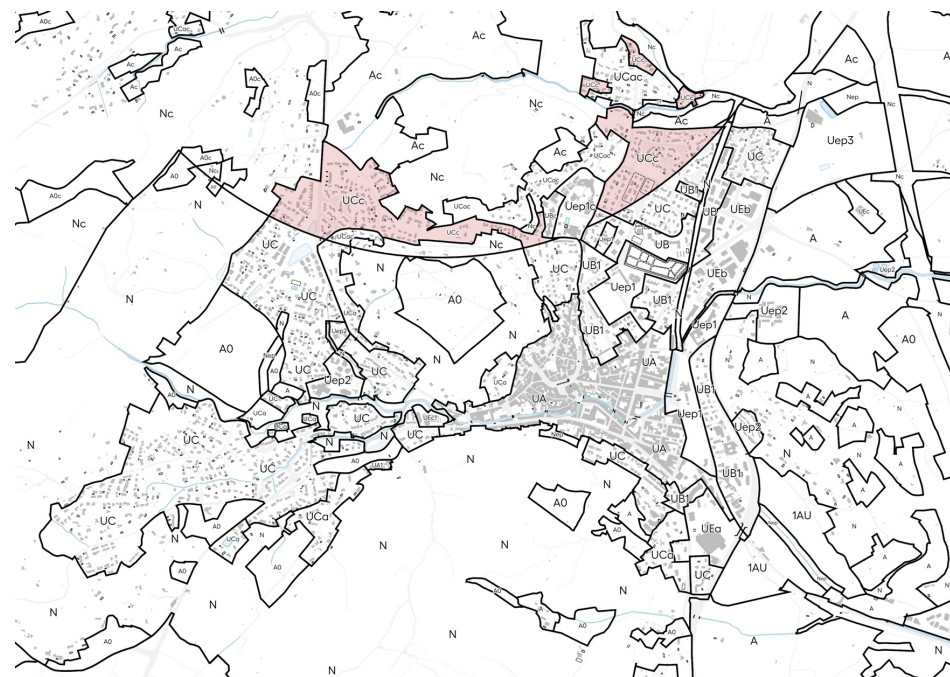
La zone UB n'est pas soumise à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.1.3 La zone UC : les extensions récentes à dominante d'habitat individuel sous forme pavillonnaire

Territoire concerné

La zone UC est la zone urbaine la plus importante de part sa superficie. Elle regroupe l'ensemble des quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire de Clermont-l'Hérault, tant à l'ouest qu'au nord du centre-ville. Elle intègre différents quartiers dont les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères sont similaires. L'objectif du règlement est d'affirmer la vocation résidentielle et les principales caractéristiques de la zone tout en recherchant l'unité, l'harmonie et la cohérence d'ensemble.

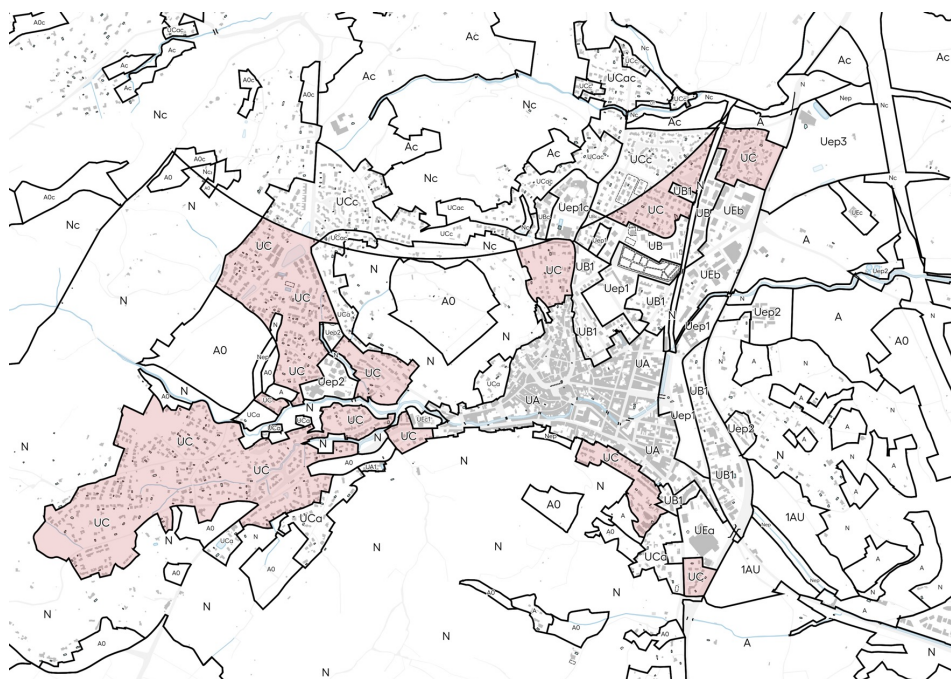
La zone UC comprend des sous-secteurs dans lesquels des dispositions différentes sont édictées afin de conserver de traits particuliers à l'organisation et la densité urbaines, à la place de la nature en ville et à la topographie des lieux. En effet, en UCa, le tissu pavillonnaire est plus aéré et généralement construit sur des espaces à la topographie contrainte (fortes pentes). Souvent situés en limite urbaine avec les espaces naturels, ils constituent des espaces de transition douce avec l'urbanisation dense. Aussi, leur fort paysagement et le couvert arboré sont un atout dans la qualification des paysages et l'intégration paysagère de la ville.



La zone UCc : les extensions pavillonnaires

Certains secteurs urbanisés, à la typologie résidentielle pavillonnaire, ont été exclus des zones urbaines. Il s'agit de deux principaux secteurs, Les Bories et Gorjan, qui cumulent différentes contraintes, dont :

- Un tissu lâche, constitué de grandes parcelles à fort potentiel de densification bien que réduit au regard des capacités épuratoires ;
- Un éloignement géographique par rapport à la ville et son centre-ville qui allonge les distances parcourues pour se rendre à son lieu d'emploi ou d'études ;
- Une absence de desserte par les transports en commun et les cheminements doux ;
- Une mauvaise voire absence de desserte par le réseau d'assainissement collectif ;
- Un aléa retrait et gonflement des argiles « moyen » et « fort » ;
- Un aléa incendie de forêt « faible » à « exceptionnel » au regard de la cartographie de l'aléa de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault éditée en décembre 2021 ;
- De forts enjeux paysagers à Gorjan, secteur urbanisé sur le coteau d'un peuch très exposé en entrée de ville sud et est de Clermont-l'Hérault ;



La zone UC : les extensions pavillonnaires

- De forts enjeux écologiques aux Bories, secteur urbanisé couvert par une zone Natura 2000 (Directive oiseaux) et inscrit dans le réservoir de la Trame verte du SCoT du Pays Cœur d'Hérault ;
- Des enjeux de préservation de la ressource en eau aux Bories, secteur couvert par un périmètre de protection de captage d'eau potable destiné à la consommation humaine (PPE de Mourèze) ;
- Un aléa inondation du fait de la présence de plusieurs cours d'eau ramifiés aux Bories (le Cabrié).

Ces raisons suffisent à justifier l'intérêt de ne pas densifier ces secteurs et de les maintenir en zone naturelle afin de ne permettre qu'un développement très mesuré des constructions existantes. Il s'agit d'assurer la protection des biens et des personnes face aux risques naturels connus, mais aussi la protection de la biodiversité, de la faune et de la flore, des paysages et des ressources naturelles. Ainsi, la commune fait le choix de concentrer la population dans les zones urbaines existantes et dans les futures zones à urbaniser qui présentent des enjeux et risques moins importants qu'à Gorjan et qu'aux Bories.

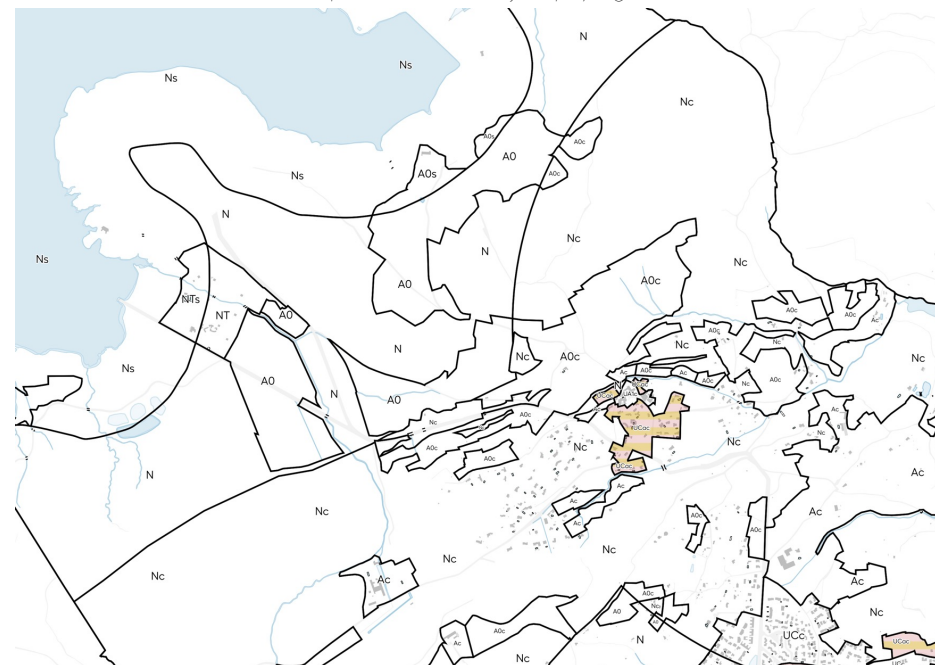
La zone UC comprend également des secteurs et sous-secteurs indicés « c » pour les espaces compris dans la ZSE/ZSNEA identifiée au SDAGE 2022-2027 et les espaces compris dans un périmètre de captage au regard des enjeux de protection de la ressource en eau potable actuelle ou future.



La zone UCac : les extensions pavillonnaires à enjeux paysagers



La zone UCa : les extensions pavillonnaires à enjeux paysagers



La zone UCa : les extensions pavillonnaires à enjeux paysagers des Bories

Servitudes d'utilité publique

La zone UC est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

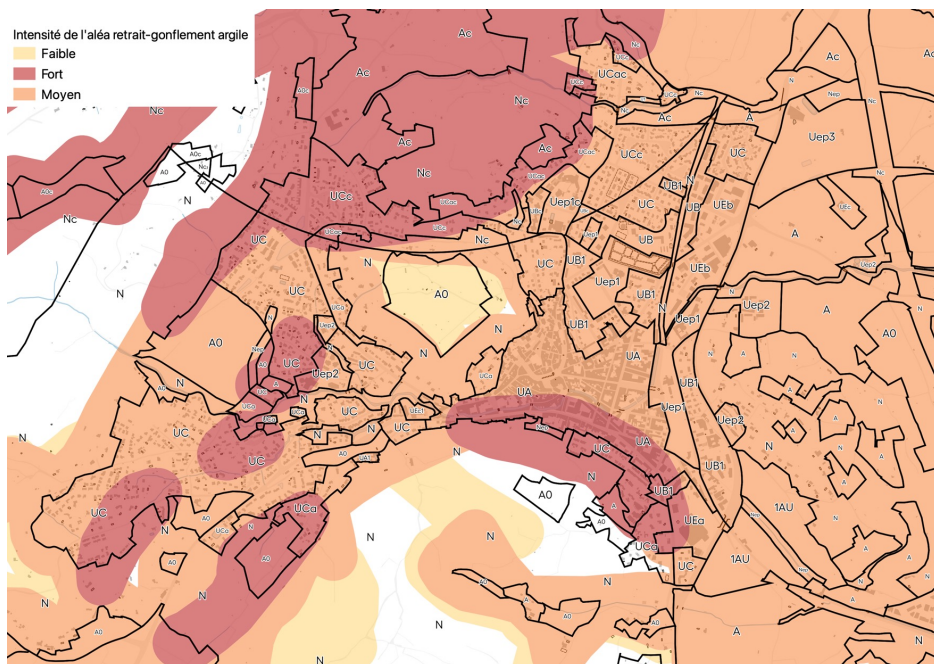
- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - Église Saint-Paul – Classement par liste de 1840 (rayon 500m) ;
 - Chapelle Notre-Dame-du-Peyrou – Classement du 24 septembre 1990 (rayon 500m) ;
 - Monument aux morts, square Général De Gaulle, parcelle BP152 – Classement du 29 mars 2005 (rayon 500m) ;
 - Vestiges du château – Inscription du 28 juin 1927 (rayon 500m) ;
 - Ancienne chapelle des Pénitents – Inscription du 16 janvier 1939 (rayon 500m) ;
 - Maison « Brives », rue d'Arboras, parcelle AD1137 en partie : porte de la Tourelle d'Escamoer et fenêtre la surmontant – Inscription du 16 mars 1964 (rayon 500m) ;
 - Ancien couvent de Notre-Dame de Gorjan (toit, façade, chapelle, escalier et plafond du 2ème étage – Inscription partielle du 9 juillet 1981 (rayon 500m) ;
 - Maison « Tomasinelli », place Paul Demarne, parcelle AD251 : porte sur rue avec balcon la surmontant, la porte donnant accès à l'escalier – Inscription partielle du 30 mai 1984 (rayon 500m) ;
 - Ancienne chapelle du couvent des Recollets – Inscription du 3 mai 2007 (rayon 500m) ;
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales :
 - Périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage d'eau potable de Fontchaude – Commune de Clermont-l'Hérault – DUP du 14 janvier 1964 ;
 - Périmètre de protection éloignée du forage de Mourèze (En projet, rapport géologue du 16 juin 1986) ;
- I1 et I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz :
 - Canalisation 67-7 Paulhan-Bédarieux et branchement de Clermont-l'Hérault, diamètre 100 mm – Poste de livraison distribution publique à 2,5 bar au lieu-dit « l'Arnet ». La servitude I3 se trouve au centre de la bande de la servitude I1 ;

- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :
 - Ligne à 2 x 225 kV Fouscaïs-Tamareau (23 avril 1986) ;
 - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Sangonis (DUP du 9 juin 1989) ;
 - Ligne à 63 kV Fouscaïs-Lavagnac (DUP du 22 février 1990) ;
 - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont I / Fouscaïs-Le Puech (07 avril 1989) ;
 - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont II / Fouscaïs-Bédarieux (07 avril 1989) ;
- I6 : Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires des titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines et de carrière :
 - Permis exclusif de recherche de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis de Clermont-l'Hérault » à la société KELT ENERGIE France – décret du 16 mars 1993.

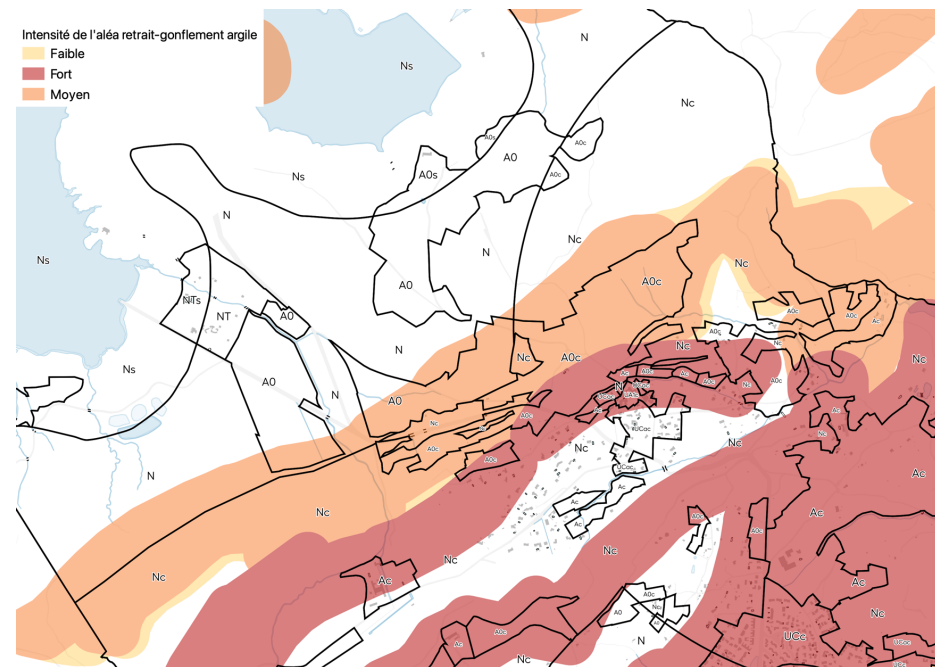
Risques connus dans la zone

La zone UC est concernée par les risques connus suivants :

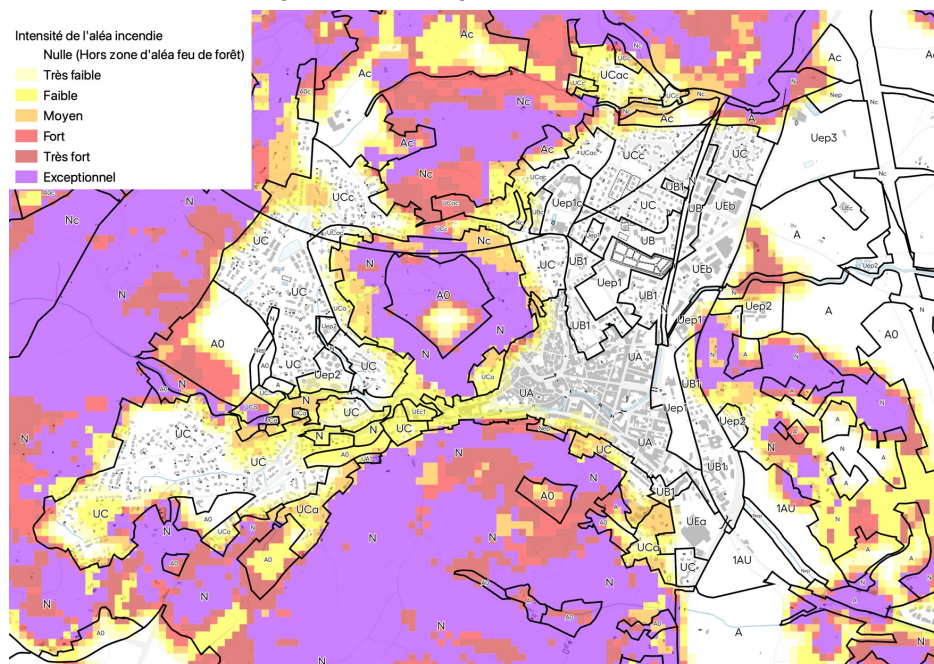
- Risque inondation par débordement des cours d'eau ;
- Aléa retrait et gonflement des argiles **Moyen et Fort** ;
- Aléa incendie de feu forêt **Très faible à Exceptionnel** et Obligations Légales de Débroussaillage à caractère permanent.



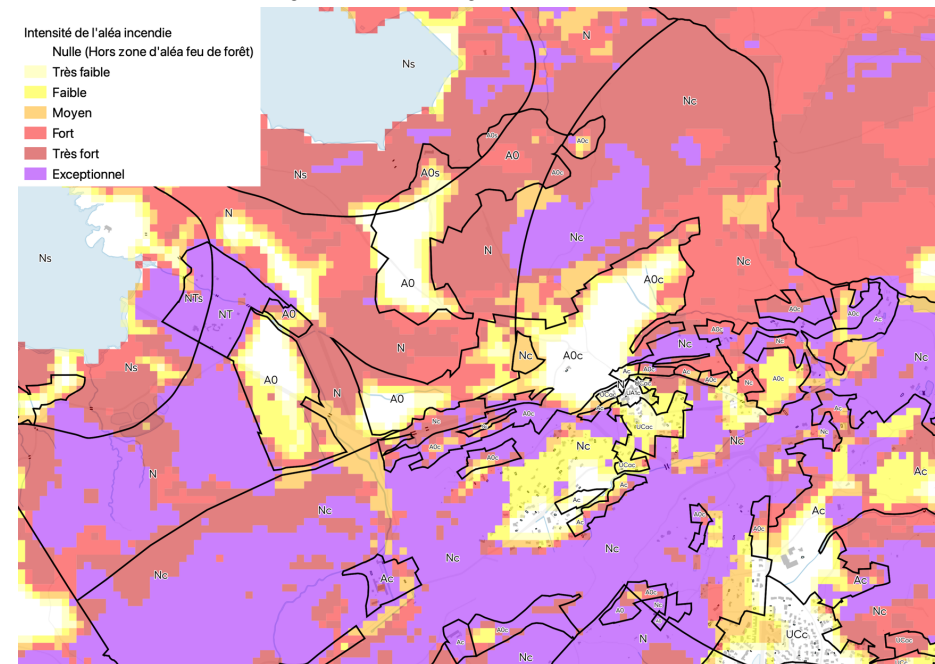
Intensité de l'aléa retrait et gonflement des argiles en zone UC - Source : BRGM



Intensité de l'aléa retrait et gonflement des argiles en zone UCc Les Bories - Source : BRGM



Intensité de l'aléa incendie en zone UC - Source : DDTM34, décembre 2021



Intensité de l'aléa incendie en zone UCc Les Bories - Source : DDTM34, décembre 2021

Justification de la réglementation édictée

Le règlement détaille les volontés de maintenir un tissu à dominante pavillonnaire, conservant l'identité végétale et arborée tout en maintenant des capacités de densification du bâti.

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités (article 1 à 3)

Le règlement favorise la production de logements dans cette zone à dominante résidentielle. Toutefois, afin de favoriser une diversification des activités, le règlement autorise des activités compatibles avec la vocation de la zone, notamment les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les équipements sportifs et les bureaux.

Certaines activités, potentiellement génératrices de nuisances pour l'habitat, sont autorisées sous conditions, notamment de ne pas aggraver les risques et nuisances. En outre, les exploitations agricoles existantes sont autorisées et peuvent faire l'objet d'extension sous réserves des conditions précédemment citées ; les nouvelles exploitations ne sont pas autorisées.

Le règlement instaure également l'obligation de déclaration préalable pour les divisions d'immeubles en plusieurs logements et les changements de destination afin de maîtriser la production de logements sur le territoire, anticiper les incidences sur le parc de stationnement privé et public, contrôler la création de logements et maintenir la qualité du cadre de vie. En effet, le tissu pavillonnaire est en proie à de nombreuses mutations et la division d'une maison individuelle en appartements conduit à générer des nuisances pour les riverains (augmentation du trafic routier, stationnement privé mal organisé) et de nouveaux conflits d'usages et de voisinages qui contribuent à dégrader la qualité du cadre de vie.

Une clause de mixité sociale est instaurée pour tous les projets créant au moins 10 logements avec une obligation de créer au moins 10% du nombre total de logements en « logements accessibles » (sociaux, conventionnés, primo-accession...). Cette disposition est nécessaire pour veiller à la mixité sociale et générationnelle et favoriser une répartition de l'habitat aidé à l'échelle de la commune et ce notamment au regard des mutations récentes et encore potentielles du tissu (nombreuses dents creuses significatives devant être urbanisées, densification importante potentielle des grandes parcelles bâties, en particulier aux Servières). La clause de mixité sociale va dans le sens des orientations du SCoT du Pays Cœur d'Hérault arrêté le 12 juillet 2022 qui prescrit aux villes centres telles que Clermont-l'Hérault d'atteindre au moins 10% de logements aidés dans le parc de résidences principales, mais aussi du projet de Programme Local de l'Habitat de la

Communauté de Communes du Clermontais en cours d'élaboration. Clermont-l'Hérault excède déjà la part de LLS qui lui est imposée. Toutefois, la commune souhaite maintenir ses engagements en faveur de l'accès au logement pour tous les ménages et renforcer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire pour favoriser les échanges sociaux.

Implantation et volumétrie des constructions (article 4)

Les règles d'implantation promeuvent la qualité urbaine et la densité des zones résidentielles. Les reculs imposés permettent de se conformer à l'état de l'existant afin que les nouvelles constructions s'intègrent harmonieusement dans le tissu déjà constitué. Les implantations en limites sont autorisées sous certaines conditions de hauteur et longueur, et notamment pour conserver la qualité du cadre de vie mais aussi ne pas réduire les potentiels d'ensoleillement naturel des propriétés riveraines, dont les pièces principales.

Les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 10,00 mètres de l'axe de la RD909D, de la RD908, de la RD609 et de la RD156E4. Ce recul plus important doit contribuer à préserver les populations des nuisances sonores et olfactives et de la pollution atmosphériques aux abords des principales voies de circulation de la commune.

L'implantation des piscines est réglementée afin de préserver la quiétude des riverains, et notamment limiter les vues directes sur les fonds voisins par la création de piscines significativement surélevées par rapport au terrain naturel.

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,50 mètres au faitage ou à l'acrotère. Il s'agit de conserver la typologie du bâti et son gabarit afin de faciliter l'intégration des nouvelles constructions. En effet, des hauteurs plus importantes pourraient conduire à créer des émergences peu intégrées dans le paysage général de la zone, et ce en particulier dans les sous-secteurs UCa. Aussi, il s'agit de préserver la quiétude et la qualité du cadre de vie dans les quartiers de la zone UCa en ne favorisant pas les vues directes sur les propriétés riveraines. Les règles de hauteur restent néanmoins compatibles avec les objectifs de densification du tissu urbain.

Par ailleurs, il est également imposé que les constructions s'intègrent dans le sens de la pente et que la création de plateformes destinées aux constructions soient limitées à 200 m². Cette règle doit assurer l'insertion paysagère des constructions mais aussi participer au maintien de la végétation existante le cas échéant. Cette obligation a aussi pour objectif de limiter les déblais et remblais et de maintenir le libre écoulement des eaux de surface.

L'emprise au sol est limitée à 60% de l'assiette foncière des constructions afin de maintenir les caractéristiques actuelles du tissu. L'objectif est de favoriser la verticalité des constructions au profit d'espaces de détente et de jardins. Cette règle vient en cohérence avec l'obligation de maintenir des espaces libres de pleine terre afin de contribuer à lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain, l'imperméabilisation des sols et les ruissellements urbains (Cf. article 7).

Stationnement (article 5)

Les règles générales pour la réalisation des stationnements visent à assurer leur bon fonctionnement sans gêner la circulation publique et l'intervention des véhicules de services et d'assistance.

Le stationnement est réglementé pour les logements. Il est imposé la création d'au moins 2 places par logement afin de ne pas engorger le stationnement public et limiter les stationnements anarchiques tant sur la voie publique que sur les espaces affectés aux mobilités douces. La typologie du tissu permet de gérer le stationnement à la parcelle. Il est également exigé la création d'emplacements vélos afin d'assurer leur sécurité et inciter à l'utilisation de cette pratique modale dans les courts trajets. En plus de ces obligations, dans les opérations d'ensemble, il est demandé la réalisation de 0,5 place par logement sur les voies et emprises publiques afin d'absorber le stationnement visiteur et le suréquipement de certains ménages.

Des obligations en termes d'aires de stationnement sont également faite aux autres activités autorisées dans la zone et générant un besoin significatif. Ces obligations sont proportionnées aux activités et nécessaires au bon fonctionnement de la zone, notamment à éviter la présence de véhicules sur les voies et emprises publiques gênant la libre circulation des automobilistes, piétons, cyclistes...

Aspect des constructions (article 6)

Le règlement dispose les règles permettant de maintenir l'identité architecturale des zones UC et UCa qui assurent la bonne insertion et intégration des constructions dans le tissu urbain et dans les paysages. La volonté est d'assurer une cohérence et une harmonie architecturale à l'échelle de la commune.

Le règlement limite l'utilisation de toits terrasses afin de favoriser les toitures à pentes couvertes en tuile, plus traditionnelles et qui s'intégreront davantage dans le tissu existant, mais aussi dans le paysage. En effet, l'insertion paysagère de ce tissu est importante tant il est sujet à d'importantes visibilités à la fois pour les secteurs construits sur des coteaux et ceux édifiés dans la plaine très visibles depuis les émergences qui encadrent la ville (Puechs Castel et Gorjan, Mont Maylus...). Il est également exigé la création de débords de toiture et à plusieurs titres : réinterprétation contemporaine de l'architecture traditionnelle, qualité architecture et protection des façades des eaux de toiture.

L'aspect des façades est un élément essentiel permettant de garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère de la zone. Le règlement énonce un ensemble de règles permettant d'assurer la bonne intégration des constructions dans leur environnement urbain mais aussi dans le paysage. En outre, les dispositions portent sur la nature des enduits, les colories de façade, les menuiseries et l'intégration des climatiseurs lesquels sont autorisés en façade s'ils ne sont pas visibles afin de ne pas dégrader la qualité de leur composition.

Biodiversité et traitement des limites (article 7)

Espaces libres et plantations

Le tissu pavillonnaire qui caractérise la zone UC se compose de nombreux jardins paysagers plus ou moins grands selon les secteurs mais aussi l'année de construction. La volonté est de maintenir ce capital végétal, la nature en ville à la fois nécessaire à la qualité paysagère de la zone et indispensable à la maîtrise des ruissellements urbains, à la lutte contre les effets d'îlot de chaleur urbain et au maintien de la qualité du cadre de vie. En ce sens, le règlement impose le maintien d'au moins 20% d'espace libre de pleine perméable et leur plantation. En sous-secteur UCa, où la topographie et la végétation sont plus particulièrement marquées, ce coefficient est porté à 35%. Il s'agit de garantir le maintien de la qualité de ce tissu et son rôle d'interface entre l'urbain dense et les espaces naturels et agricoles.

Afin de contribuer au renforcement de la nature en ville, de la biodiversité urbain et la lutte contre les effets d'îlot de chaleur, il est également fait obligation de planter d'arbres certains espaces telles que les aires de stationnement, les voiries et les emprises publiques (parcs, jardins, places, rétentions...).

Clôtures

Les règles relatives aux clôtures visent à créer une unité d'ensemble à l'échelle des zones urbaines de Clermont-l'Hérault. Les dispositions relatives aux clôtures donnant sur les voies et emprises publiques sont nécessaires pour assurer la qualité urbaine et paysagère du tissu. En effet, les clôtures sont le premier élément visible, leur traitement qualitatif et harmonisé est donc vecteur de qualité. Les règles s'inspirent des modèles de clôture existants dans la zone et de ceux traditionnellement retrouvés dans la commune.

Des règles particulières sont édictées pour les clôtures sur soutènement. En effet, ces derniers constituent des remparts visuels. La création de murs de clôture de 1,80 mètre sur des soutènements de 2,00 mètres n'est pas souhaitable afin de conserver des perspectives ouvertes et végétales en milieu urbain et ainsi contribuer à la qualité du cadre de vie et à la mise en valeur du cadre bâti. Dans cette optique, l'édification de murs de clôtures à l'aplomb des soutènements en pierre est interdite ; cette limitation contribuera également à la végétalisation des abords des voies et emprises publiques.

Acces et voirie (article 8)

Les règles concernant les accès se justifient à l'aune des impératifs légaux, de gestion du risque inondation (les accès ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux) et de sécurité publique (les accès ne doivent pas apporter de gêne à la circulation). Il est également fait obligation de se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre les Incendies pour des raisons évidentes de l'intervention des véhicules de secours.

Le nombre de logements dans les voies en impasse est également limité à 15 afin de favoriser la création d'un maillage viaire assurant plus de fluidité dans les déplacements et limitant la création de quartiers refermés sur eux. Toutefois, la règle rappelle que sont considérées comme voie en impasse celles qui ne prévoient pas les maillages piétons/cyclistes en nombre et dimension suffisante au regard du projet, quand bien même les voies ne peuvent les emprunter. L'existence d'un réseau doux doit contribuer à délaïsser la voiture pour les courts trajets et permet de désenclaver certains quartiers en les ouvrant sur les reste de la ville et du territoire.

L'ensemble des règles relèvent de l'intérêt général afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes, mais aussi la libre circulation.

Équipements et réseaux (article 9)

Il est fait obligation de se raccorder aux réseaux publics existants (nécessitant ou non un renforcement).

Cette obligation est une évidence et s'explique pour des raisons d'hygiène, de salubrité et de sécurité. Il est inconcevable d'avoir des constructions nouvelles autorisées sans raccordement aux réseaux publics.

Prescriptions particulières

Certains secteurs sont notamment frappées d'une protection au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme. Les justifications afférentes sont présentées dans la partie suivante.

Orientations d'Aménagements et de Programmation

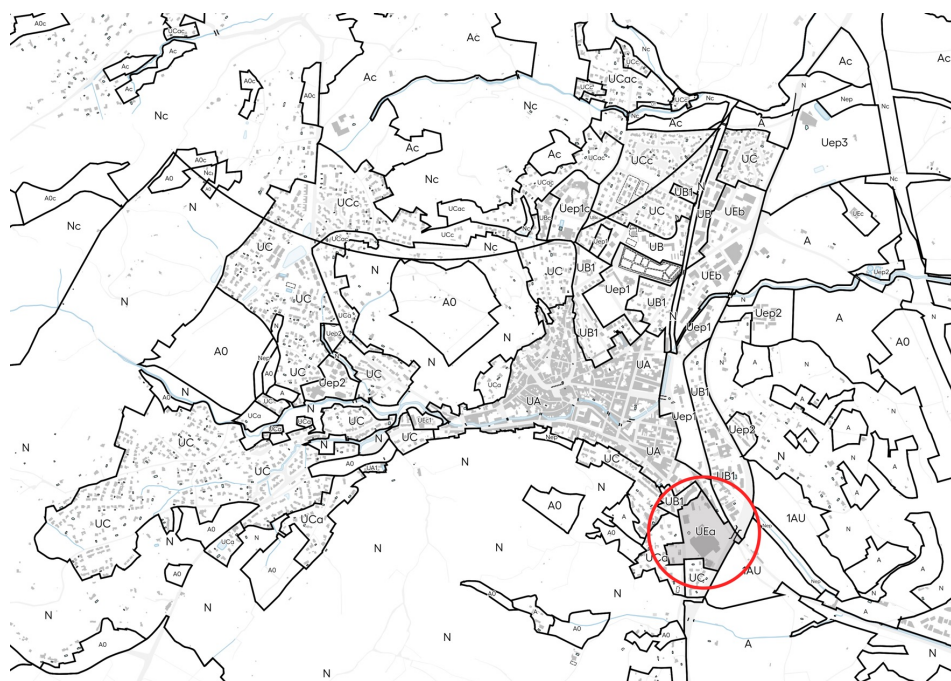
La zone UC est soumise à des Orientations d'Aménagement et de Programmation : Servières. Ces OAP concernent des secteurs non urbanisés et/ou densifiables qui ne font pas l'objet d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité.

2.1.4 La zone UE : le tissu à vocation dominante d'activités économiques diverses

Territoire concerné

La zone UE est la zone urbaine qui regroupe l'essentiel des activités économiques qui ne peuvent être implantées, pour diverses raisons, dans le tissu résidentiel courant. La zone UE est divisée en cinq sous-secteurs dans lesquels les règles varient, en particulier les destinations et sous-destinations autorisées afin de conserver la typologie de chaque zone et éviter la dispersion de certaines activités :

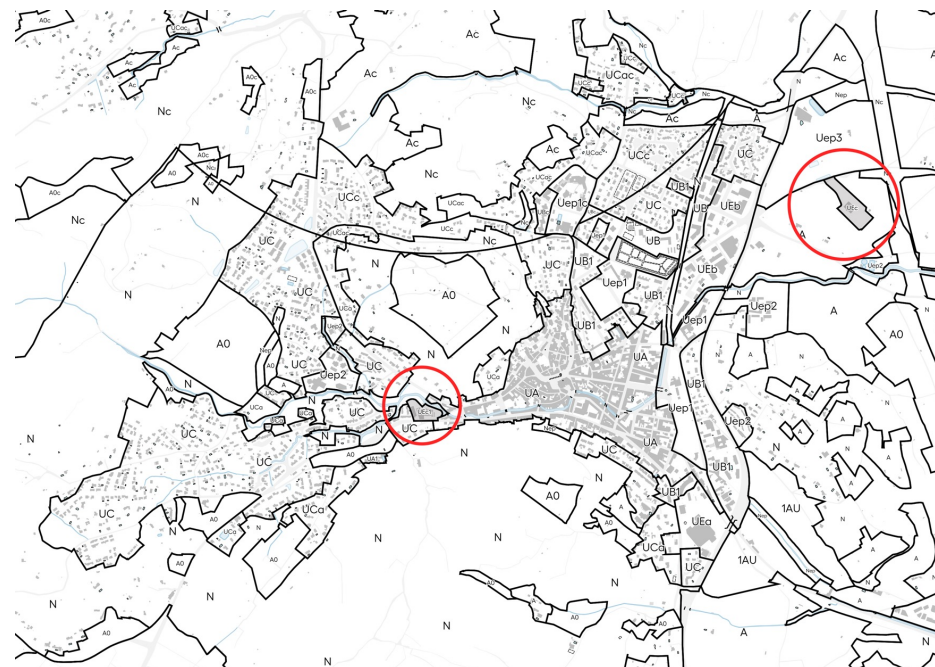
- UEa : la zone d'activités de la Magdeleine à la périphérie immédiate du centre-ville et des futures habitations de la zone 1-AU ;
- UEb : la zone d'activités mixtes des Près au nord du centre-ville ;
- UEc : les activités industrielles des caves coopératives (UEc1) et oléicoles ;
- UEd : la zone d'activités mixtes des Tanes Basses, à vocation principale d'accueil de commerces, services et bureaux ;
- UEe : la zone d'activités artisanales, industrielles et logistiques de la La Salamane au sud-est de la ville en direction de Canet.



La zone UEa : la zone d'activités de la Magdeleine



La zone UEb : la zone d'activités des Près



La zone UEc et UEc1 : la zone d'activités des Près

Servitudes d'utilité publique

La zone UE est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivante :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - Église Saint-Paul – Classement par liste de 1840 (rayon 500m) ;
 - Monument aux morts, square Général De Gaulle, parcelle BP152 – Classement du 29 mars 2005 (rayon 500m) ;
 - Ancienne chapelle des Pénitents – Inscription du 16 janvier 1939 (rayon 500m) ;
 - Maison « Tomasinelli », place Paul Demarne, parcelle AD251 : porte sur rue avec balcon la surmontant, la porte donnant accès à l'escalier – Inscription partielle du 30 mai 1984 (rayon 500m) ;
 - Ancienne chapelle du couvent des Recollets – Inscription du 3 mai 2007 (rayon 500m) ;
 - Grange de Verny ou Grange Basse, lieu-dit Métairie de Verny – Inscription du 12 juin 2007 (rayon 500m) ;

- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :
 - Ligne à 2 x 225 kV Fouscais-Tamareau (23 avril 1986) ;
 - Ligne à 2 x 63 kV Fouscais-Sangonis (DUP du 9 juin 1989) ;
 - Ligne à 63 kV Fouscais-Lavagnac (DUP du 22 février 1990) ;
 - Ligne à 2 x 63 kV Fouscais-Clermont I / Fouscais-Le Puech (07 avril 1989) ;
 - Ligne à 2 x 63 kV Fouscais-Clermont II / Fouscais-Bédarieux (07 avril 1989) ;

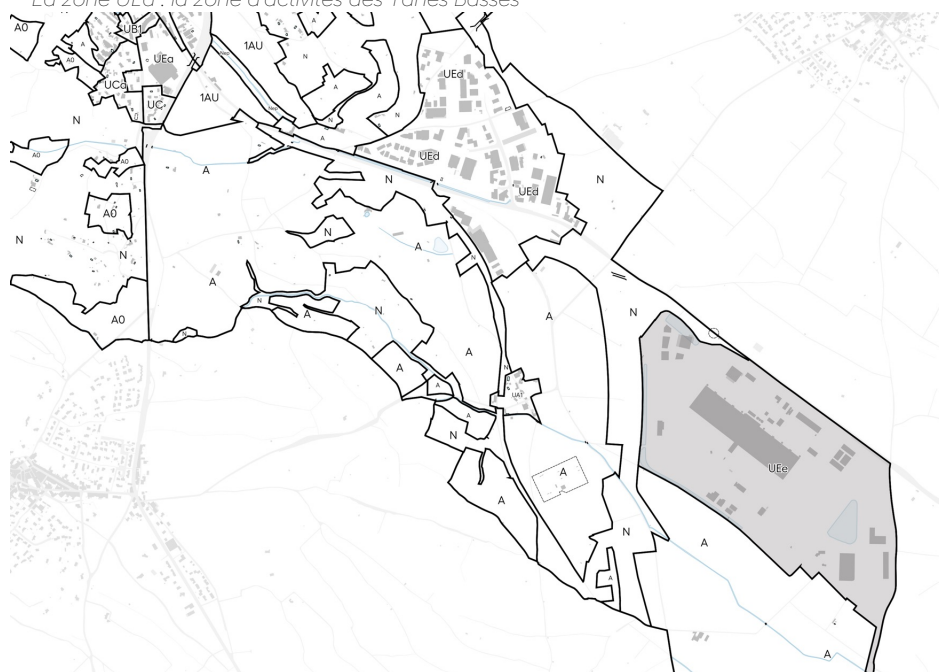
- I6 : Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires des titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines et de carrière :
 - Permis exclusif de recherche de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis de Clermont-l'Hérault » à la société KELT ENERGIE France – décret du 16 mars 1993

- PT2LH : Servitude de protection contre les obstacles pour une liaison hertzienne :
 - Station Pézenas/ Le Petit Larzac 0340140164 (20 septembre 2010) ;

- T1 : Servitudes relatives au chemin de fer :
 - Emprise de la voie ferrée de la ligne Paulhan-Rabieux (15 juillet 1845).



La zone UEd : la zone d'activités des Tanes Basses

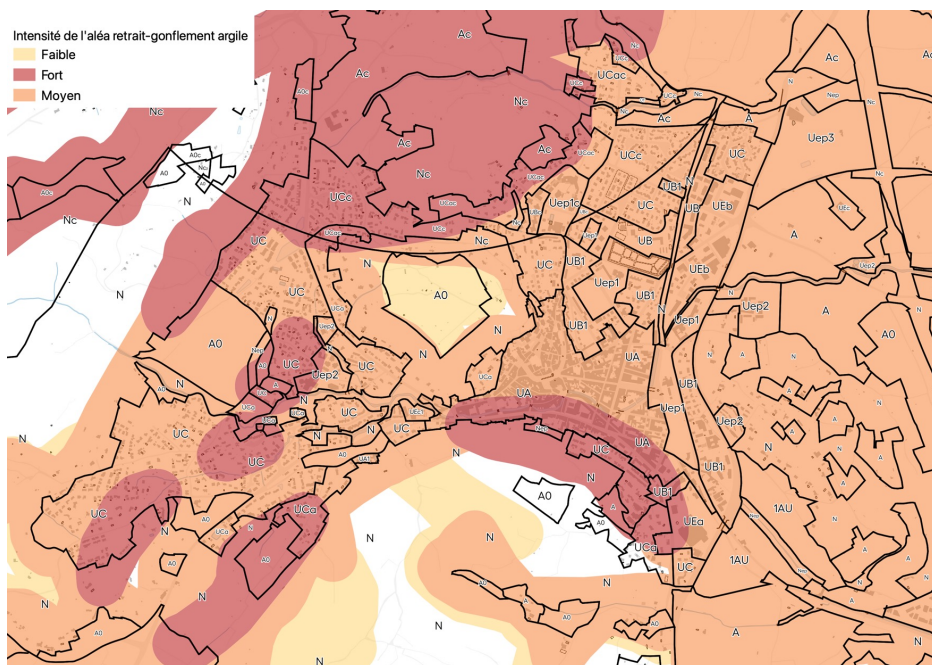


La zone UEe : la zone d'activités de la Salamane

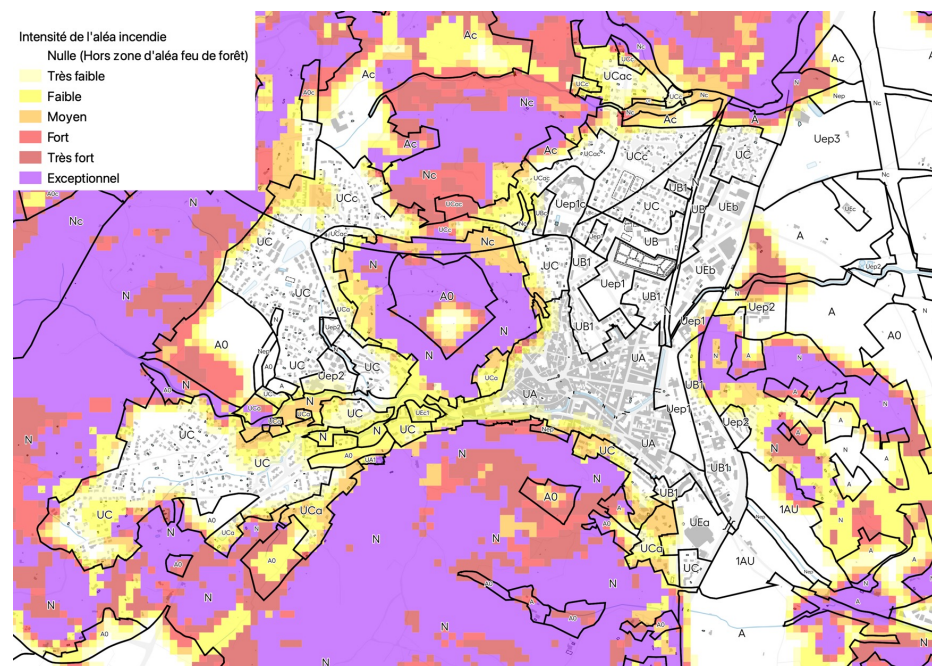
Risques connus dans la zone

La zone UE est concernée par les risques connus suivants :

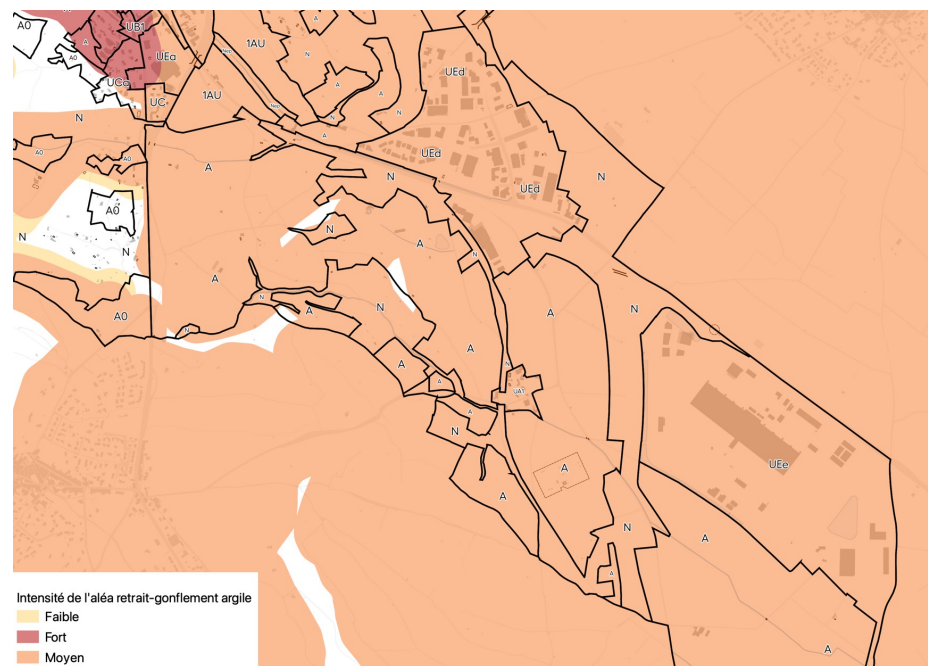
- Risque inondation par débordement des cours d'eau ;
- Aléa retrait et gonflement des argiles **Moyen et Fort** ;
- Aléa incendie de feu forêt **Faible à Exceptionnel** et Obligations Légales de Débroussaillage à caractère permanent.



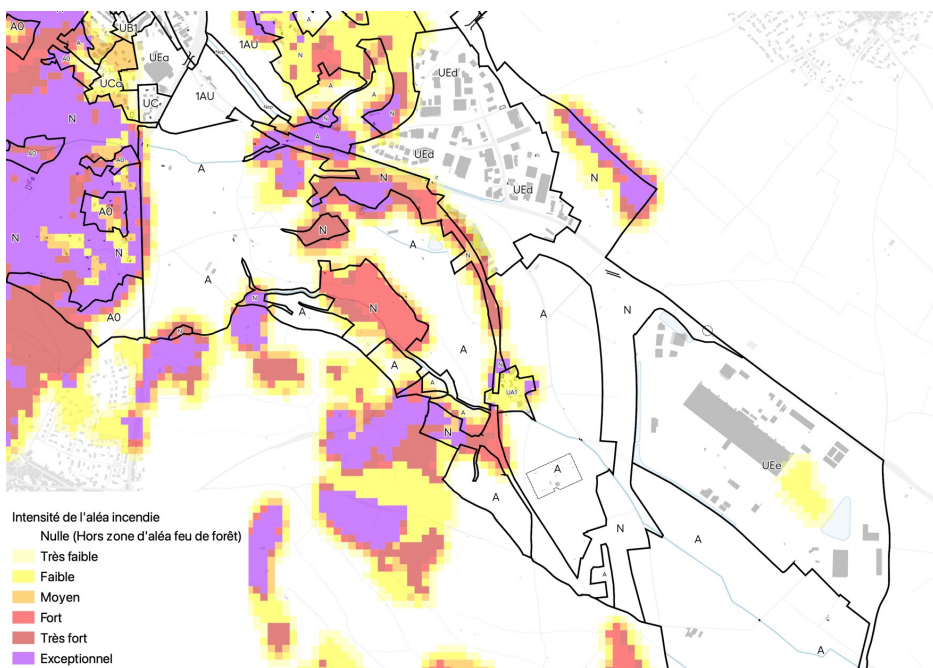
Intensité de l'aléa retrait et gonflement des argiles en zone UE - Source : BRGM



Intensité de l'aléa incendie en zone UE - Source : DDTM34, décembre 2021



Intensité de l'aléa retrait et gonflement des argiles en zone UE - Source : BRGM



Intensité de l'aléa incendie en zone UE - Source : DDTM34, décembre 2021

Justification de la réglementation édictée

Le règlement détaille les volontés de maintenir un tissu à dominante d'activités économiques tout en conservant les caractéristiques propres à chaque tissu et en favorisant la densification et la diversifications des activités aux abords du centre-ville.

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités (article 1 à 3)

Le règlement interdit toute activité qui ne serait pas compatible avec la vocation économique de la zone UE ainsi que certaines activités qui n'ont pas leur place en périphérie de la ville : les exploitations agricoles et forestières, l'habitation, les cinémas, les équipements d'intérêt collectif et services publics autres que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les autres destinations et sous-destinations sont autorisées au cas par cas au regard de la typologie de la zone :

- L'artisanat et commerce détail, restauration, activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle sont autorisés uniquement en UEa, UEb et UEd. Ces activités sont déjà majoritairement présentes dans ces sous-secteurs, le règlement affirme le caractère tertiaire de ces secteurs de la ville tout en permettant leur développement et leur diversification mesurée. Les autres sous-secteurs n'ont pas vocation à accueillir de telles activités au regard de leur vocation actuelle (industrie, entrepôt...), de leur éloignement physique par rapport au centre-ville (La Salamane) et leur mauvaise connexion au réseau de mobilités douces et surtout au regard de la volonté de la commune de renforcer et redynamiser le tissu économique du cœur de ville à travers le programme Petite Ville de Demain et une Opération de Revitalisation des Territoires.
- Le commerce de gros et les entrepôts sont autorisés uniquement en UEd et UEe. Ces deux zones périphériques accueillent déjà de telles activités et peuvent continuer à en accueillir tant elles restent compatibles avec la vocation des zones et ne génèrent pas nuisance sur l'habitation.
- Les industries sont autorisées uniquement en UEc, UEd et UEe. Ces activités sont déjà présentes dans les zones et sont compatibles avec leur vocation. Elle ne le sont pas avec le tissu économique des précédents sous-secteurs UEa et UEb dont l'orientation technico-économique tertiaire est davantage marquée.
- Les bureaux sont autorisés en UEa, UEb, UEd, ces activités sont déjà présentes dans ces espaces économiques. Il sont également autorisés en UEe en cohérence avec le projet de développement de la ZAE de la Salamane porté par la Communauté de Communes du Clermontais.
- Les autres équipements recevant du public sont autorisés uniquement en UEe notamment pour permettre l'implantation d'un crématorium dans la ZAE de la Salamane.
- Les hôtels sont autorisés uniquement en UEa et UEb afin de favoriser leur proximité avec le centre-ville et œuvrer dans le sens de la politique communale de revitalisation du cœur de ville (ORT...).

Le règlement n'autorisant pas les constructions à usage d'habitation, il n'y a pas lieu de réglementer la mixité sociale en UE.

Implantation et volumétrie des constructions (article 4)

Le règlement traduit les obligations minimales d'implantation des constructions par rapport aux autoroutes issues de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Il n'a pas été souhaité libérer cette règle afin de favoriser le paysagement et la végétalisation des franges urbaines aux abords de cet axe routier majeur. La règle générale impose un retrait minimal de 5,00 mètres par rapport aux voies et emprises publique afin de conserver la logique urbaine actuelle et favoriser le paysagement des devants de parcelles qui contribuera à la mise en valeur des paysages urbains.

Le retrait minimal par rapport aux limites séparatives est également fixé à 5,00 mètres pour prévenir toute propagation des incendies au vue des risques que peuvent présenter certaines activités. Toutefois, cette contrainte peut être levée dès lors que des mesures sont prises pour réduire ou éviter les risques, notamment dans un objectif de favoriser la densification du tissu économique.

En UEa, les constructions peuvent s'implanter en limites au vu de la densité bâtie actuelle et en vue de renforcer cette dernière aux abords immédiats du cœur de ville.

La hauteur totale maximale autorisée varie en fonction des sous-secteurs afin de se conformer à l'état de l'existant et s'adapter au mieux aux typologies d'activités à accueillir. Pour exemple, la hauteur totale maximale autorisée est de 10,00 mètres en UEb, adaptée à une sous-destination artisanat et commerce de détail tandis qu'elle est de 15,00 mètres en UEe notamment pour les activités industrielles et entrepôts qui peuvent nécessiter des hauteurs plus importantes pour leur bon fonctionnement.

L'emprise au sol est limitée à 70% de l'assiette foncière des constructions afin de conserver les capacités d'organiser les stationnements, aires de manœuvre et de stockage sur le domaine privée et la création des espaces libres plantés (Cf. article7).

Stationnement (article 5)

Les règles générales pour la réalisation des stationnements visent à assurer leur bon fonctionnement sans gêner la circulation publique et l'intervention des véhicules de services et d'assistance.

Les règles relatives à la réalisation de places de stationnement sont proportionnées aux activités et nécessaires au bon fonctionnement de la zone, notamment à éviter la présence de véhicules sur les voies et emprises publiques gênant la libre circulation des automobilistes, piétons, cyclistes... Des obligations sont également faites pour le stationnement de deux-roues et vélos afin de favoriser leur pratique dans les déplacement domicile-travail notamment.

Aspect des constructions (article 6)

Le règlement dispose les règles permettant de maintenir les caractéristiques générales de la zone UE quel que soit son sous-secteur. Il s'agit de créer une harmonie et cohérence d'ensemble à l'échelle des différentes zones économiques de la commune. En outre, les toitures à pentes supérieures à 15% ne sont pas autorisées dans la mesure où elles ne sont pas dominante dans le tissu. L'utilisation de couleurs en façades est également encadrée afin d'éviter leur profusion sur une même façade qui nuit à la qualité des paysages urbains et renvoie une image négative du bâti. Aussi, certains éléments sont limités en quantité telles que les résilles en façade afin de privilégier la simplicité des formes.

Aspect des constructions (article 6)

Le règlement dispose les règles permettant de maintenir les caractéristiques générales de la zone UE quel que soit son sous-secteur. Il s'agit de créer une harmonie et cohérence d'ensemble à l'échelle des différentes zones économiques de la commune. En outre, les toitures à pentes supérieures à 15% ne sont pas autorisées dans la mesure où elles ne sont pas dominante dans le tissu. L'utilisation de couleurs en façades est également encadrée afin d'éviter leur profusion sur une même façade qui nuit à la qualité des paysages urbains et renvoie une image négative du bâti. Aussi, certains éléments sont limités en quantité telles que les résilles en façade afin de privilégier la simplicité des formes.

Biodiversité et traitement des limites (article 7)

Espaces libres et plantations

La zone UE est aujourd'hui marquée par une forte minéralité qui renforce les effets d'îlot de chaleur urbain et de ruissellement. L'objectif est de limiter ces phénomènes à travers les nouvelles constructions pour améliorer la résilience du territoire aux effets du changement climatique, la qualité urbaine et paysagère et la biodiversité urbaine. En ce sens, le règlement impose le maintien d'au moins 20% d'espace libre de pleine et leur plantation par des arbres, de même que les aires de stationnement. Le coefficient d'espace libre est abaissé à 10% en UEc afin de faciliter le développement des activités industrielles et se conforme à l'existant. De même, le coefficient d'espace libre n'est pas exigé en UEa afin de se conformer à l'existant et à la densité bâtie actuelle et favoriser la densification de cet espace économique aux portes du centre-ville. .

Clôtures

La hauteur totale maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres afin d'assurer la protection des biens. Toute clôture doit être doublée d'une haie végétale afin de contribuer au paysagement des voies et emprises publiques et à la biodiversité urbaine, mais aussi à maintenir des espaces libres de pleine terre. La transparence hydraulique est le principe de base pour l'édification de clôture afin d'éviter la création de points endoréiques et faciliter la circulation de l'eau vers les points de rejet naturels. Toutefois, l'édification de murs est admises sur au plus 15,00 mètres pour intégrer les coffrets techniques, soutenir les portails d'accès et supporter les enseignes notamment.

Les règles peuvent légèrement différer d'un sous-secteur à un autre pour tenir compte des spécificités de chacun.

Acces et voirie (article 8)

Les règles concernant les accès se justifient à l'aune des impératifs légaux, de gestion du risque inondation (les accès ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux) et de sécurité publique (les accès ne doivent pas apporter de gêne à la circulation). Il est également fait obligation de se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre les Incendies pour des raisons évidentes de l'intervention des véhicules de secours.

Les accès nouveaux sur l'A75 sont interdits afin de ne pas perturber la circulation routière sur cette voie à grand passage et assurer la sécurité des usagers. De même, les nouveaux accès individuels sur les principales voies de Clermont-l'Hérault sont interdits pour assurer la sécurité des personnes et ne pas créer de gêne à la circulation des véhicules (RD2, RD609, RD908 et RD909d).

L'ensemble des règles relèvent de l'intérêt général afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes, mais aussi la libre circulation.

Équipements et réseaux (article 9)

Il est fait obligation de se raccorder aux réseaux publics existants (nécessitant ou non un renforcement).

Cette obligation est une évidence et s'explique pour des raisons d'hygiène, de salubrité et de sécurité. Il est inconcevable d'avoir des constructions nouvelles autorisées sans raccordement aux réseaux publics.

Prescriptions particulières

Certains secteurs sont frappés d'une protection au titre de l'article L.113.1 ou L.151-23 du code de l'urbanisme. Les justifications afférentes sont présentées dans la partie suivante.

Orientations d'Aménagements et de Programmation

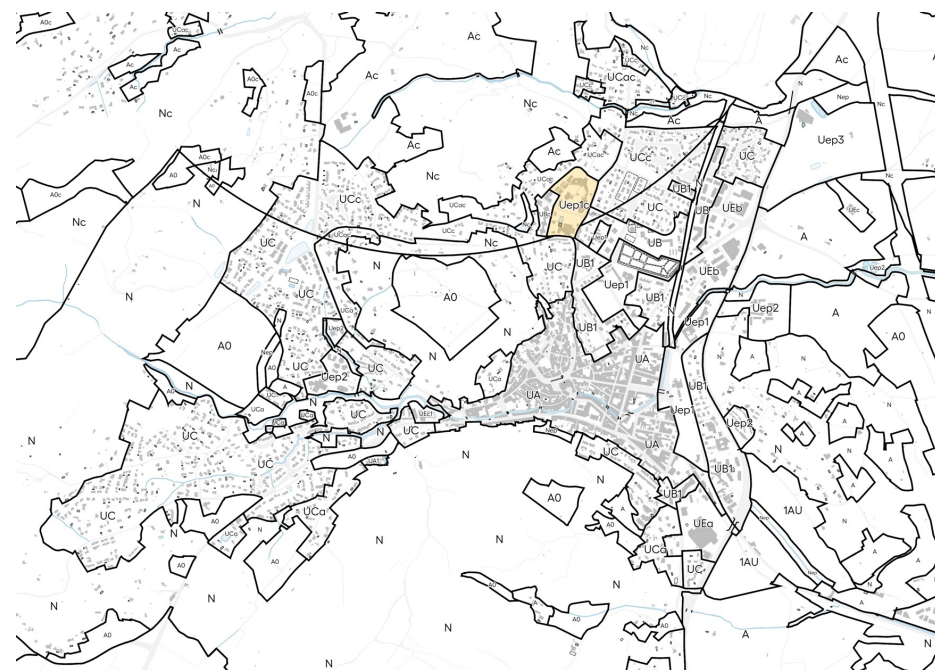
La zone UE n'est pas soumise à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.1.5 La zone Uep : le tissu à vocation dominante d'équipements d'intérêt collectif et services publics

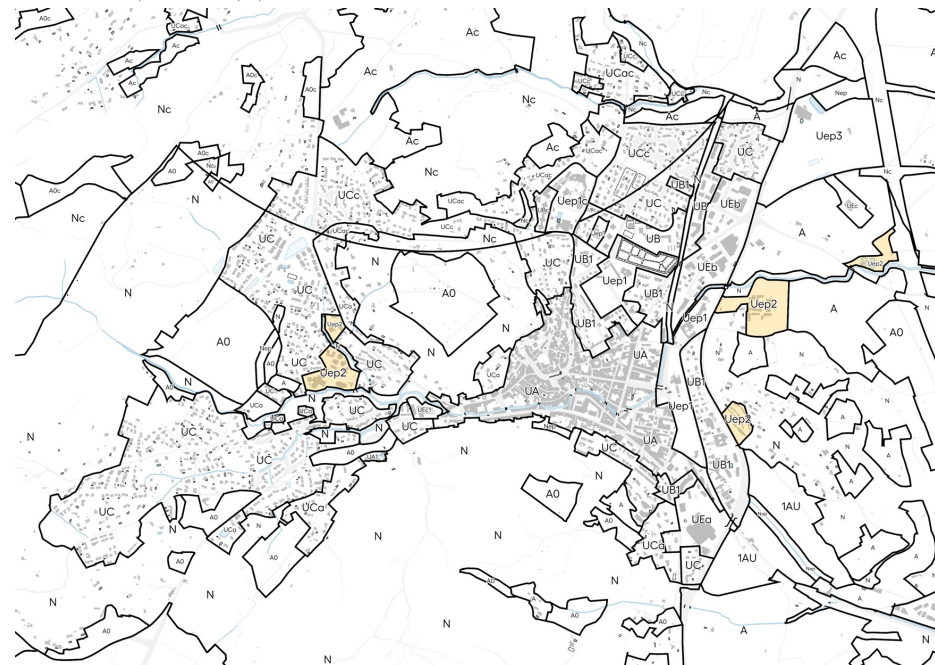
Territoire concerné

La zone Uep est la zone urbaine qui regroupe les équipements d'intérêt collectif et services publics structurants du territoire tels que l'hôpital, l'esplanade de la gare, la gendarmerie, le collège du Salagou ou encore le groupe scolaire Saint-Guilhem et le complexe sportif de l'Estagnol. Cette zone est prise pour conserver la vocation initiale d'accueil d'équipements et services publics et permettre leur développement. La zone Uep comprend des sous-zones dans lesquelles notamment les règles de hauteur varient pour se conformer à l'existant et assurer l'insertion des futures constructions dans leur environnement :

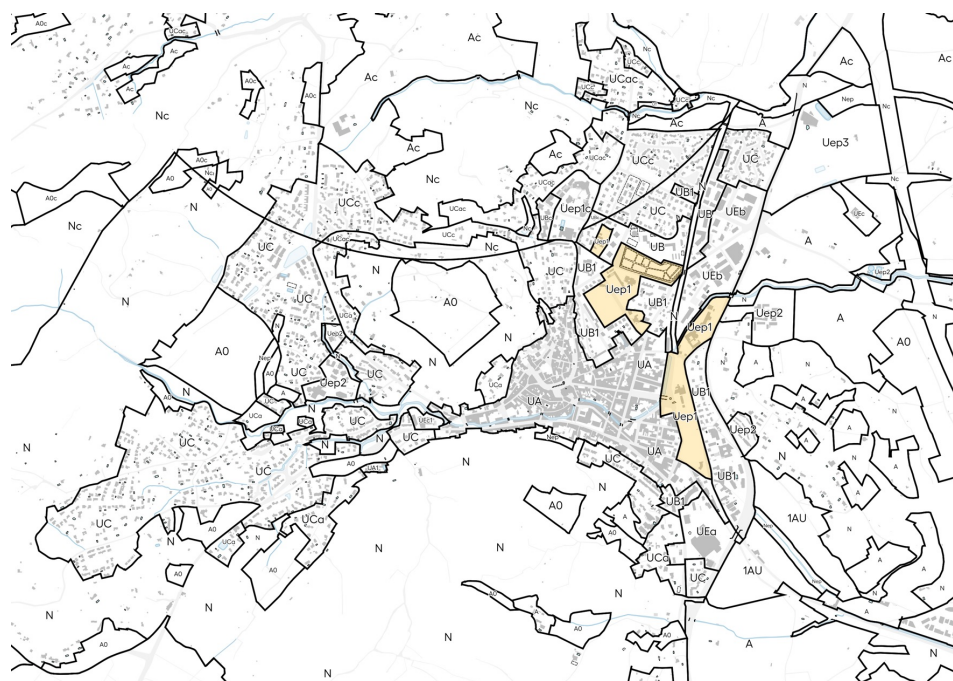
- Uep1 : secteurs d'équipements en périphérie du centre historique et insérés dans le tissu d'habitat collectif ;
- Uep2 : secteurs d'équipements périphériques compris ou à proximité d'un tissu à dominante pavillonnaire ;
- Uep3 : secteur d'équipements périphérique situé dans le secteur de l'Estagnol en limite avec les espaces naturels et agricoles de la commune ;



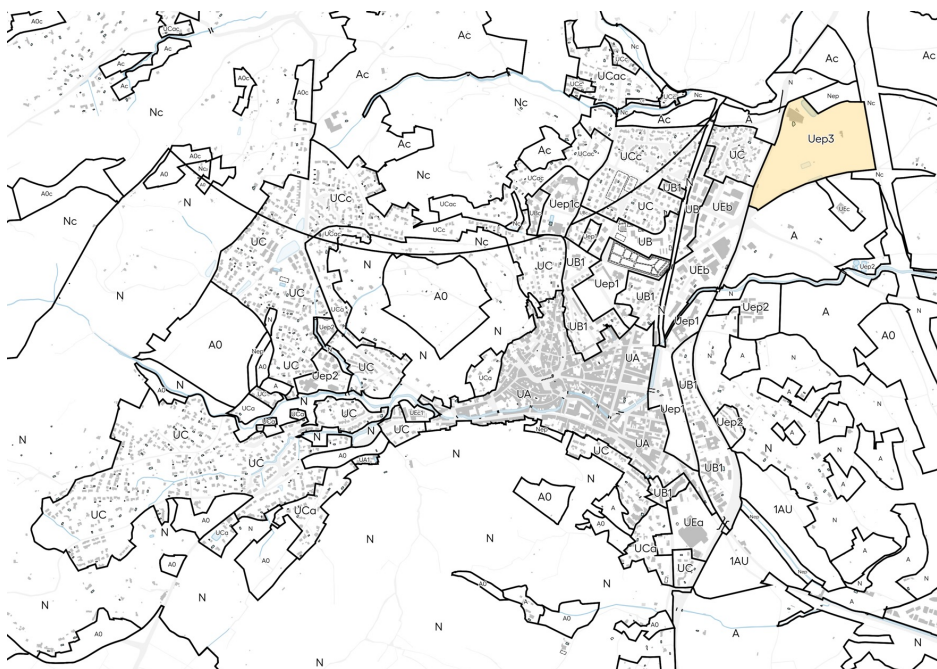
La zone Uep1c : les équipements en cœur de ville



La zone Uep2 : les équipements en périphérie



La zone Uep1 : les équipements en cœur de ville



La zone Uep3 : les équipements de l'Estagnol

La zone Uep1 comprend également des secteurs et sous-secteurs indicés « c » pour les espaces compris dans la ZSE/ZSNEA identifiée au SDAGE 2022-2027 et les espaces compris dans un périmètre de captage au regard des enjeux de protection de la ressource en eau potable actuelle ou future.

Servitudes d'utilité publique

La zone Uep est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivante :

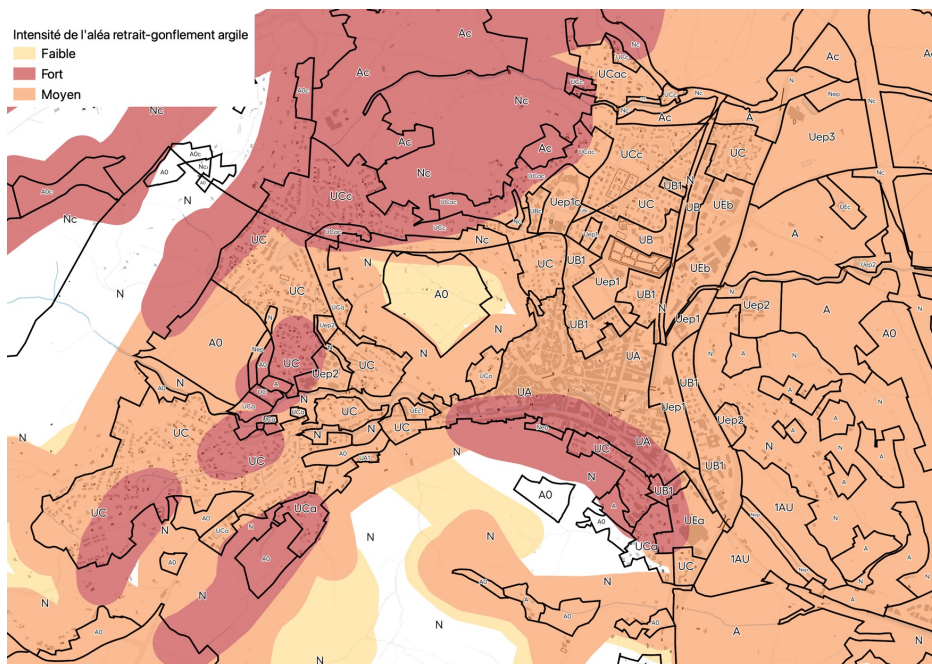
- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - Église Saint-Paul – Classement par liste de 1840 ;
 - Monument aux morts, square Général De Gaulle, parcelle BP152 – Classement du 29 mars 2005 ;
 - Vestiges du château – Inscription du 28 juin 1927 ;
 - Ancienne chapelle des Pénitents – Inscription du 16 janvier 1939 ;
 - Maison « Brives », rue d'Arboras, parcelle AD1137 en partie : porte de la Tourelle d'Escamoer et fenêtre la surmontant – Inscription du 16 mars 1964 ;
 - Ancien couvent de Notre-Dame de Gorjan (toit, façade, chapelle, escalier et plafond du 2ème étage – Inscription partielle du 9 juillet 1981 ;

- Maison « Tomasinelli », place Paul Demarne, parcelle AD251 : porte sur rue avec balcon la surmontant, la porte donnant accès à l'escalier – Inscription partielle du 30 mai 1984 ;
- Ancienne chapelle du couvent des Recollets – Inscription du 3 mai 2007 ;
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales :
 - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable du Puits Roujals – Commune de Ceyras – DUP du 25 septembre 1954 ;
 - Périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage d'eau potable de Fontchaude – Commune de Clermont-l'Hérault – DUP du 14 janvier 1964 ;
- I6 : Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires des titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines et de carrière :
 - Permis exclusif de recherche de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis de Clermont-l'Hérault » à la société KELT ENERGIE France – décret du 16 mars 1993
- T1 : Servitudes relatives au chemin de fer :
 - Emprise de la voie ferrée de la ligne Paulhan-Rabieux (15 juillet 1845).

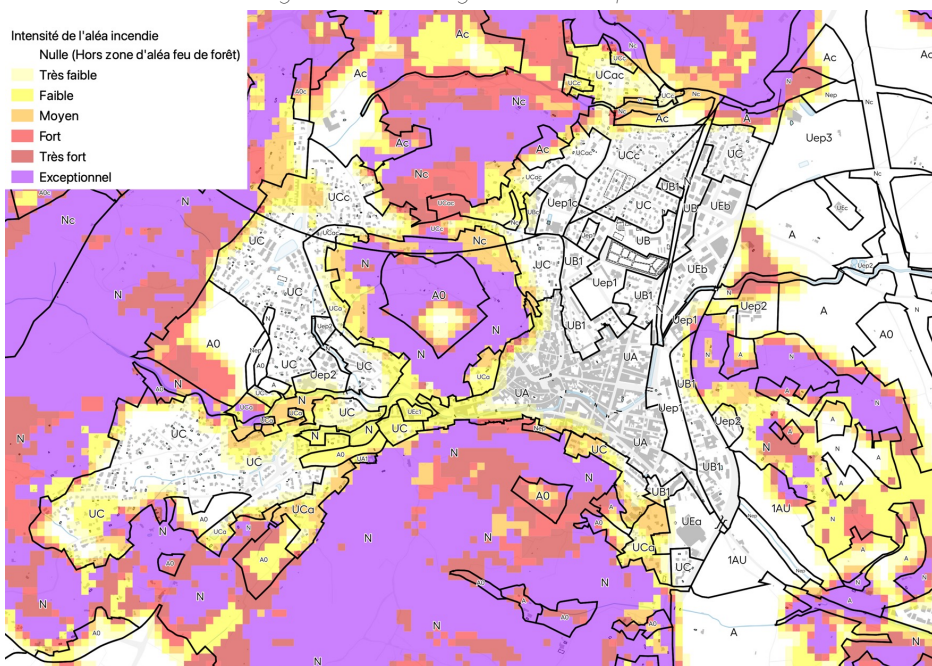
Risques connus dans la zone

La zone Uep est concernée par les risques connus suivants :

- Risque inondation par débordement des cours d'eau ;
- Aléa retrait et gonflement des argiles **Moyen et Fort** ;
- Aléa incendie de feu forêt **Très faible à Moyen** et Obligations Légales de Débroussaillage à caractère permanent.



Intensité de l'aléa retrait et gonflement des argiles en zone Uep - Source : BRGM



Intensité de l'aléa incendie en zone Uep - Source : DDTM34, décembre 2021

Justification de la réglementation édictée

Le règlement détaille les volontés de maintenir un tissu à dominante d'activités économiques tout en conservant les caractéristiques propres à chaque tissu et en favorisant la densification et la diversifications des activités aux abords du centre-ville.

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités (article 1 à 3)

Le règlement interdit toute activité qui ne serait pas compatible avec la vocation d'équipement d'intérêt collectif et services publics de la zone Uep. Toutefois :

- Les logements sont autorisés lorsqu'ils sont liés et nécessaires aux équipements de la zone, notamment les logements de fonction (concierge collègue ou hôpital, etc.). En Uep3, ils sont autorisés à raison d'une seule unité afin de permettre la création d'un logement pour assurer le gardiennage de l'ensemble des équipements sportifs et ludiques compris dans la zone ;
- Les cinémas sont autorisés en Uep1. Il s'agit de permettre un développement futur du cinéma Alain René situé rue Roger Salasc aujourd'hui à l'étroit dans son enceinte et ne disposant pas d'une visibilité permettant de limiter l'évasion du public vers la métropole de Montpellier ou Béziers. Ce développement, voulu en cœur de ville sur l'esplanade de la gare, permettra à terme de renforcer l'offre culturelle dans la ville mais aussi à l'échelle du Clermontais et du Pays Cœur d'Hérault, ancrant davantage le rôle de centralité urbaine de Clermont-l'Hérault. L'édification possible de cinémas en Uep1 vient également en appui et complément de la politique menée par la commune en termes de revitalisation du territoire et du cœur de ville.
- Les hôtels sont autorisés en Uep1 uniquement afin de favoriser leur proximité avec le centre-ville et œuvrer dans le sens de la politique communale de revitalisation du cœur de ville (ORT...).
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont interdits en Uep3 afin de privilégier leur implantation dans les espaces urbains mixtes et/ou à dominante d'habitat. En effet, le secteur de l'Estagnol est éloigné des zones d'habitat et doit conserver une vocation sportive et ludique. De plus, l'implantation d'établissements d'enseignement dans ce secteur serait source de nouveaux déplacements et d'allongement des temps de déplacement qui n'est pas souhaitable. Pour rappel, la commune souhaite favoriser la « ville des courtes distances » (Cf. PADD).

Les logements étant autorisés uniquement pour le fonctionnement de certains équipements, il n'y a pas lieu de réglementer la mixité sociale dans la zone Uep.

Implantation et volumétrie des constructions (article 4)

Le règlement traduit les obligations minimales d'implantation des constructions par rapport aux autoroutes et routes à grande circulation issues de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Il n'a pas été souhaité libérer cette règle afin de favoriser le paysagement et la végétalisation des franges urbaines aux abords de cet axe routier majeur. Des adaptations aux retraits de 100 m et 75 m pourront être faite ultérieurement par une adaptation du PLU sous réserve de la réalisation d'une étude paysagère.

La règle générale impose un alignement ou un retrait minimal de 5,00 mètres par rapport aux voies et emprises publique afin de favoriser le paysagement des devant de parcelles qui contribuera à la mise en valeur des paysages urbains mais aussi contribuer à la réalisation de stationnements nécessaires au bon fonctionnement des équipements.

Le retrait minimal par rapport aux limites séparatives est également fixé à 3,00 mètres dans une optique de favoriser la végétalisation des abords des équipements.

La hauteur totale maximale autorisée varie en fonction des sous-secteurs afin de se conformer à l'état de l'existant et s'adapter au mieux au bâti limitrophe. En ce sens, en Uep1, la hauteur est limitée à 16,00 mètres et R+3 à proximité du centre historique et de l'habitat collectif ; en Uep2 et Uep3, la hauteur est limitée à 9,00 mètres et R+1 à proximité du tissu pavillonnaire et aux abords

L'emprise au sol est limitée à 60% de l'assiette foncière des constructions afin de conserver les capacités d'organiser les stationnements et la création des espaces libres plantés (Cf. article7).

Stationnement (article 5)

Les règles générales pour la réalisation des stationnements visent à assurer leur bon fonctionnement sans gêner la circulation publique et l'intervention des véhicules de services et d'assistance.

Le règlement n'impose pas un nombre de places minimal à réaliser en fonction de la nature de l'équipement. L'objectif est de favoriser la mutualisation des aires de stationnement à l'échelle de chaque sous-secteur où différents types d'équipements se côtoient avec une temporalité d'occupation différente.

Aspect des constructions (article 6)

Le règlement rappelle quelques principes élémentaires de la qualité architecturale attendue. La zone Uep étant vouée à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous maîtrise d'ouvrage publique, la collectivité sera garante de la qualité urbaine, paysagère et architecturale des constructions, installations et aménagements qu'elle réalisera. Aussi, il s'agit de permettre/favoriser le développement de formes architecturales contemporaines et exemplaires, sources d'innovation.

Biodiversité et traitement des limites (article 7)

Espaces libres et plantations

La zone Uep est marquée par une grande diversité d'équipements, intégrés à des zones urbaines plus ou moins denses. Le règlement n'impose pas le maintien d'une surface minimale en pleine terre (espace libre) afin de considérer la diversité des équipements (stade/esplanade). Toutefois, afin d'assurer le paysagement des espaces publics et des équipements, il est fait obligation de planter les espaces libres et les aires de stationnement, de conserver ou remplacer la végétation existante.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres, sauf pour les équipements scolaires où elle est relevée à 3,00 mètres pour tenir compte des recommandations de l'Académie de Montpellier.

Acces et voirie (article 8)

Les règles concernant les accès se justifient à l'aune des impératifs légaux, de gestion du risque inondation (les accès ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux) et de sécurité publique (les accès ne doivent pas apporter de gêne à la circulation). Il est également fait obligation de se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre les Incendies pour des raisons évidentes de l'intervention des véhicules de secours.

Les accès nouveaux sur l'A75 sont interdits afin de ne pas perturber la circulation routière sur cette voie à grand passage et assurer la sécurité des usagers. De même, les nouveaux accès individuels sur la RD609 sont interdits pour assurer la sécurité des personnes et ne pas créer de gêne à la circulation des véhicules.

L'ensemble des règles relèvent de l'intérêt général afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes, mais aussi la libre circulation.

Équipements et réseaux (article 9)

Il est fait obligation de se raccorder aux réseaux publics existants (nécessitant ou non un renforcement).

Cette obligation est une évidence et s'explique pour des raisons d'hygiène, de salubrité et de sécurité. Il est inconcevable d'avoir des constructions nouvelles autorisées sans raccordement aux réseaux publics.

Prescriptions particulières

Certains secteurs sont frappés d'une protection au titre de l'article L.113.1 ou L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme. Les justifications afférentes sont présentées dans la partie suivante.

Orientations d'Aménagements et de Programmation

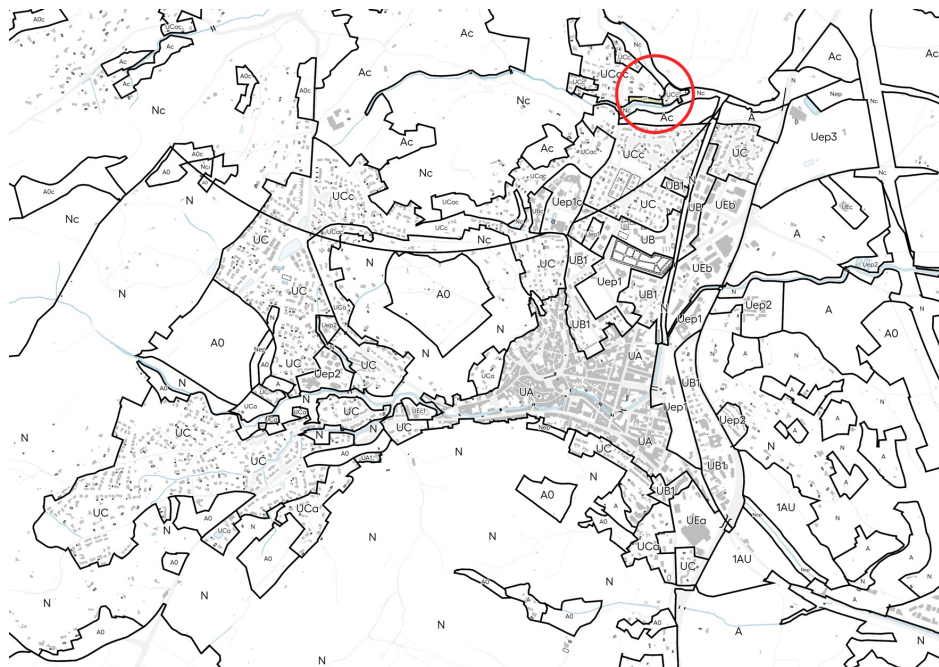
La zone Uep est soumise aux Orientations d'Aménagement et de Programmation de l'Estagnol.

2.4.2 La zone UT : les espaces d'hébergement de loisirs de pleine nature

Territoire concerné

La zone UT couvre une faible emprise sur la rive gauche du Rieu Périgne le long du chemin de Cot. L'objectif est de permettre le développement d'une offre d'hébergement touristique compatible avec l'environnement pavillonnaire et naturel limitrophe. La limite de la zone s'appuie sur les boisements existants du Rieu Périgne afin de préserver la ripisylve du ruisseau.

Le caractère urbanisé de la zone, malgré l'absence de constructions ou installations existantes, se justifie par la desserte par les réseaux des parcelles concernées.



La zone UT : le Rieu Périgne

Servitudes d'utilité publique

La zone UT est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

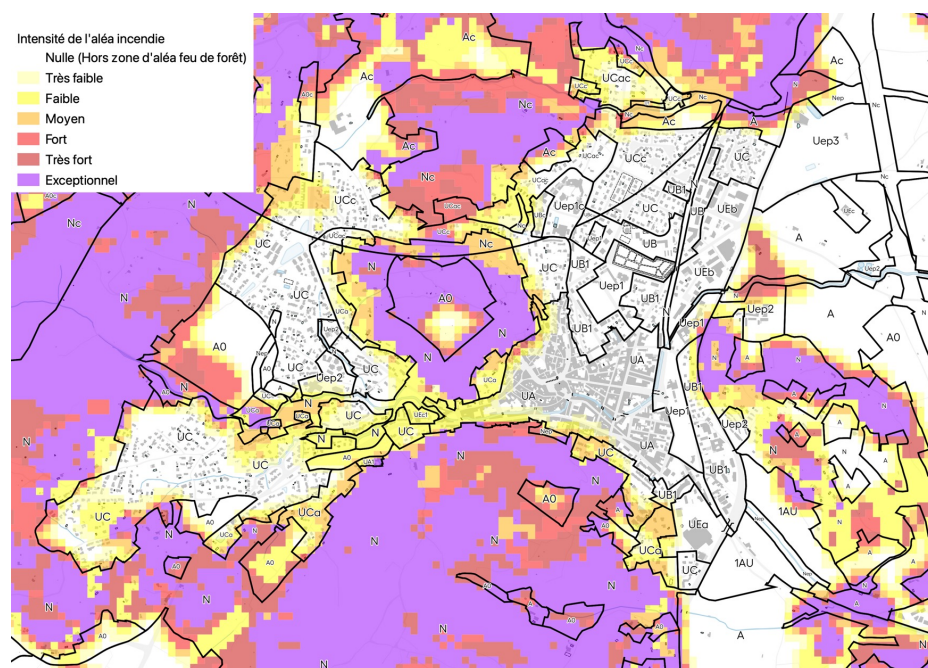
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales :
 - Périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage d'eau potable de Fontchaude – Commune de Clermont-l'Hérault – DUP du 14 janvier 1964 ;

- I6 : Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires des titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines et de carrière :
 - Permis exclusif de recherche de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis de Clermont-l'Hérault » à la société KELT ENERGIE France – décret du 16 mars 1993

Risques connus dans la zone

La zone UT est concernée par les risques connus suivants :

- Risque inondation par débordement des cours d'eau ;
- Aléa incendie de feu forêt **Moyen à Exceptionnel** et Obligations Légales de Débroussaillage.



Intensité de l'aléa incendie en zone UT - Source : DDTM34, décembre 2021

Justification de la réglementation édictée

Le règlement affirme la volonté de maintenir et développer la vocation touristique de ce secteur sur le haut des berges du Rieu Périgne tout en assurant son insertion dans le tissu résidentiel limitrophe.

*Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités
(article 1 à 3)*

Destinations et sous-destinations autorisées/interdites

Conformément à la vocation de la zone, le règlement n'autorise que les « Hébergements hôteliers et touristiques » sous réserve d'être édifiés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble afin d'assurer la cohérence architecturale et garantir une gestion qualitative des espaces et du fonctionnement de la zone.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé sont autorisés dans la zone. L'objectif est de permettre l'implantation d'équipements nécessaires au bon fonctionnement de la zone, notamment la station d'épuration du camping du Salagou ou encore les transformateurs électriques. Les parcs photovoltaïques au sol demeurent interdits afin de préserver la qualité paysagère aux abords directs du lac du Salagou.

Les autres sous-destinations sont incompatibles avec la vocation de la zone.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé sont autorisés dans la zone. L'objectif est de permettre l'implantation d'équipements nécessaires au bon fonctionnement de la zone, notamment la station d'épuration du camping du Salagou ou encore les transformateurs électriques. Les parcs photovoltaïques au sol demeurent interdits afin de préserver la qualité paysagère aux abords directs du lac du Salagou.

Mixité sociale

Les logements n'étant pas autorisés, il n'y a pas lieu de réglementer la mixité sociale dans la zone UT.

Implantation et volumétrie des constructions (article 4)

Implantation des constructions

La règle générale s'appuie sur celles de la zone UC afin d'assurer une cohérence d'ensemble. Un recul minimal de 5,00 mètres doit être tenu par rapport aux voies publiques et de 3,00 mètres par rapport aux emprises publiques et limites

séparatives. Ces reculs doivent permettre de maintenir la qualité paysagère aux abords des voies et emprises publiques. Entre limites séparatives, il s'agit de conserver une trame verte paysagère permettant une meilleure insertion paysagère des constructions et installations afin de limiter leur incidence dans le paysage, en particulier aux abords du Rieu Périgne.

Hauteur et emprise au sol des constructions

La hauteur totale maximale autorisée est de 6,00 mètres au faitage ou à l'acrotère. Cette hauteur doit contribuer à assurer la bonne insertion paysagère des constructions dans le paysages et à limiter leur impact. Aussi, le couvert arboré limitrophe du Rieu Périgne pourra être conservé, les cimes des arbres pouvant dépasser plus facilement le bâti à implanter.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'assiette foncière afin de favoriser le maintien d'espaces libres de pleine terre permettant une meilleure transition avec les espaces naturels du Rieu Périgne.

Stationnement (article 5)

Les règles générales pour la réalisation des stationnements visent à assurer leur bon fonctionnement sans gêner la circulation publique et l'intervention des véhicules de services et d'assistance.

Aspect des constructions (article 6)

Le règlement dispose les règles permettant d'assurer une cohérence et une harmonie architecturale à l'échelle de la commune et avec les quartiers résidentiels pavillonnaires limitrophes.

Biodiversité et traitement des limites (article 7)

Espaces libres et plantations

Le coefficient d'espace libre est fixé à 30% de l'assiette foncière des constructions afin d'une part favoriser la plantation des parcelles et le maintien d'espaces libres de pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et limitant le ruissellement, et d'autre part pour améliorer la transition entre espace urbanisé et espace naturel.

Clôtures

Les règles relatives aux clôtures visent à créer une unité d'ensemble à l'échelle des zones urbaines de Clermont-l'Hérault. Les dispositions relatives aux clôtures donnant sur les voies et emprises publiques sont nécessaires pour assurer la qualité urbaine et paysagère du tissu. En effet, les clôtures sont le premier élément visible, leur

traitement qualitatif et harmonisé est donc vecteur de qualité. Les règles s'inspirent des modèles de clôture existants dans la zone et de ceux traditionnellement retrouvés dans la commune.

Des règles particulières sont édictées pour les clôtures sur soutènement. En effet, ces derniers constituent des remparts visuels. La création de murs de clôture de 1,80 mètre sur des soutènements de 2,00 mètres n'est pas souhaitable afin de conserver des perspectives ouvertes et végétales en milieu urbain et ainsi contribuer à la qualité du cadre de vie et à la mise en valeur du cadre bâti. Dans cette optique, l'édification de murs de clôtures à l'aplomb des soutènements en pierre est interdite ; cette limitation contribuera également à la végétalisation des abords des voies et emprises publiques.

Acces et voirie (article 7)

Les règles concernant les accès se justifient à l'aune des impératifs légaux, de gestion du risque inondation (les accès ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux) et de sécurité publique (les accès ne doivent pas apporter de gêne à la circulation). Il est également fait obligation de se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre les Incendies pour des raisons évidentes de l'intervention des véhicules de secours.

Le nombre de logements dans les voies en impasse est également limité à 15 afin de favoriser la création d'un maillage viaire assurant plus de fluidité dans les déplacements et limitant la création de quartiers refermés sur eux. Toutefois, la règle rappelle que sont considérées comme voie en impasse celles qui ne prévoient pas les maillages piétons/cyclistes en nombre et dimension suffisante au regard du projet, quand bien même les voies ne peuvent les emprunter. L'existence d'un réseau doux doit contribuer à délaissier la voiture pour les courts trajets et permet de désenclaver certains quartiers en les ouvrant sur les reste de la ville et du territoire.

L'ensemble des règles relèvent de l'intérêt général afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes, mais aussi la libre circulation.

Équipements et réseaux (article 9)

Il est fait obligation de se raccorder aux réseaux publics existants (nécessitant ou non un renforcement).

Cette obligation est une évidence et s'explique pour des raisons d'hygiène, de salubrité et de sécurité. Il est inconcevable d'avoir des constructions nouvelles autorisées sans raccordement aux réseaux publics.

Prescriptions particulières

Certains secteurs sont frappés d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les justifications afférentes sont présentées dans la partie suivante.

Orientations d'Aménagements et de Programmation

La zone UT n'est pas soumise à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.2 Les zones AU : À Urbaniser

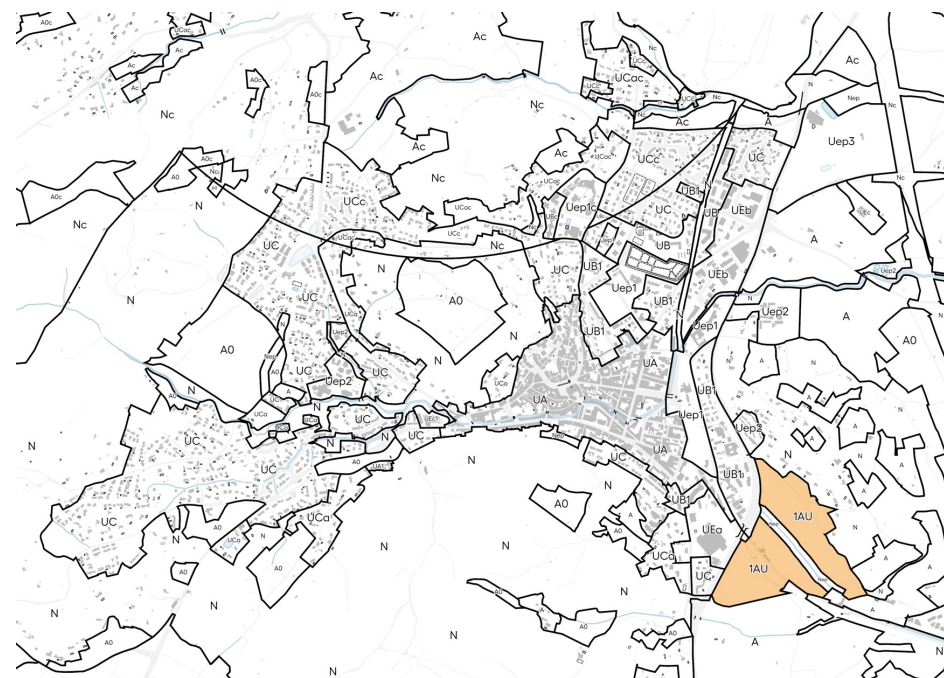
La délimitation des zones AU s'est faite au regard des objectifs du PADD et en particulier la volonté de développer le secteur de la Cavalerie afin d'assurer un rééquilibrage territorial de la population. En effet, ce secteur est le seul à faire l'objet d'une zone ouverte à l'urbanisation dans le PLU de Clermont-l'Hérault. Il s'agit d'un secteur ne présentant pas d'enjeux écologiques significatifs au regards des autres secteurs étudiés. Sa position en entrée de ville et à proximité du centre-ville permet également de contribuer à différents objectifs du PADD, notamment en termes de mise en valeur des entrées de ville, de redynamisation du cœur de ville par l'apport de population à sa proximité, de développement des mobilités douces et alternatives (présence de commerces, services et équipements à faible distance permettant de réduire l'usage de la voiture dans les courts trajets du quotidien), etc.

3.2.1 La zone 1AU : le secteur d'urbanisation future ouvert à vocation dominante d'habitat

Territoire concerné

La zone 1AU couvre une surface d'environ 16,6 ha au sud-est du centre-ville de Clermont-l'Hérault. Actuellement occupée par des espaces agricoles et une friche à l'est de la RD609, ce secteur est voué à être urbanisé à court et moyen terme. Il doit permettre la production de logements nécessaires à absorber les effets de l'évolution de la taille des ménages et la croissance démographique à l'horizon du PLU.

La zone 1AU étant l'unique secteur d'urbanisation future du territoire, elle peut être urbanisée sans délai dès l'approbation du PLU.



La zone 1AU : l'urbanisation future

Servitudes d'utilité publique

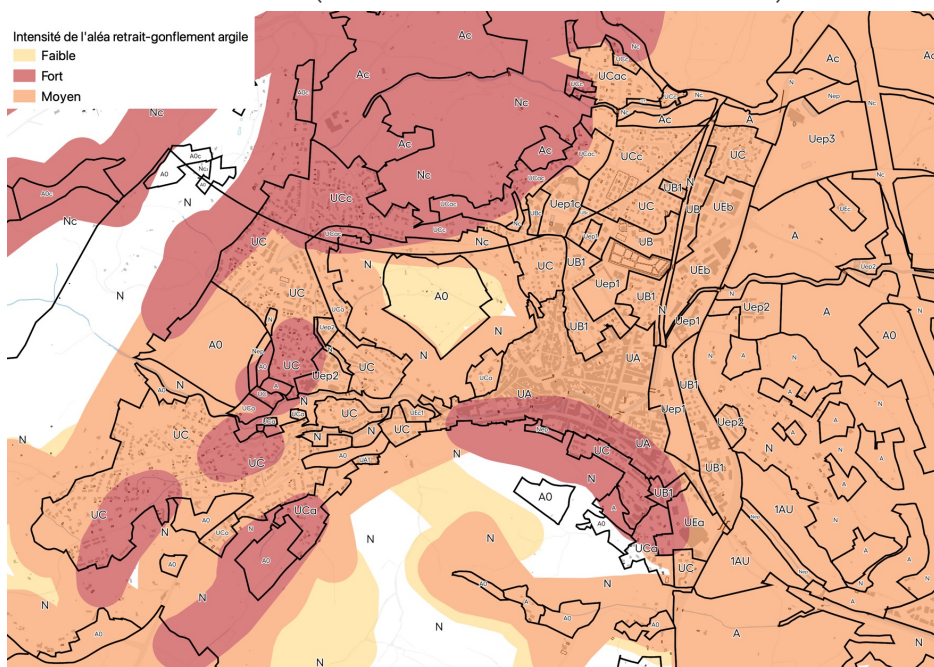
La zone 1AU est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - Monument aux morts, square Général De Gaulle, parcelle BP152 – Classement du 29 mars 2005 (rayon 500 m) ;
- I6 : Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires des titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines et de carrière :
 - Permis exclusif de recherche de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis de Clermont-l'Hérault » à la société KELT ENERGIE France – décret du 16 mars 1993 ;
- T1 : Servitudes relatives au chemin de fer :
 - Emprise de la voie ferrée de la ligne Paulhan-Rabieux (15 juillet 1845).

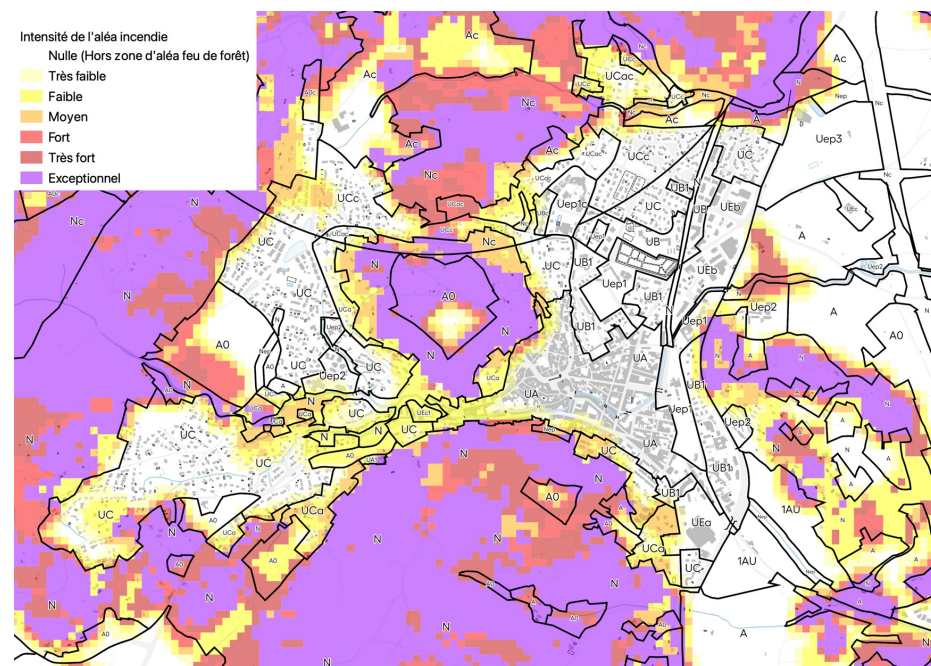
Risques connus dans la zone

La zone 1AU est concernée par les risques connus suivants :

- Risque inondation par débordement des cours d'eau ;
- Aléa retrait et gonflement des argiles **Moyen** ;
- Aléa incendie de feu forêt **Très faible à Exceptionnel** et Obligations Légales de Débroussaillage (bande 200 mètres autour des boisements).



Intensité de l'aléa retrait et gonflement des argiles en zone 1AU - Source : BRGM



Intensité de l'aléa incendie en zone 1AU - Source : DDTM34, décembre 2021

Justification de la réglementation édictée

Le règlement détaille les volontés de développer un tissu d'habitat mixte pavillonnaire/collectif, consacrant une identité végétale et arborée dans la continuité du centre-ville de Clermont-l'Hérault.

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités (article 1 à 3)

Toute construction ne peut être implantée dès lors que l'ensemble de la zone n'a pas fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Et sous réserve de la capacité des équipements épuratoire et de la ressource en eau. Cette condition vise à assurer le respect des orientations et objectifs du SCoT du Pays Cœur d'Hérault arrêté en termes de densité et production de logements mais aussi à garantir la bonne mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation, notamment en ce qui concerne les accès, la desserte par les voies et réseaux, le traitement paysager de la zone, la gestion collective des ruissellements urbains, la qualité urbaine et architecturale, la création d'espaces publics et collectifs...

Le règlement favorise la production de logements dans cette zone afin de répondre aux besoins liés à la croissance démographique et au desserrement des ménages, en cohérence avec le PADD.

Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont également autorisés afin d'anticiper les besoins de ce futur quartier qui devrait accueillir près de 1 000 habitants à l'horizon fin 2032. De même, les équipements sportifs, hébergements, locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés et bureaux sont autorisés pour favoriser la mixité des fonctions urbaines en complémentarité avec le centre-ville.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont également autorisés dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone, notamment les postes électriques, armoires fibre optique, etc.

Une clause de mixité sociale est instaurée et impose la création d'au moins 10% du nombre total de logements en « logements accessibles » (sociaux, conventionnés, primo-accession...). Cette disposition est nécessaire pour veiller à la mixité sociale et générationnelle et favoriser une répartition de l'habitat aidé à l'échelle de la commune. La clause de mixité sociale va dans le sens des orientations du SCoT du Pays Cœur d'Hérault arrêté le 12 juillet 2022 qui prescrit aux villes centres telles que Clermont-l'Hérault d'atteindre au moins 10% de logements aidés dans le parc de résidences principales, mais aussi du projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Clermontais en cours d'élaboration. Clermont-l'Hérault excède déjà la part de LLS qui lui est imposée. Toutefois, la commune souhaite maintenir ses engagements en faveur de l'accès au logement pour tous les ménages et renforcer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire pour favoriser les échanges sociaux.

Implantation et volumétrie des constructions (article 4)

Les reculs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est d'au moins 3,00 mètres. Il s'agit de conserver des espaces de transition permettant le traitement végétal des franges contribuant à la qualité urbaine et paysagère de ce nouveau quartier.

Le règlement traduit également les obligations minimales d'implantation des constructions par rapport aux routes à grande circulation (RD609) issues de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Il n'a pas été souhaité libérer cette règle afin de favoriser le paysagement et la végétalisation des franges urbaines aux abords de cet axe routier majeur. Des adaptations au retrait de 75 m pourront être faite ultérieurement par une adaptation du PLU sous réserve de la réalisation d'une étude particulière. Ce recul plus important doit également contribuer à préserver les populations des nuisances sonores et olfactives et de la pollution atmosphériques.

En plus de ces prescriptions, le règlement impose des retraits plus important par rapport à la RD2. Il s'agit d'assurer la préservation d'un front urbain végétalisée en entrée de ville, en cohérence avec les orientations et objectifs du PADD mais aussi d'assurer un éloignement minimal des constructions par rapport aux nuisances sonores et olfactives et à la pollution atmosphérique générée par le trafic routier.

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou à au moins 3,00 mètres pour favoriser la densité urbaine et assurer le respect des densités de logements prescrites par le SCoT du Pays Cœur d'Hérault tout en conservant une qualité de vie, urbaine, paysagère et architecturale.

L'implantation des piscines est réglementée afin de préserver la quiétude des riverains, et notamment limiter les vues directes sur les fonds voisins par la création de piscines significativement surélevées par rapport au terrain naturel.

La hauteur totale maximale autorisée est de 16,00 mètres au faitage ou à l'acrotère. Cette hauteur doit permettre une diversité des formes bâties, notamment la production de logements collectifs qui assurera le respect des densités de logements prescrites par le SCoT du Pays Cœur d'Hérault. Cette hauteur reste compatible avec le tissu bâti limitrophe à l'ouest de la RD609 et, au regard des orientations d'aménagement et de programmation, compatible avec une intégration paysagère harmonieuse et le respect des vues ouvertes depuis le Puech Gorjan.

L'emprise au sol est limitée à 60% de l'assiette foncière des constructions. L'objectif est de favoriser la verticalité des constructions au profit d'espaces de détente et de jardins. Cette règle vient en cohérence avec l'obligation de maintenir des espaces libres de pleine terre afin de contribuer à lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain, l'imperméabilisation des sols et les ruissellements urbains (Cf. article 7).

Stationnement (article 5)

Les règles générales pour la réalisation des stationnements visent à assurer leur bon fonctionnement sans gêner la circulation publique et l'intervention des véhicules de services et d'assistance.

Le stationnement est réglementé pour les logements. Il est exigé un minimum d'une place par logement et un maximum de deux. Il s'agit d'anticiper les besoins générés par la population sans créer une offre trop importante afin de privilégier les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle. En plus de ces obligations, dans les opérations d'ensemble, il est demandé la réalisation de 0,5 place par logement sur les voies et emprises publiques afin d'absorber le stationnement visiteur et le suréquipement éventuel de certains ménages.

De la même façon, le stationnement pour les constructions à usage de bureau sont réglementées afin que ces activités ne captent pas la totalité des stationnements publics et ne génèrent à terme des conflit d'usage qui seraient préjudiciables pour la qualité du cadre de vie dans le nouveau quartier.

Les obligations en termes de stationnement des vélos se bornent à rappeler le cadre légal.

Aspect des constructions (article 6)

Le règlement dispose les règles permettant d'assurer une cohérence et une harmonie architecturale à l'échelle de la commune par des aspects architecturaux, des formes bâties et des matériaux similaires au bâti traditionnel sans contrevenir aux expressions architecturales contemporaines.

Toiture et couverture

Le règlement limite l'utilisation de toits terrasses afin de favoriser les toitures à pentes couvertes en tuile, plus traditionnelles et qui s'intégreront davantage dans le tissu existant, mais aussi dans le paysage en entrée de ville et qu'un dialogue architectural puisse s'exprimer avec le tissu environnant du Puech Gorjan comme à l'ouest de la RD609. En effet, l'insertion paysagère de la zone 1AU est importante tant elle est sujette à d'importantes visibilitées à la fois depuis les RD2 et RD609 que depuis les coteaux et émergences qui encadrent la ville (Puechs Castel et Gorjan, Mont Caylus...).

Il est également exigé la création de débords de toiture et à plusieurs titres : réinterprétation contemporaine de l'architecture traditionnelle, qualité architecture et protection des façades des eaux de toiture.

Façades

L'aspect des façades est un élément essentiel permettant de garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère de la zone. Le règlement énonce un ensemble de règles permettant d'assurer la bonne intégration des constructions dans leur environnement urbain mais aussi dans le paysage. En outre, les dispositions portent sur la nature des enduits, les colories de façade, les menuiseries et l'intégration des climatiseurs lesquels sont autorisés en façade s'ils ne sont pas visibles afin de ne pas dégrader la qualité de leur composition.

Biodiversité et traitement des limites (article 7)

Espaces libres et plantations

La volonté est de limiter l'imperméabilisation des sols afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et la création d'espaces verts et limiter le ruissellement urbain. En ce sens, le coefficient d'espace libre de pleine terre est fixé à 35% à l'échelle des opérations d'aménagement d'ensemble, à charge pour l'aménageur de le répartir sur l'ensemble des espaces publics/collectifs et privés au regard du parti d'aménagement retenu.

Afin de contribuer au renforcement de la nature en ville, de la biodiversité urbaine et la lutte contre les effets d'îlot de chaleur, il est également fait obligation de planter d'arbres les espaces libres ainsi que certains espaces telles que les aires de stationnement, les voiries et les emprises publiques (parcs, jardins, places, rétentions...).

Clôtures

Les règles relatives aux clôtures visent à créer une unité d'ensemble à l'échelle de la zone 1AU. Pour ce faire, les opérations d'aménagement d'ensemble ont l'obligation de définir les caractéristiques des clôtures;

Toutefois, des règles particulières sont édictées pour les clôtures sur soutènement. En effet, ces derniers constituent des remparts visuels. La création de murs de clôture de 1,80 mètre sur des soutènements de 2,00 mètres n'est pas souhaitable afin de conserver des perspectives ouvertes et végétales en milieu urbain et ainsi contribuer à la qualité du cadre de vie et à la mise en valeur du cadre bâti. Dans cette optique, l'édification de murs de clôtures à l'aplomb des soutènements en pierre est interdite ; cette limitation contribuera également à la végétalisation des abords des voies et emprises publiques.

Acces et voirie (article 8)

Les règles concernant les accès se justifient à l'aune des impératifs légaux, de gestion du risque inondation (les accès ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux) et de sécurité publique (les accès ne doivent pas apporter de gêne à la circulation). Il est également fait obligation de se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre les Incendies pour des raisons évidentes de l'intervention des véhicules de secours.

Les accès nouveaux sur la RD609 sont interdits afin de ne pas perturber la circulation routière sur cette voie à grand passage et assurer la sécurité des usagers. De même, les accès nouveaux sur la RD2 sont interdits pour les mêmes raisons. Aussi, le nombre de nouveaux accès sur l'avenue Raymond Lacombe, voie structurante d'entrée de ville de Clermont-l'Hérault. Cette limitation est prise pour assurer la fluidité du trafic routier et la sécurité des usagers aux différents carrefours créés. En ce sens, les nouveaux accès individuels sont également interdits.

L'ensemble des règles relèvent de l'intérêt général afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes, mais aussi la libre circulation.

Équipements et réseaux (article 9)

Il est fait obligation de se raccorder aux réseaux publics existants (nécessitant ou non un renforcement).

Cette obligation est une évidence et s'explique pour des raisons d'hygiène, de salubrité et de sécurité. Il est inconcevable d'avoir des constructions nouvelles autorisées sans raccordement aux réseaux publics.

Prescriptions particulières

Certains secteurs sont frappés d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les justifications afférentes sont présentées dans la partie suivante.

Orientations d'Aménagements et de Programmation

La zone 1AU est soumise aux Orientations d'Aménagement et de Programmation de La Cavalerie.

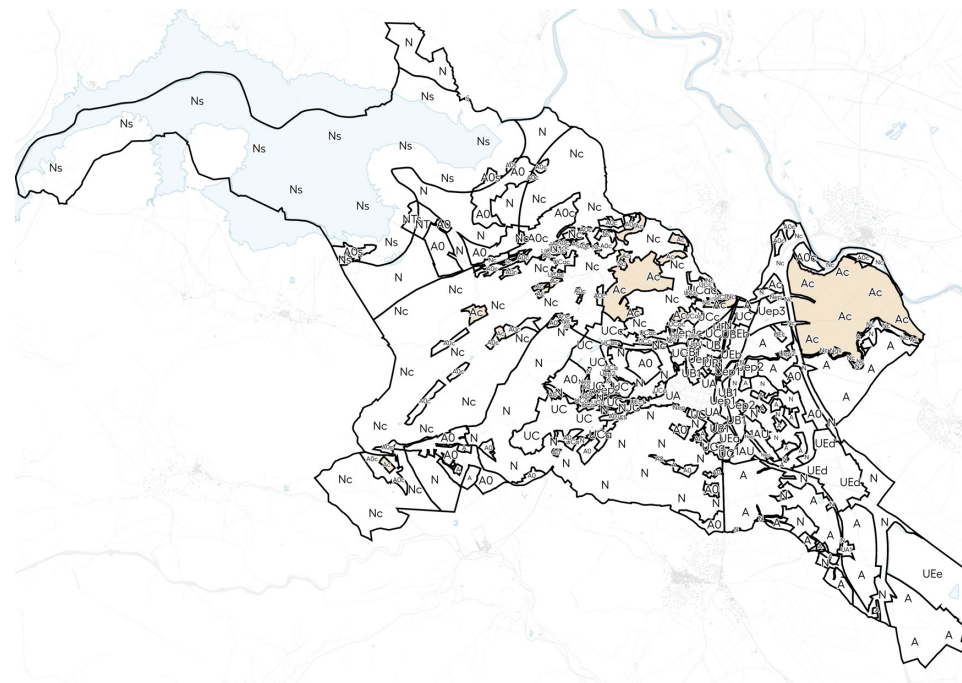
2.3 Les zones A : Agricoles

2.3.1 La zone A : l'espace agricole

Territoire concerné

La zone A couvre les espaces agricoles de Clermont-l'Hérault. Elle est délimitée au regard de l'usage effectif des sols observé sur la photographie aérienne d'août 2021 et du dernier Registre Parcellaire Graphique disponible. En effet, ce dernier donne des informations complémentaires à l'utilisation du sol, notamment pour les estives et prairies nécessaires à l'exploitation de cheptel qui ne peuvent être différenciée d'un espace naturel sur simple photo-interprétation.

La zone A comprend également des secteurs et sous-secteurs indicés « c » pour les espaces compris dans la ZSE/ZSNEA identifiée au SDAGE 2022-2027 et les espaces compris dans un périmètre de captage au regard des enjeux de protection de la ressource en eau potable actuelle ou future.

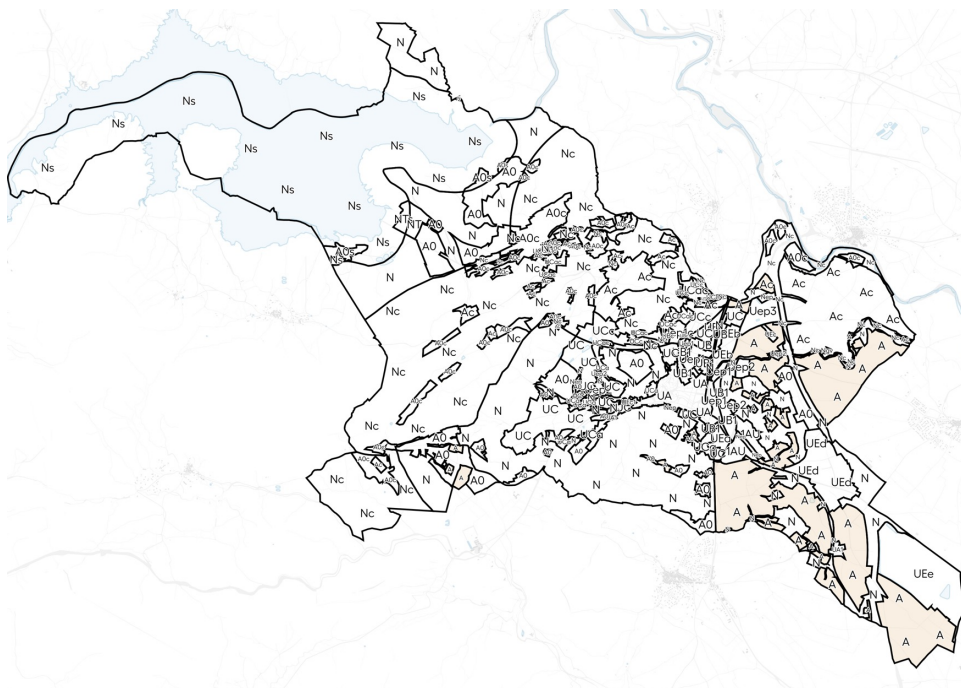


La zone Ac : le territoire agricole à enjeux de préservation de la ressource en eau

Servitudes d'utilité publique

La zone A est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - Monument aux morts, square Général De Gaulle, parcelle BP152 – Classement du 29 mars 2005 (rayon 500 m) ;
 - Ancienne chapelle du couvent des Recollets – Inscription du 3 mai 2007 (rayon 500 m) ;
 - Grange de Verny ou Grange Basse, lieu-dit Métairie de Verny – Inscription du 12 juin 2007 (rayon 500 m) ;
- AC2 : Servitude de protection des Sites et Monuments naturels :
 - Site classé du Salagou, ensemble formé par la vallée et le lac du Salagou, le cirque de Mourèze et leurs abords – Classement par décret en Conseil d'État du 21 août 2003 ;



La zone A : le territoire agricole

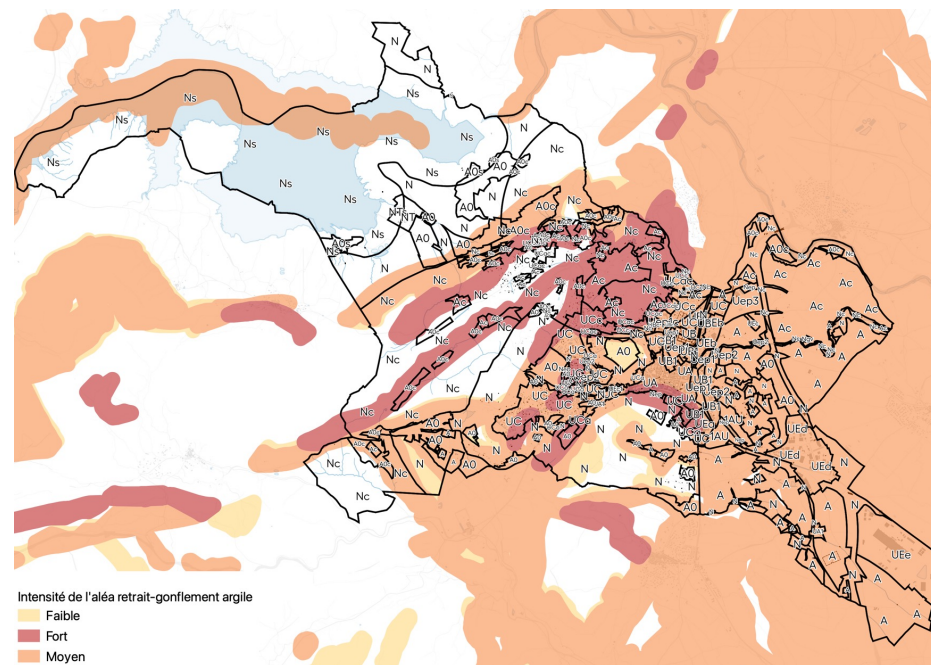
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales :
 - Périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage d'eau potable de Fontchaude – Commune de Clermont-l'Hérault – DUP du 14 janvier 1964 ;
 - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de Cambous – Commune de Ceyras – DUP du 30 septembre 1986 ;
 - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable du Mas de Marre – Commune de Brignac – DUP du 13 décembre 2022 ;
 - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de l'Aveyro – Commune de Ceyras – DUP du 13 décembre 2022 ;
 - Périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable du Pont de l'Amour – Commune de Mourèze – DUP du 19 octobre 1977 ;
 - Périmètre de protection éloignée du forage de Mourèze (En projet, rapport géologue du 16 juin 1986) ;
- I1 et I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz :
 - Canalisation 67-7 Paulhan-Bédarieux et branchement de Clermont-l'Hérault, diamètre 100 mm – Poste de livraison distribution publique à 2,5 bar au lieu-dit « l'Arnet ». La servitude I3 se trouve au centre de la bande de la servitude I1 ;
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :
 - Ligne à 2 x 225 kV Fouscaïs-Tamareau (23 avril 1986) ;
 - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Sangonis (DUP du 9 juin 1989) ;
 - Ligne à 63 kV Fouscaïs-Lavagnac (DUP du 22 février 1990) ;
 - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont I / Fouscaïs-Le Puech (07 avril 1989) ;
 - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont II / Fouscaïs-Bédarieux (07 avril 1989) ;
- I6 : Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires des titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines et de carrière :
 - Permis exclusif de recherche de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis de Clermont-l'Hérault » à la société KELT ENERGIE France – décret du 16 mars 1993 ;

- PT2LH : Servitude de protection contre les obstacles pour une liaison hertzienne :
 - Station Pézenas/ Le Petit Larzac 0340140164 (20 septembre 2010) ;
- T1 : Servitudes relatives au chemin de fer :
 - Emprise de la voie ferrée de la ligne Paulhan-Rabieux (15 juillet 1845).

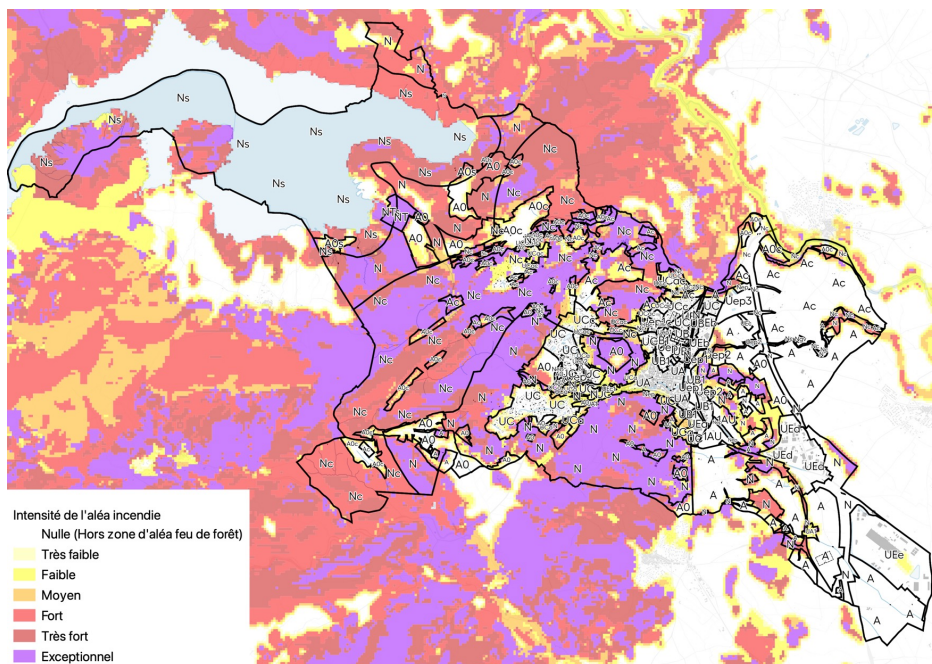
Risques connus dans la zone

La zone A est concernée par les risques connus suivants :

- Risque inondation par débordement des cours d'eau ;
- Aléa retrait et gonflement des argiles **Moyen et Fort** ;
- Aléa incendie de feu forêt **Très faible à Exceptionnel** et Obligations Légales de Débroussaillage.



Intensité de l'aléa retrait et gonflement des argiles en zone A - Source : BRGM



Intensité de l'aléa incendie en zone A - Source : DDTM34, décembre 2021

Justification de la réglementation édictée

Le règlement détaille les volontés de maintenir les espaces agricoles et limiter leur constructibilité aux besoins des exploitants.

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités (article 1 à 3)

Destinations et sous-destinations autorisées/interdites

En zone A, seules les constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières sont autorisées, y compris les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Des extensions limitées des constructions existantes autres qu'agricoles et forestières sont autorisées pour permettre une adaptation du bâti aux modes de vie notamment (création d'une chambre suite à une naissance, etc.). De même, la construction de logements est autorisée uniquement pour les exploitations agricoles.

En Ac, afin d'assurer l'intégration des prescriptions du SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027, les installations soumises à déclaration (L.214-1 à 6 du CE), les ICPE, les carrières et les activités visées à l'annexe 1 du chapitre 2 de la directive 2010/75/UE sont interdites.

Ces dispositions se justifient dans l'intérêt général de préserver le caractère agricole de la zone.

Mixité sociale

Les logements n'étant pas autorisés, à l'exception de ceux nécessaires aux exploitations agricoles, il n'y a pas lieu de réglementer la mixité sociale dans la zone A.

Implantation et volumétrie des constructions (article 4)

Implantation des constructions

La règle générale dispose qu'un recul minimal de 5,00 mètres doit être tenu par rapport à toutes les limites. Ce recul est nécessaire pour faciliter le passage d'engins agricoles sur les chemins étroits mais aussi éviter que les constructions et leurs fondations viennent à l'aplomb des surfaces exploitées limitrophes (risque de dégradation du bâti, de conflits d'usage).

Le règlement traduit également les obligations minimales d'implantation des constructions par rapport aux autoroutes et routes à grande circulation (A75 et RD609) issues de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Le maintien de reculs importants par rapport aux grands axes de circulation contribuera à terme à préserver les paysages perçus depuis ces grands axes routiers structurants à l'échelle de Clermont-l'Hérault et du Pays Cœur d'Hérault.

Hauteur et emprise au sol des constructions

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Cette hauteur est suffisante pour les constructions agricoles et facilite l'intégration paysagère.

L'emprise au sol n'est pas réglementée afin de ne pas entraver les possibilités de développement des exploitations agricoles mais aussi au regard de la diversité des besoins potentiels en bâti (petits et grands hangars...). Toutefois, elle est limitée à 200 m² pour les logements et leurs annexes afin de favoriser la conservation d'espaces de pleine terre et limiter l'incidence sur la consommation d'espace et le mitage des espaces agricoles.

Stationnement (article 5)

Les règles générales pour la réalisation des stationnements visent à assurer leur bon fonctionnement sans gêner la circulation publique et l'intervention des véhicules de services et d'assistance.

Aspect des constructions (article 6)

Le règlement dispose les règles permettant d'assurer une cohérence et une harmonie architecturale à l'échelle de la commune par des aspects architecturaux, des formes bâties et des matériaux similaires au bâti traditionnel sans contrevenir aux expressions architecturales contemporaines. Il est avant tout recherché la poursuite des formes bâties traditionnelles afin de favoriser leur intégration paysagère et d'assurer la qualité des espaces agricoles et naturels.

En ce sens, le règlement tend à privilégier la réalisation de toitures traditionnelles à pentes couvertes en tuile avec débord. Le traitement des façades doit être sobre, les menuiseries, serrureries et autres éléments rapportés en façade d'un dessin simple et épuré permettant leur intégration à l'aspect général. De même, il n'est pas toléré que les façades secondaires soient traitées avec un moindre soin par rapport aux façades principales afin que l'ensemble du corps bâti s'insère dans son environnement.

Biodiversité et traitement des limites (article 7)

Espaces libres et plantations

Le règlement impose la plantation de l'ensemble des surfaces libres de toute construction pour d'une part faciliter l'intégration du bâti dans le paysage agricole et d'autre part constituer un îlot de diversité végétale pour les insectes et la petite faune.

Clôtures

Les clôtures sont réglementées. En outre, leur hauteur est limitée à 2,00 mètres et les murs pleins limités à 10,00 mètres de longueur totale sur la même limite accueillant un portail ou portillon. Cette limitation trouve sa source dans la nécessité de maintenir la perméabilité des clôtures pour la petite faune et les transparences hydrauliques.

Accès et voirie (article 8)

Les règles concernant les accès se justifient à l'aune des impératifs légaux, de gestion du risque inondation (les accès ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux) et de sécurité publique (les accès ne doivent pas apporter de gêne à la circulation). Il est également fait obligation de se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre les Incendies pour des raisons évidentes de l'intervention des véhicules de secours.

Les accès nouveaux sur l'A75 sont interdits afin de ne pas perturber la circulation routière sur cette voie à grand passage et assurer la sécurité des usagers. De même, la création d'accès individuels sur la RD2, la RD609 et la RD908 sont interdits pour les mêmes raisons.

L'ensemble des règles relèvent de l'intérêt général afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes, mais aussi la libre circulation.

Équipements et réseaux (article 9)

Les dispositions relèvent du bon sens, de la viabilité des constructions et de la prise en compte de l'environnement au sens large en évitant les rejets de polluants et l'aggravation du ruissellement pluvial.

Prescriptions particulières

Certains secteurs sont frappés d'une protection notamment au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Les justifications afférentes sont présentées dans la partie suivante.

Orientations d'Aménagements et de Programmation

La zone A n'est pas soumise à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

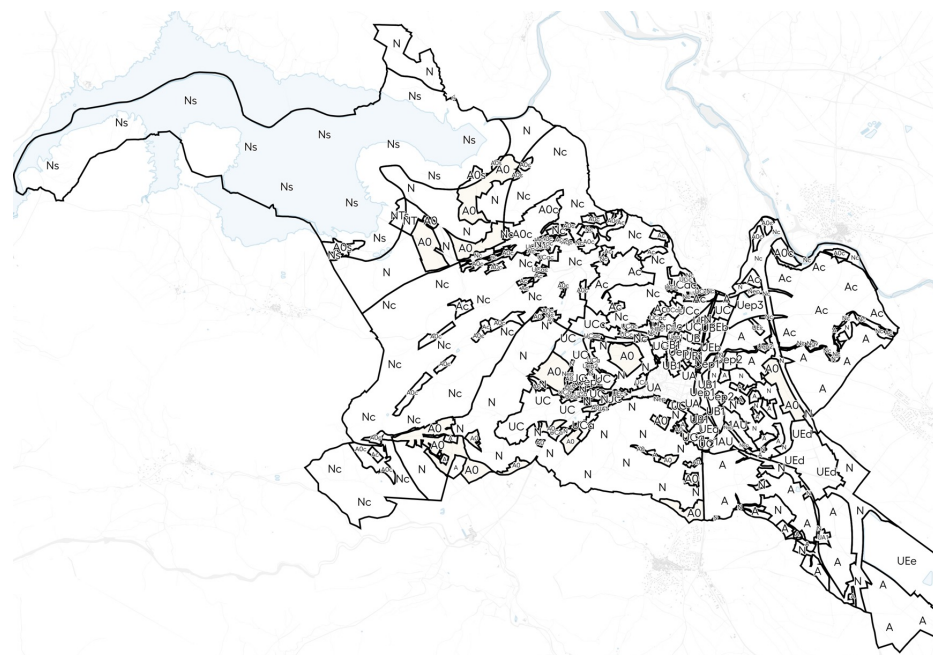
2.3.2 La zone A0 : l'espace agricole à enjeux écologiques

Territoire concerné

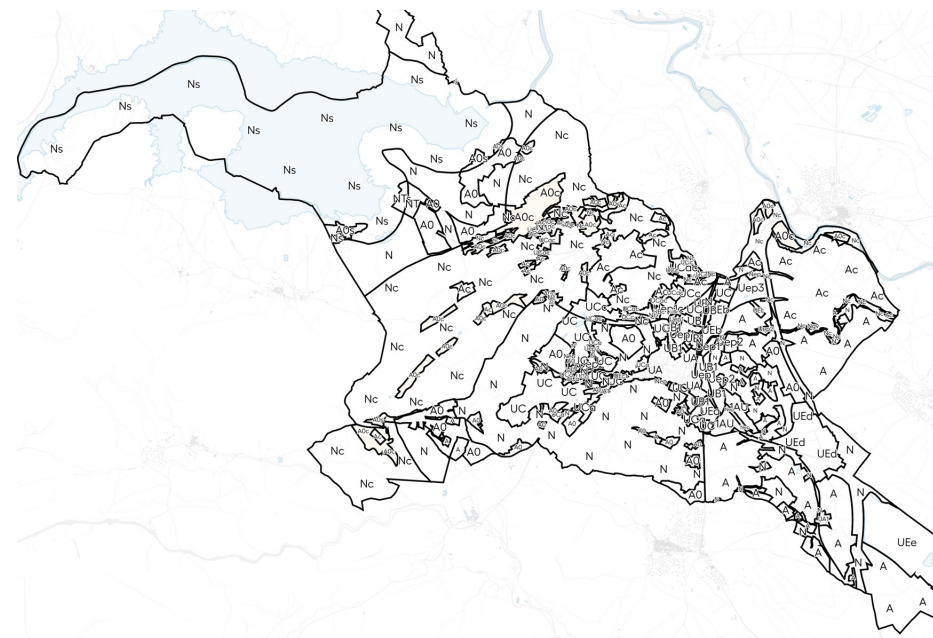
La zone A0 couvre les espaces agricoles de Clermont-l'Hérault situés dans le périmètre du site Natura 2000. L'objectif est de maintenir la vocation agricole en maîtrisant la constructibilité afin de conserver la valeur écologique du site. De même, des secteurs A0 sont pris le long de la Lergue afin de maintenir libre de toute construction les espaces de bon fonctionnement du cours d'eau et éviter l'implantation de nouvelles constructions et installations dans des secteurs soumis à risque important d'inondation par débordement de cours d'eau et rupture de barrage.

De même, le long de l'autoroute A75 entre les Tanes Basses et l'Estagnol, une zone A0 en cohérence avec le PADD. Ce secteur est très largement ouvert depuis l'autoroute A75 et le pont de la RD4 et présente une grande qualité paysagère : le vignoble s'étire, dans le prolongement des boisements, sur les versants nord et est du puech Gorjan aux pentes adoucies et rythmées par des haies arborées. Ce paysage est une vitrine pour Clermont-l'Hérault, il évoque la grande richesse et qualité environnementale de la commune. Les nouvelles constructions sur ce secteur seraient de nature à nuire à la qualité globale des paysages, quand bien même des prescriptions renforcées seraient établies pour faciliter l'intégration paysagère des constructions. Cette zone A0 poursuit donc l'objectif de garantir le maintien de la qualité paysagère de ce coteau à forte valeur, mais aussi de préserver libre de construction des espaces agricoles irrigués présentant un bon potentiel agronomique.

La zone A0 comprend également des secteurs et sous-secteurs indicés « c » pour les espaces compris dans la ZSE/ZSNEA identifiée au SDAGE 2022-2027 et les espaces compris dans un périmètre de captage au regard des enjeux de protection de la ressource en eau potable actuelle ou future.



La zone A0 : le territoire agricole à enjeux écologiques



La zone A0c : le territoire agricole à enjeux écologiques et de préservation de la ressource en eau

Servitudes d'utilité publique

La zone A0 est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

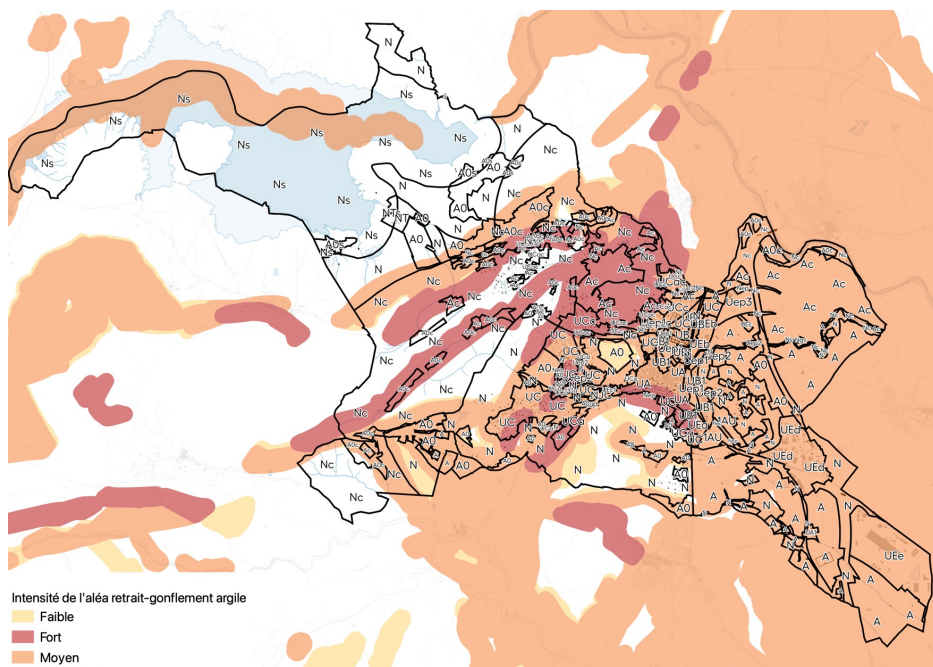
- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - Église Saint-Paul – Classement par liste de 1840 (rayon 500 m) ;
 - Chapelle Notre-Dame-du-Peyrou – Classement du 24 septembre 1990 (rayon 500 m) ;
 - Monument aux morts, square Général De Gaulle, parcelle BP152 – Classement du 29 mars 2005 (rayon 500 m) ;
 - Vestiges du château – Inscription du 28 juin 1927 (rayon 500 m) ;
 - Ancienne chapelle des Pénitents – Inscription du 16 janvier 1939 (rayon 500 m) ;
 - Maison « Brives », rue d'Arboras, parcelle AD1137 en partie : porte de la Tourelle d'Escamoer et fenêtre la surmontant – Inscription du 16 mars 1964 (rayon 500 m) ;
 - Ancien couvent de Notre-Dame de Gorjan (toit, façade, chapelle, escalier et plafond du 2ème étage – Inscription partielle du 9 juillet 1981 (rayon 500 m) ;
 - Maison « Tomasinelli », place Paul Demarne, parcelle AD251 : porte sur rue avec balcon la surmontant, la porte donnant accès à l'escalier – Inscription partielle du 30 mai 1984 (rayon 500 m) ;
 - Grange de Verny ou Grange Basse, lieu-dit Métairie de Verny – Inscription du 12 juin 2007 (rayon 500 m) ;
 - Ensemble de la cité manufacturière de Villeneuve, commune de Villeneuve – Inscription du 13 janvier 2014 (rayon 500 m) ;
- AC2 : Servitude de protection des Sites et Monuments naturels
 - Site classé du Salagou, ensemble formé par la vallée et le lac du Salagou, le cirque de Mourèze et leurs abords – Classement par décret en Conseil d'État du 21 août 2003 ;
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales :
 - Périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage d'eau potable de Fontchaude – Commune de Clermont-l'Hérault – DUP du 14 janvier 1964 ;
 - Périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable du Pont de l'Amour – Commune de Mourèze – DUP du 19 octobre 1977 ;
 - Périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage d'eau potable de Cambous – Commune de Ceyras – DUP du 30 septembre 1986 ;
 - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable du Mas de Marre – Commune de Brignac – DUP du 13 décembre 2022 ;
 - Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de l'Aveyro – Commune de Ceyras – DUP du 13 décembre 2022 ;
 - Périmètre de protection éloignée du forage de Mourèze (En projet, rapport géologue du 16 juin 1986) ;
- I1 et I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz :
 - Canalisation 67-7 Paulhan-Bédarieux et branchement de Clermont-l'Hérault, diamètre 100 mm – Poste de livraison distribution publique à 2,5 bar au lieu-dit « l'Arnet ». La servitude I3 se trouve au centre de la bande de la servitude I1 ;
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :
 - Ligne à 2 x 225 kV Fouscaïs-Tamareau (23 avril 1986) ;
 - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Sangonis (DUP du 9 juin 1989) ;
 - Ligne à 63 kV Fouscaïs-Lavagnac (DUP du 22 février 1990) ;
 - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont I / Fouscaïs-Le Puech (07 avril 1989) ;
 - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont II / Fouscaïs-Bédarieux (07 avril 1989) ;
- I6 : Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires des titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines et de carrière :
 - Permis exclusif de recherche de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis de Clermont-l'Hérault » à la société KELT ENERGIE France – décret du 16 mars 1993
- PT2LH : Servitude de protection contre les obstacles pour une liaison hertzienne :
 - Station Pézenas/ Le Petit Larzac 0340140164 (20 septembre 2010) ;

- PT1 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques :
 - Relais de télévision du Puech Gorjan (13 février 1978) ;

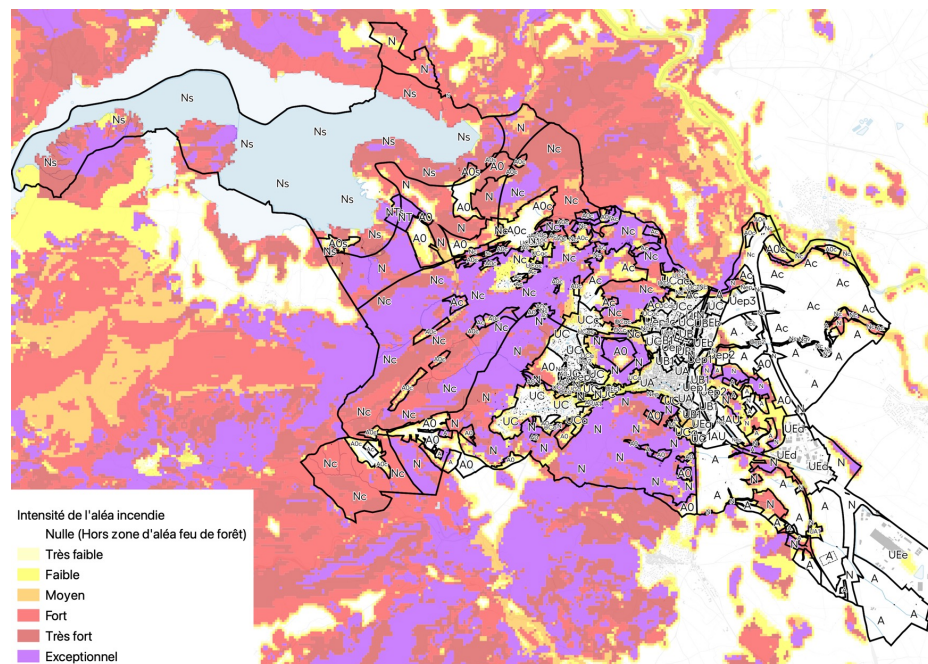
Risques connus dans la zone

La zone A0 est concernée par les risques connus suivants :

- Risque inondation par débordement des cours d'eau ;
- Aléa retrait et gonflement des argiles **Moyen et Fort** ;
- Aléa incendie de feu forêt **Très faible à Exceptionnel** et Obligations Légales de Débroussaillage.



Intensité de l'aléa retrait et gonflement des argiles en zone A0 - Source : BRGM



Intensité de l'aléa incendie en zone A0 - Source : DDTM34, décembre 2021

Justification de la réglementation édictée

Le règlement détaille les volontés de maintenir les espaces agricoles et limiter leur constructibilité aux besoins des exploitants.

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités (article 1 à 3)

Destinations et sous-destinations autorisées/interdites

Toute nouvelle construction, y compris agricole, est interdite afin de préserver la richesse et la qualité des milieux et sites. Seules des extensions limitées des constructions existantes peuvent être admises. Les extensions des exploitations agricoles existantes sont autorisées afin de favoriser leur maintien et leur développement mais limitées au regard des enjeux écologiques de la zone A0.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé sont autorisés dans la zone. L'objectif est de permettre l'implantation d'équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux tels que transformateurs électriques. Les parcs photovoltaïques au sol demeurent interdits.

En A0c, afin d'assurer l'intégration des prescriptions du SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027, les installations soumises à déclaration (L.214-1 à 6 du CE), les ICPE, les carrières et les activités visées à l'annexe 1 du chapitre 2 de la directive 2010/75/UE sont interdites.

Ces dispositions se justifient dans l'intérêt général de préserver le caractère agricole et la valeur écologique de la zone.

Mixité sociale

Les logements n'étant pas autorisés, il n'y a pas lieu de réglementer la mixité sociale dans la zone A0.

Implantation et volumétrie des constructions (article 4)

Implantation des constructions

La règle générale dispose qu'un recul minimal de 5,00 mètres doit être tenu par rapport à toutes les limites. Ce recul est nécessaire pour faciliter le passage d'engins agricoles sur les chemins étroits mais aussi éviter que les constructions et leurs fondations viennent à l'aplomb des surfaces exploitées limitrophes (risque de dégradation du bâti, de conflits d'usage).

Le règlement traduit également les obligations minimales d'implantation des constructions par rapport aux autoroutes et routes à grande circulation (A75 et RD609) issues de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Le maintien de reculs importants par rapport aux grands axes de circulation contribuera à terme à préserver les paysages perçus depuis ces grands axes routiers structurants à l'échelle de Clermont-l'Hérault et du Pays Cœur d'Hérault.

Hauteur et emprise au sol des constructions

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres au faitage ou à l'acrotère. Cette hauteur est suffisante pour les constructions agricoles et facilite l'intégration paysagère.

L'emprise au sol n'est pas réglementée afin de ne pas entraver les possibilités de développement des exploitations agricoles mais aussi au regard de la diversité des besoins potentiels en bâti (petits et grands hangars...).

Stationnement (article 5)

Les règles générales pour la réalisation des stationnements visent à assurer leur bon fonctionnement sans gêner la circulation publique et l'intervention des véhicules de services et d'assistance.

Aspect des constructions (article 6)

Le règlement dispose les règles permettant d'assurer une cohérence et une harmonie architecturale à l'échelle de la commune par des aspects architecturaux, des formes bâties et des matériaux similaires au bâti traditionnel sans contrevenir aux expressions architecturales contemporaines. Il est avant tout recherché la poursuite des formes bâties traditionnelles afin de favoriser leur intégration paysagère et d'assurer la qualité des espaces agricoles et naturels.

En ce sens, le règlement tend à privilégier la réalisation de toitures traditionnelles à pentes couvertes en tuile avec débord. Le traitement des façades doit être sobre, les menuiseries, serrureries et autres éléments rapportés en façade d'un dessin simple et épuré permettant leur intégration à l'aspect général. De même, il n'est pas toléré que les façades secondaires soient traitées avec un moindre soin par rapport aux façades principales afin que l'ensemble du corps bâti s'insère dans son environnement.

Biodiversité et traitement des limites (article 7)

Espaces libres et plantations

Le règlement impose la plantation de l'ensemble des surfaces libres de toute construction pour d'une part faciliter l'intégration du bâti dans le paysage agricole et d'autre part constituer un îlot de diversité végétale pour les insectes et la petite faune.

Clôtures

Les clôtures sont réglementées. En outre, leur hauteur est limitée à 2,00 mètres et les murs pleins limités à 10,00 mètres de longueur totale sur la même limite accueillant un portail ou portillon. Cette limitation trouve sa source dans la nécessité de maintenir la perméabilité des clôtures pour la petite faune et les transparences hydrauliques.

Accès et voirie (article 8)

Les règles concernant les accès se justifient à l'aune des impératifs légaux, de gestion du risque inondation (les accès ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux) et de sécurité publique (les accès ne doivent pas apporter de gêne à la circulation). Il est également fait obligation de se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre les Incendies pour des raisons évidentes de l'intervention des véhicules de secours.

Les accès nouveaux sur l'A75 sont interdits afin de ne pas perturber la circulation routière sur cette voie à grand passage et assurer la sécurité des usagers. De même, la création d'accès individuels sur la RD2, la RD609 et la RD908 sont interdits pour les mêmes raisons.

L'ensemble des règles relèvent de l'intérêt général afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes, mais aussi la libre circulation.

Équipements et réseaux (article 9)

Les dispositions relèvent du bon sens, de la viabilité des constructions et de la prise en compte de l'environnement au sens large en évitant les rejets de polluants et l'aggravation du ruissellement pluvial.

Prescriptions particulières

Certains secteurs sont frappés d'une protection notamment au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Les justifications afférentes sont présentées dans la partie suivante.

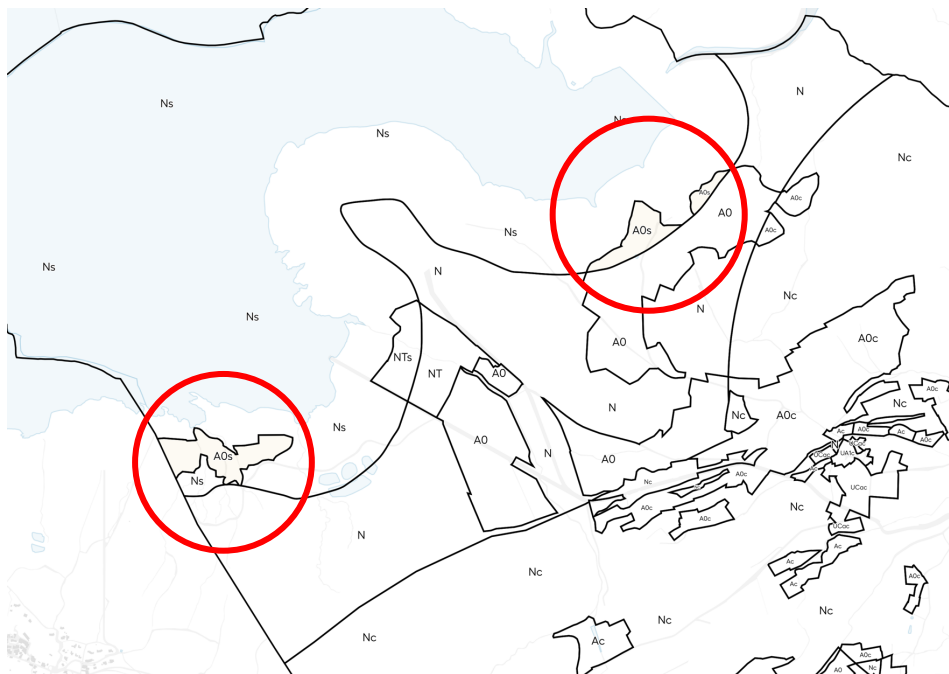
Orientations d'Aménagements et de Programmation

La zone A0 n'est pas soumise à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.3.3 La zone A0s : l'espace agricole aux abords du lac du Salagou

Territoire concerné

La zone A0s couvre les espaces agricoles situés dans la bande de 300 mètres depuis les berges du lac du Salagou (Cf. zone Ns). La zone A0s est intégralement comprise dans le périmètre du site Natura 2000. L'objectif est de maintenir la vocation agricole et de conserver la valeur écologique du site.



La zone A0s : le territoire agricole à enjeux écologiques dans la bande des 300 mètres des berges du lac du Salagou

Servitudes d'utilité publique

La zone A0s est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

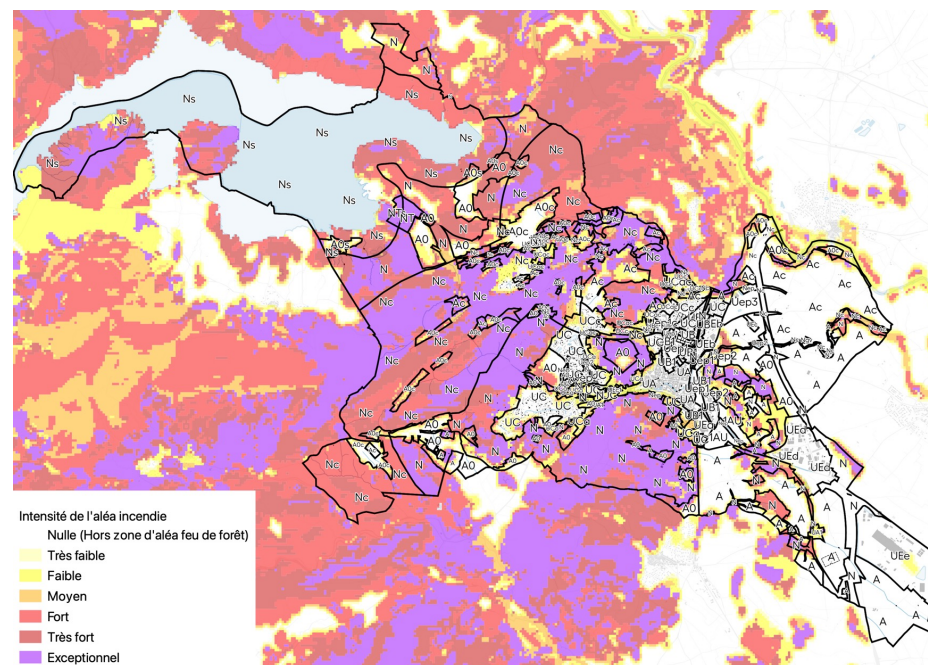
- AC2 : Servitude de protection des Sites et Monuments naturels :
 - Site classé du Salagou, ensemble formé par la vallée et le lac du Salagou, le cirque de Mourèze et leurs abords – Classement par décret en Conseil d'État du 21 août 2003 ;
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :
 - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont I / Fouscaïs-Le Puech (07 avril 1989) ;

- I6 : Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires des titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines et de carrière :
 - Permis exclusif de recherche de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis de Clermont-l'Hérault » à la société KELT ENERGIE France – décret du 16 mars 1993.

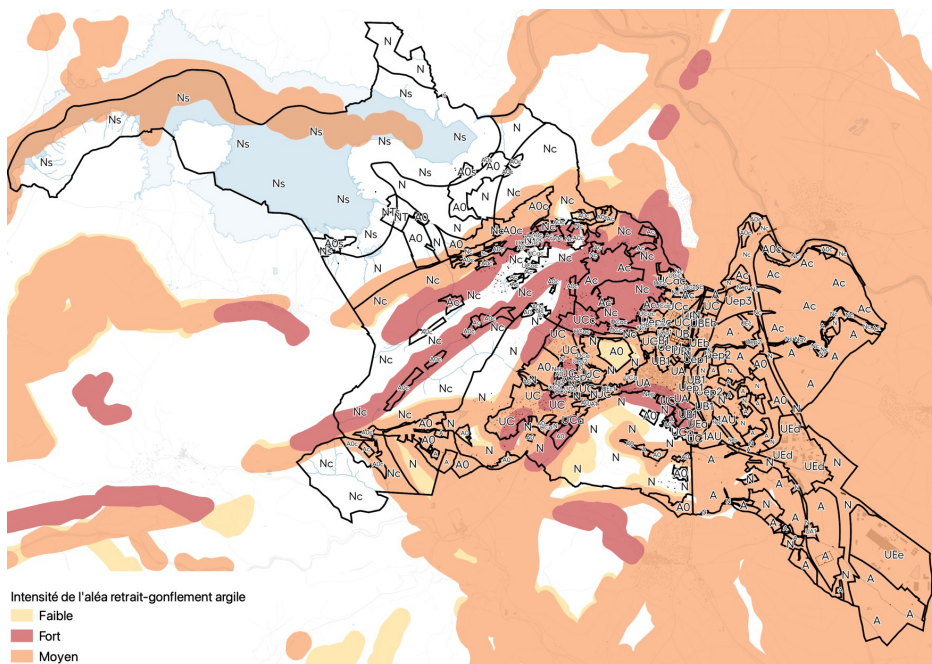
Risques connus dans la zone

La zone A0s est concernée par les risques connus suivants :

- Risque inondation par débordement des cours d'eau ;
- Aléa incendie de feu forêt **Très faible à Exceptionnel** et Obligations Légales de Débroussaillage.



Intensité de l'aléa incendie en zone A0s - Source : DDTM34, décembre 2021



Intensité de l'aléa retrait et gonflement des argiles en zone A0s - Source : BRGM

Justification de la réglementation édictée

Le règlement détaille les volontés de maintenir les espaces agricoles et limiter leur constructibilité aux besoins des exploitants.

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités (article 1 à 3)

Destinations et sous-destinations autorisées/interdites

Toute nouvelle construction, y compris agricole, est interdite afin de préserver la richesse et la qualité des milieux et sites. Seules des extensions limitées des constructions existantes peuvent être admises.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé sont autorisés dans la zone. L'objectif est de permettre l'implantation d'équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux tels que transformateurs électriques. Les parcs photovoltaïques au sol demeurent interdits.

Ces dispositions se justifient dans l'intérêt général de préserver le caractère agricole et la valeur écologique de la zone.

Mixité sociale

Les logements n'étant pas autorisés, il n'y a pas lieu de réglementer la mixité sociale dans la zone A0s.

Implantation et volumétrie des constructions (article 4)

Implantation des constructions

La règle générale dispose qu'un recul minimal de 5,00 mètres doit être tenu par rapport à toutes les limites. Ce recul est nécessaire pour faciliter le passage d'engins agricoles sur les chemins étroits mais aussi éviter que les constructions et leurs fondations viennent à l'aplomb des surfaces exploitées limitrophes (risque de dégradation du bâti, de conflits d'usage).

Hauteur et emprise au sol des constructions

La hauteur totale maximale autorisée est de 5,00 mètres au faitage ou à l'acrotère. Cette hauteur est suffisante pour les constructions autorisées dans la zone et facilitera leur intégration paysagère.

Stationnement (article 5)

Les règles générales pour la réalisation des stationnements visent à assurer leur bon fonctionnement sans gêner la circulation publique et l'intervention des véhicules de services et d'assistance.

Aspect des constructions (article 6)

Le règlement dispose les règles permettant d'assurer une cohérence et une harmonie architecturale à l'échelle de la commune. La volonté est également d'assurer la meilleure intégration paysagère et environnementale des futures constructions et installations aux abords du lac du Salagou afin de ne pas dégrader les qualités du site et poursuivre l'objectif de valorisation patrimoniale, touristique et environnementale du lac du Salagou. Les aspects extérieurs des constructions ont été élaboré en concertation avec les services gestionnaire du site afin d'assurer une cohérence d'ensemble à l'échelle des berges du lac, toutes communes confondues.

Biodiversité et traitement des limites (article 7)

Espaces libres et plantations

Le règlement impose la plantation de l'ensemble des surfaces libres de toute construction pour d'une part faciliter l'intégration du bâti dans le paysage agricole.

Clôtures

Les clôtures sont réglementées. En outre, leur hauteur est limitée à 2,00 mètres et les murs pleins limités à 10,00 mètres de longueur totale sur la même limite accueillant un portail ou portillon. Cette limitation trouve sa source dans la nécessité de maintenir la perméabilité des clôtures pour la petite faune et les transparences hydrauliques.

Acces et voirie (article 7)

Les règles concernant les accès se justifient à l'aune des impératifs légaux, de gestion du risque inondation (les accès ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux) et de sécurité publique (les accès ne doivent pas apporter de gêne à la circulation). Il est également fait obligation de se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre les Incendies pour des raisons évidentes de l'intervention des véhicules de secours.

L'ensemble des règles relèvent de l'intérêt général afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes, mais aussi la libre circulation.

Équipements et réseaux (article 9)

Les dispositions relèvent du bon sens, de la viabilité des constructions et de la prise en compte de l'environnement au sens large en évitant les rejets de polluants et l'aggravation du ruissellement pluvial.

Prescriptions particulières

Certains secteurs sont frappés d'une protection notamment au titre de l'article L. L.151-23 du code de l'urbanisme. Les justifications afférentes sont présentées dans la partie suivante.

Orientations d'Aménagements et de Programmation

La zone A0s n'est pas soumise à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.4 Les zones N : Naturelles

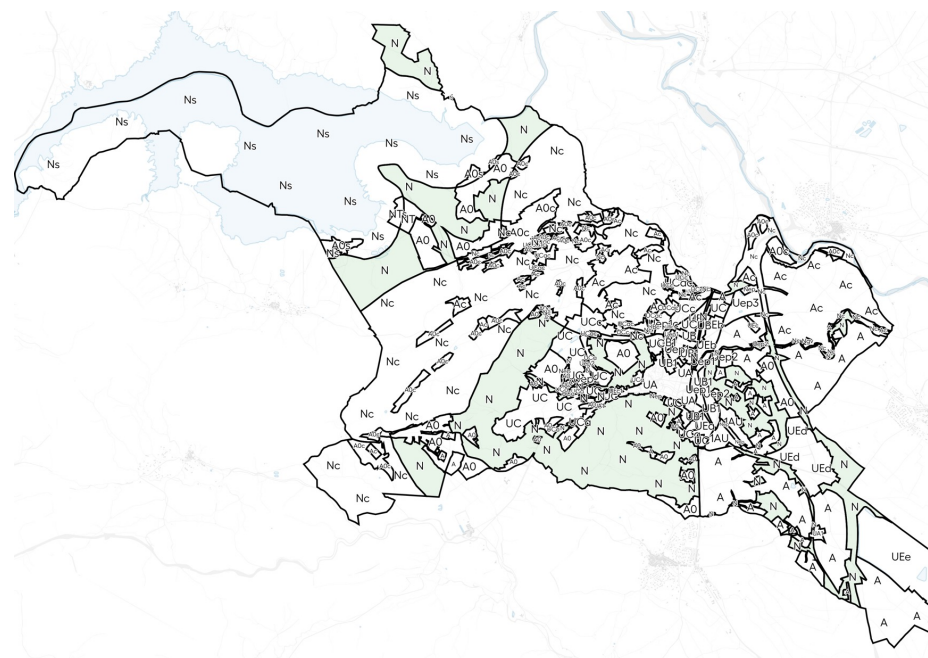
2.4.1 La zone N : les espaces à dominante naturelle

Territoire concerné

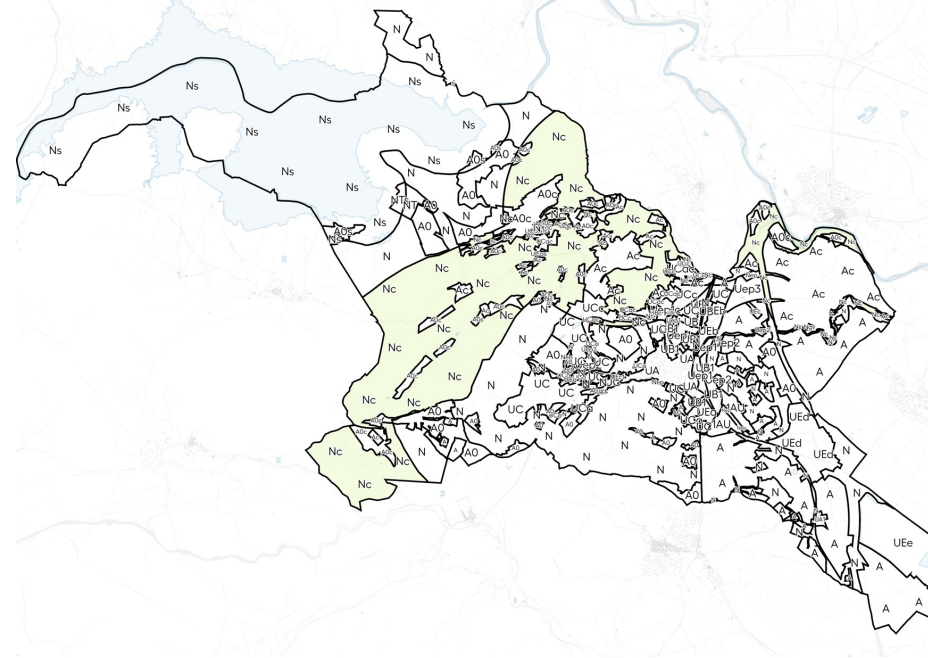
La zone N couvre les espaces naturels de Clermont-l'Hérault, qu'ils soient boisés ou en eau (Lac du Salagou). Elle est délimitée au regard de l'usage effectif des sols observé sur la photographie aérienne d'août 2021 et d'une analyse de la trame verte et bleue à l'échelle du SCoT du Pays Cœur d'Hérault et de la commune afin d'en assurer la meilleure protection possible. L'analyse par photo-interprétation permet de définir au plus près les contours des zones naturelles. Toutefois, comme vu précédemment, certains secteurs urbanisés ont été intégrés à la zone N au regard de la diversité des enjeux paysagers, écologiques, urbains et humains qu'ils contiennent (secteurs Les Bories et Gorjan).

La zone N comprend trois sous-zones : Ngv pour permettre les aires d'accueil des gens du voyage, délimitée au regard de l'emprise actuelle de l'aire de la CCC, Nc correspond notamment aux parties comprises dans la zone de sauvegarde de ressource d'ores et déjà exploitée (ZSE) et à venir (zone de sauvegarde d'une ressource non exploitées actuellement (ZSNEA) de la Lergue (SDAGE Rhône-Méditerranée) et Nep pour permettre l'aménagement d'espaces publics à dominante végétale tels que parcs, jardins, potagers, parcours sportifs, aire de stationnement éco-aménagée... Plusieurs secteurs Nep sont délimités :

- À l'Estagnol, pour l'aménagement du complexe sportif et la création d'un parcours de santé ;
- À la Cavalerie, afin de permettre la mise en valeur des abords du Garel et l'intégration de cet espace comme lieu de vie au sein du quartier et un prolongement « naturel » de l'esplanade de la gare ;
- À l'Arnet, afin de renforcer et rééquilibrer l'offre en espace et équipement publics par l'aménagement d'un espace vert de quartier incluant une aire de jeux et un parcours sportif et valoriser paysagèrement la frange d'urbanisation ;
- Rue Coutellerie et au Salagou afin de permettre l'aménagement d'aires de stationnement éco-aménagées.



La zone N : les espaces naturels et les continuités écologiques

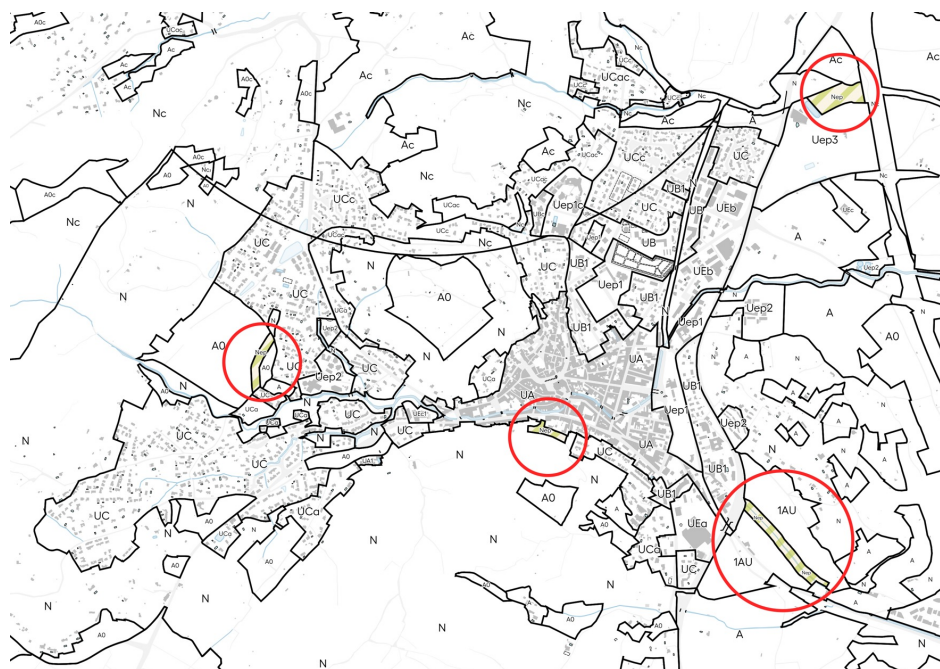


La zone Nc : les espaces naturels à enjeux de préservation de la ressource en eau

Servitudes d'utilité publique

La zone N est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - Église Saint-Paul – Classement par liste de 1840 ;
 - Chapelle Notre-Dame-du-Peyrou – Classement du 24 septembre 1990 ;
 - Monument aux morts, square Général De Gaulle, parcelle BP152 – Classement du 29 mars 2005 ;
 - Vestiges du château – Inscription du 28 juin 1927 ;
 - Ancienne chapelle des Pénitents – Inscription du 16 janvier 1939 ;
 - Maison « Brives », rue d'Arboras, parcelle AD1137 en partie : porte de la Tourelle d'Escamoer et fenêtre la surmontant – Inscription du 16 mars 1964 ;
 - Ancien couvent de Notre-Dame de Gorjan (toit, façade, chapelle, escalier et plafond du 2ème étage – Inscription partielle du 9 juillet 1981 ;
 - Maison « Tomasinelli », place Paul Demarne, parcelle AD251 : porte sur rue avec balcon la surmontant, la porte donnant accès à l'escalier – Inscription partielle du 30 mai 1984 ;
 - Ancienne chapelle du couvent des Recollets – Inscription du 3 mai 2007 ;
 - Grange de Verny ou Grange Basse, lieu-dit Métairie de Verny – Inscription du 12 juin 2007 ;
 - Ensemble de la cité manufacturière de Villeneuve, commune de Villeneuve – Inscription du 13 janvier 2014 (rayon 500 m) ;
- AC2 : Servitude de protection des Sites et Monuments naturels :
 - Site classé du Salagou, ensemble formé par la vallée et le lac du Salagou, le cirque de Mourèze et leurs abords – Classement par décret en Conseil d'État du 21 août 2003 ;
 - Les abords de la chapelle Notre-Dame du Peyrou, parcelles H604, H605, H606 et H1179 en partie – Inscription par arrêté du 31 janvier 1945 ;
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales :
 - Périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage d'eau potable de Fontchaude – Commune de Clermont-l'Hérault – DUP du 14 janvier 1964 ;



La zone Nep : les espaces naturels à vocation de loisirs et d'aménagements paysagers



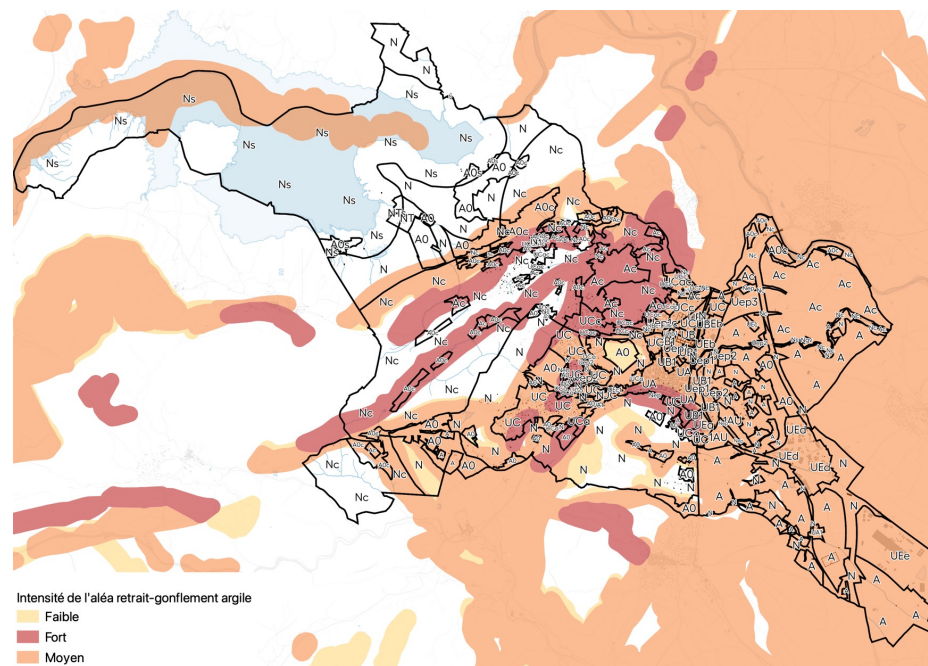
La zone Ngv : l'aire d'accueil des gens du voyage

- Périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage d'eau potable du Pont de l'Amour – Commune de Mourèze – DUP du 19 octobre 1977 ;
- Périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage d'eau potable de Cambous – Commune de Ceyras – DUP du 30 septembre 1986 ;
- Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable du Mas de Marre – Commune de Brignac – DUP du 13 décembre 2022 ;
- Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de l'Aveyro – Commune de Ceyras – DUP du 13 décembre 2022 ;
- Périmètre de protection éloignée du forage de Mourèze (En projet, rapport géologue du 16 juin 1986) ;
- I1 et I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz :
 - Canalisation 67-7 Paulhan-Bédarieux et branchement de Clermont-l'Hérault, diamètre 100 mm – Poste de livraison distribution publique à 2,5 bar au lieu-dit « l'Arnet ». La servitude I3 se trouve au centre de la bande de la servitude I1 ;
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :
 - Ligne à 2 x 225 kV Fouscaïs-Tamareau (23 avril 1986) ;
 - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Sangonis (DUP du 9 juin 1989) ;
 - Ligne à 63 kV Fouscaïs-Lavagnac (DUP du 22 février 1990) ;
 - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont I / Fouscaïs-Le Puech (07 avril 1989) ;
 - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont II / Fouscaïs-Bédarieux (07 avril 1989) ;
- I6 : Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires des titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines et de carrière :
 - Permis exclusif de recherche de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis de Clermont-l'Hérault » à la société KELT ENERGIE France – décret du 16 mars 1993 ;
- PT2LH : Servitude de protection contre les obstacles pour une liaison hertzienne :
 - Station Pézenas/ Le Petit Larzac 0340140164 (20 septembre 2010) ;
- T1 : Servitudes relatives au chemin de fer :
 - Emprise de la voie ferrée de la ligne Paulhan-Rabieux (15 juillet 1845).

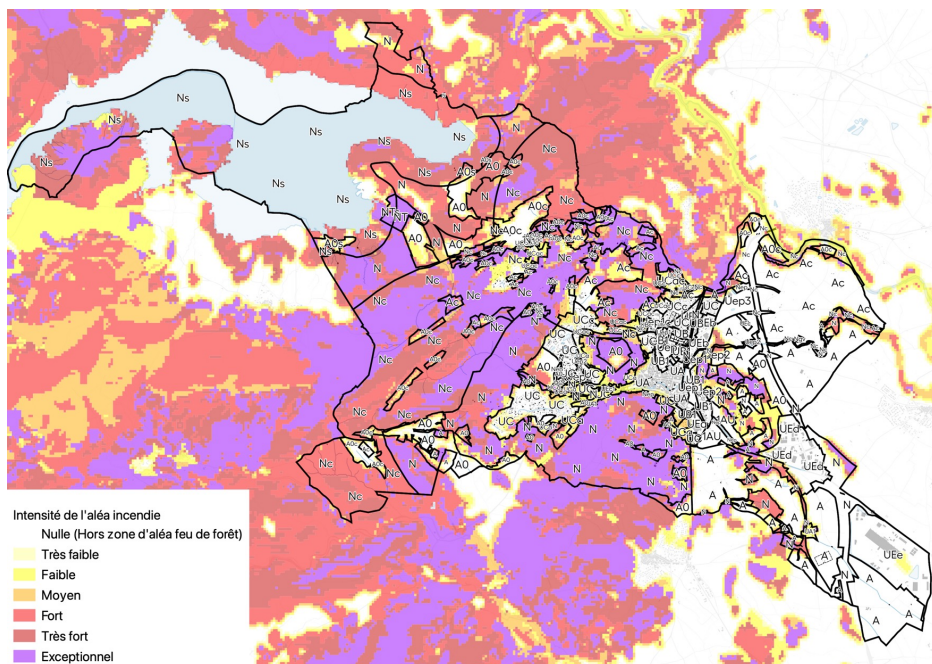
Risques connus dans la zone

La zone N est concernée par les risques connus suivants :

- Risque inondation par débordement des cours d'eau ;
- Aléa retrait et gonflement des argiles **Moyen et Fort** ;
- Aléa incendie de feu forêt **Très faible à Exceptionnel** et Obligations Légales de Débroussaillage.



Intensité de l'aléa retrait et gonflement des argiles en zone N - Source : BRGM



Intensité de l'aléa incendie en zone N - Source : DDTM34, décembre 2021

Justification de la réglementation édictée

Le règlement détaille les volontés d'assurer la protection des espaces naturels dans leur diversité et leur richesse écologique et environnementale (Lac du Salagou, bois et forêts, garrigues, pelouses...). L'objectif est de maintenir ce caractère naturel tout en permettant une évolution encadrée du bâti existant.

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités (article 1 à 3)

Destinations et sous-destinations autorisées/interdites

En zone N, hors sous-zones Ngv et Nep, sont autorisées uniquement les extensions des exploitations agricoles. La création de nouvelles exploitations dans les espaces naturels n'est pas souhaitable pour la tranquillité de la faune et la conservation des milieux. Le diagnostic agricole n'a pas fait émerger de projets d'exploitants dans ces secteurs, les nouvelles exploitations pourront librement s'implanter dans les zones A.

De même, la réalisation de nouveaux logements, même au sein d'un bâti existant, est interdite. Il s'agit d'assurer la protection des biens et des personnes face aux risques naturels connus, mais aussi d'assurer la préservation de l'environnement en orientant la production de logements dans les zones U et AU où la desserte en transports (en

commun et mobilités douces notamment), la proximité de l'habitat avec les commerces, services et équipements et la desserte en réseau d'assainissement collectif est plus développée et participeront à réduire les émissions de gaz à effet de serre, les risques de pollution du sous-sol (pas de dysfonctionnement de l'assainissement individuel) et les perturbations sur la faune, la flore et les continuités écologiques.

En Ngv, seules sont autorisées les aires d'accueil des gens du voyage conformément à la vocation actuelle de la zone.

En Nep, seuls sont autorisés les aménagements légers pour la création d'ouvrages et espaces publics tels que parcs, rétention, aires de stationnement, parcours sportifs... compatibles avec la vocation naturelle de la zone.

En Nc, afin d'assurer l'intégration des prescriptions du SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027, les installations soumises à déclaration (L.214-1 à 6 du CE), les ICPE, les carrières et les activités visées à l'annexe 1 du chapitre 2 de la directive 2010/75/UE sont interdites.

Mixité sociale

Les logements n'étant pas autorisés, à l'exception de l'extension de ceux existants, il n'y a pas lieu de réglementer la mixité sociale dans la zone N.

Implantation et volumétrie des constructions (article 4)

Implantation des constructions

La règle générale dispose qu'un recul minimal de 5,00 mètres doit être tenu par rapport à toutes les limites. Ce recul doit permettre de maintenir la qualité paysagère aux abords des voies et emprises publiques qui participe à la qualifier le caractère naturel de la zone. Entre limites séparatives, il s'agit de conserver les caractéristiques actuelles du tissu, mais aussi des couloirs de passage pour la faune afin de réduire l'incidence du bâti sur le déplacement des espèces (obstacles). Ces reculs contribueront également à réduire l'incidence du bâti sur le système racinaire des arbres et autres plantes limitrophes afin d'assurer leur conservation et leur bon état phytosanitaire à long terme.

Le règlement traduit également les obligations minimales d'implantation des constructions par rapport aux autoroutes et routes à grande circulation (A75 et RD609) issues de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Le maintien de reculs importants par rapport aux grands axes de circulation contribuera à terme à préserver les paysages perçus depuis ces grands axes routiers structurants à l'échelle de Clermont-l'Hérault et du Pays Cœur d'Hérault.

Hauteur et emprise au sol des constructions

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Cette hauteur correspond à celle déjà observée dans les secteurs bâtis de la zone N et facilite l'intégration paysagère des constructions existantes et leurs extensions potentielles.

Il n'y a pas lieu de réglementer l'emprise au sol des constructions au vu des faibles capacités constructibles offertes par l'article 2 (extensions limitées des constructions existantes).

Stationnement (article 5)

Les règles générales pour la réalisation des stationnements visent à assurer leur bon fonctionnement sans gêner la circulation publique et l'intervention des véhicules de services et d'assistance.

Aspect des constructions (article 6)

Le règlement dispose les règles permettant d'assurer une cohérence et une harmonie architecturale à l'échelle de la commune par des aspects architecturaux, des formes bâties et des matériaux similaires au bâti traditionnel sans contrevenir aux expressions architecturales contemporaines. Il est avant tout recherché la poursuite des formes bâties traditionnelles afin de favoriser leur intégration paysagère et d'assurer la qualité des espaces agricoles et naturels.

En ce sens, le règlement tend à privilégier la réalisation de toitures traditionnelles à pentes couvertes en tuile avec débord. Le traitement des façades doit être sobre, les menuiseries, serrureries et autres éléments rapportés en façade d'un dessin simple et épuré permettant leur intégration à l'aspect général. De même, il n'est pas toléré que les façades secondaires soient traitées avec un moindre soin par rapport aux façades principales afin que l'ensemble du corps bâti s'insère dans son environnement.

Biodiversité et traitement des limites (article 7)

Espaces libres et plantations

Le règlement impose la plantation de l'ensemble des surfaces libres de toute construction pour d'une part faciliter l'intégration du bâti dans le paysage agricole et d'autre part constituer un îlot de diversité végétale pour les insectes et la petite faune.

Au vu de la faible densité bâtie en zone N et de leur superficie importante, il n'y a pas nécessité de réglementer les espaces libres. La zone N n'est pas sujette à risque d'imperméabilisation totale des sols.

Clôtures

Les clôtures sont réglementées. En outre, leur hauteur est limitée à 2,00 mètres et les murs pleins limités à 10,00 mètres de longueur totale sur la même limite accueillant un portail ou portillon. Cette limitation trouve sa source dans la nécessité de maintenir la perméabilité des clôtures pour la petite faune et les transparences hydrauliques.

Acces et voirie (article 8)

Les règles concernant les accès se justifient à l'aune des impératifs légaux, de gestion du risque inondation (les accès ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux) et de sécurité publique (les accès ne doivent pas apporter de gêne à la circulation). Il est également fait obligation de se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre les Incendies pour des raisons évidentes de l'intervention des véhicules de secours.

Les accès nouveaux sur l'A75 sont interdits afin de ne pas perturber la circulation routière sur cette voie à grand passage et assurer la sécurité des usagers. De même, la création d'accès individuels sur les RD2, RD4, RD128, RD156, RD156E4, RD156E5, RD609 et RD908 sont interdits pour les mêmes raisons.

L'ensemble des règles relèvent de l'intérêt général afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes, mais aussi la libre circulation.

Équipements et réseaux (article 9)

Les dispositions relèvent du bon sens, de la viabilité des constructions et de la prise en compte de l'environnement au sens large en évitant les rejets de polluants et l'aggravation du ruissellement pluvial.

Prescriptions particulières

Certains secteurs sont frappées d'une protection notamment au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Les justifications afférentes sont présentées dans la partie suivante.

Orientations d'Aménagements et de Programmation

La zone N est soumise à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, notamment l'OAP Cavalerie et l'OAP Estagnol.

2.4.2 La zone NT : les espaces d'hébergement de loisirs de pleine nature

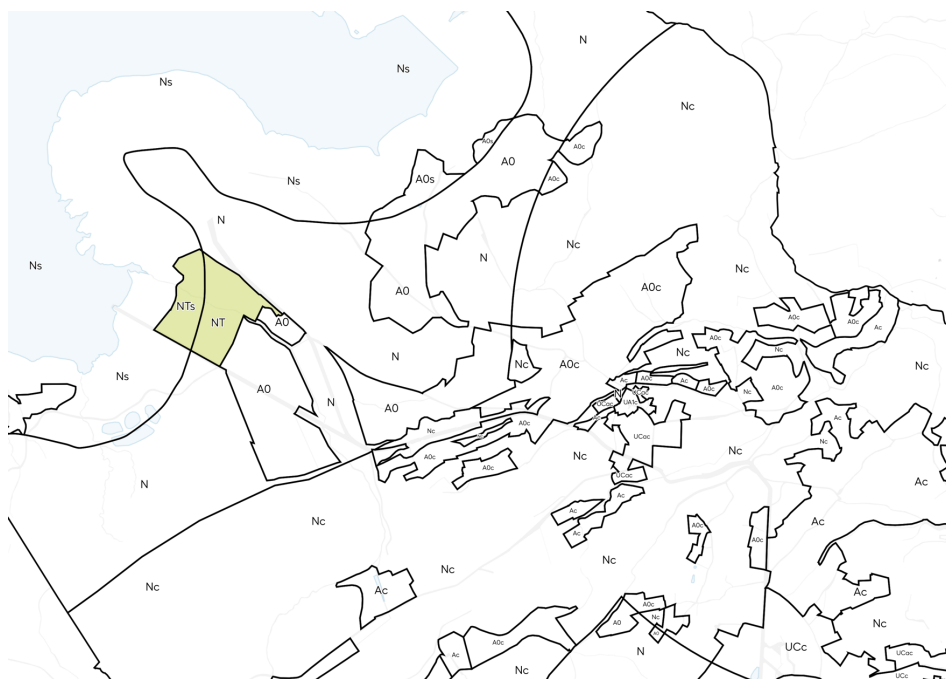
Territoire concerné

La zone NT couvre l'intégralité du camping du Salagou ainsi que le secteur de la Maison du Grand Site. Il s'agit de maintenir la vocation de cette zone à destination d'accueil touristique dans un cadre essentiellement naturel.

Il s'agit d'une zone à caractère naturel dans laquelle les aires de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs sont autorisées. L'objectif est d'assurer le maintien et le développement des activités touristiques tout en conservant la dominante naturelle de la zone. La zone est également destinée à l'accueil d'activités et équipements de tourisme et de loisirs de la base de loisirs du Lac du Salagou et du Grand Site.

Le développement de la zone doit être limité, organisé et intégré afin de ne pas compromettre l'intérêt historique, écologique et paysager du Lac du Salagou, site classé et en cours de labellisation Grand Site de France.

La zone NT comprend un sous-secteur NTs correspondant aux parties comprises dans la bande de 300 mètres depuis les rives du Lac du Salagou (Cf. zone Ns).



La zone NT/NTs : le camping du Salagou et la maison du site

Servitudes d'utilité publique

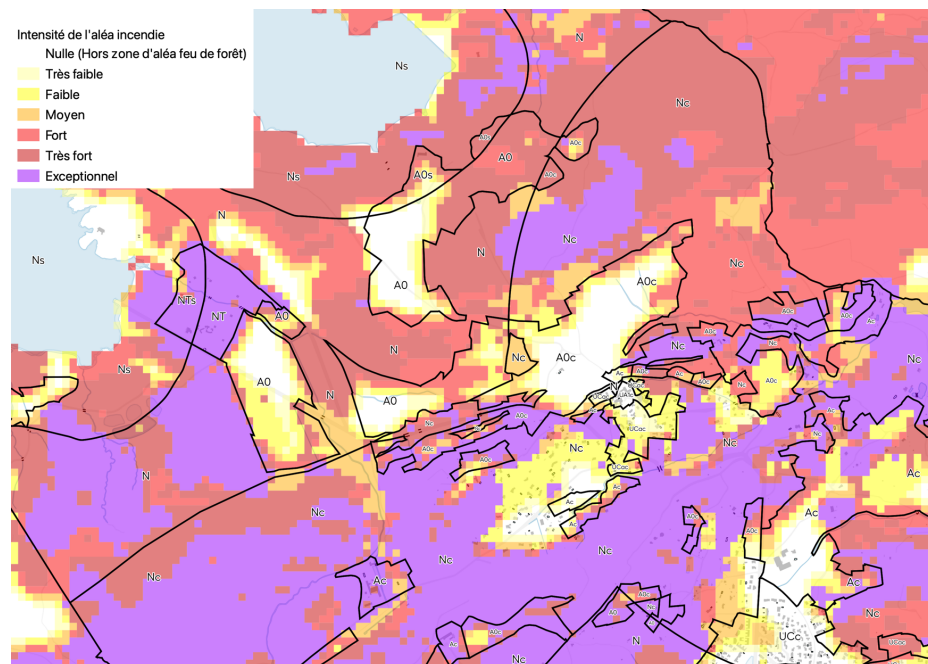
La zone NT est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- AC2 : Servitude de protection des Sites et Monuments naturels
 - Site classé du Salagou, ensemble formé par la vallée et le lac du Salagou, le cirque de Mourèze et leurs abords – Classement par décret en Conseil d'État du 21 août 2003 ;
- I6 : Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires des titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines et de carrière :
 - Permis exclusif de recherche de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis de Clermont-l'Hérault » à la société KELT ENERGIE France – décret du 16 mars 1993

Risques connus dans la zone

La zone NT est concernée par les risques connus suivants :

- Risque inondation par débordement des cours d'eau ;
- Aléa incendie de feu forêt **Moyen à Exceptionnel** et Obligations Légales de Débroussaillage.



Intensité de l'aléa incendie en zone NT - Source : DDTM34, décembre 2021

Justification de la réglementation édictée

Le règlement affirme la volonté de maintenir la vocation touristique du camping du Salagou sans obérer ses capacités de développement, de modernisation et d'embellissement pour une meilleure intégration paysagère et écologique et une plus grande valorisation économique.

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités (article 1 à 3)

Destinations et sous-destinations autorisées/interdites

Le règlement interdit les « Hébergements hôteliers et touristiques ». En effet, la zone est déjà aménagée et équipée, les autorisations d'urbanisme ont été mises en œuvre. La commune ne porte aucun nouveau projet lié au camping sur cette zone, il n'y a donc pas nécessité à autoriser de nouvelles constructions ou installations répondant à cette sous-destination afin de préserver la dominante naturelle.

Toutefois, le règlement autorise en NTs uniquement (zone des 300 mètres depuis les rives du lac du Salagou) les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public. Ces sous-destinations sont autorisées uniquement dans le cadre limitatif offert par l'article L.122-13 du code de l'urbanisme afin de permettre les projets liés au développement et à la mise en valeur du Grand Site.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé sont autorisés dans la zone. L'objectif est de permettre l'implantation d'équipements nécessaires au bon fonctionnement de la zone, notamment la station d'épuration du camping du Salagou ou encore les transformateurs électriques. Les parcs photovoltaïques au sol demeurent interdits afin de préserver la qualité paysagère aux abords directs du lac du Salagou.

Les autres sous-destinations sont incompatibles avec la vocation de la zone.

Enfin, il est demandé de consulter le Conseil Départemental de l'Hérault, gestionnaire du Grand Site, pour tout projet situé sous la côte 145 m NGF afin de s'assurer de la compatibilité des travaux avec le Grand Site.

Mixité sociale

Les logements n'étant pas autorisés, il n'y a pas lieu de réglementer la mixité sociale dans la zone NT.

Implantation et volumétrie des constructions (article 4)

Implantation des constructions

La règle générale dispose qu'un recul minimal de 5,00 mètres doit être tenu par rapport à toutes les limites. Ce recul doit permettre de maintenir la qualité paysagère aux abords des voies et emprises publiques qui participe à la qualifier le caractère naturel de la zone. Entre limites séparatives, il s'agit de conserver une trame verte paysagère permettant une meilleure insertion paysagère des constructions et installations afin de limiter leur incidence dans le paysage.

Hauteur et emprise au sol des constructions

La hauteur totale maximale autorisée est de 6,00 mètres au faitage ou à l'acrotère. Cette hauteur correspond peu ou prou à celle déjà existante dans la zone NT. La volonté est de conserver un bâti peu élevé afin de faciliter l'intégration paysagère du bâti, notamment par la végétation abondante qui permet de créer un filtre visuel sur les différentes constructions et installations du camping, tant en périphérie immédiate que depuis les émergences qui bordent le lac du Salagou.

La zone n'a pas vocation à recevoir un nombre significatif de constructions, il n'y a pas lieu de réglementer l'emprise au sol des constructions.

Stationnement (article 5)

Les règles générales pour la réalisation des stationnements visent à assurer leur bon fonctionnement sans gêner la circulation publique et l'intervention des véhicules de services et d'assistance.

Aspect des constructions (article 6)

Le règlement dispose les règles permettant d'assurer une cohérence et une harmonie architecturale à l'échelle de la commune. La volonté est également d'assurer la meilleure intégration paysagère et environnementale des futures constructions et installations aux abords du lac du Salagou afin de ne pas dégrader les qualités du site et poursuivre l'objectif de valorisation patrimoniale, touristique et environnementale du lac du Salagou. Les aspects extérieurs des constructions doivent respecter la charte architecturale et paysagère du Grand Site annexées au PLU.

Biodiversité et traitement des limites (article 7)

Espaces libres et plantations

Le règlement dispose une palette végétale élaborée en concertation avec les services gestionnaires du site du lac du Salagou afin d'assurer une cohérence écologique avec la végétation existante et favoriser leur bonne intégration paysagère. Cette palette végétale reste une recommandation afin de permettre des adaptations au regard du changement climatique et de la nécessité à long terme d'adapter les essences au contexte local.

Clôtures

Les clôtures sont réglementées. En outre, leur hauteur est limitée à 2,00 mètres et les murs pleins limités à 20,00 mètres de longueur totale sur la même limite accueillant un portail ou portillon. Cette limitation trouve sa source dans la nécessité de maintenir la perméabilité des clôtures pour la petite faune et les transparences hydrauliques.

De plus, il est fait obligation de doubler les clôtures d'une haie végétale dense composée d'au moins 5 essences. Ces obligations doivent concourir à l'insertion paysagère du camping dans son environnement proche. Aussi, l'utilisation de plusieurs essences végétales participera à renforcer l'intérêt écologique de la haie dans ce site naturel remarquable couvert par une zone Natura 2000 et deux ZNIEFF.

Acces et voirie (article 7)

Les règles concernant les accès se justifient à l'aune des impératifs légaux, de gestion du risque inondation (les accès ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux) et de sécurité publique (les accès ne doivent pas apporter de gêne à la circulation). Il est également fait obligation de se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre les Incendies pour des raisons évidentes de l'intervention des véhicules de secours.

Les accès nouveaux, collectifs ou individuels, sont interdits sur les RD156E4 et RD156E5 afin de ne pas perturber la circulation routière sur cette voie à grand passage et assurer la sécurité des usagers.

L'ensemble des règles relèvent de l'intérêt général afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes, mais aussi la libre circulation.

Équipements et réseaux (article 9)

Les dispositions relèvent du bon sens, de la viabilité des constructions et de la prise en compte de l'environnement au sens large en évitant les rejets de polluants et l'aggravation du ruissellement pluvial.

Prescriptions particulières

Certains secteurs sont frappés d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les justifications afférentes sont présentées dans la partie suivante.

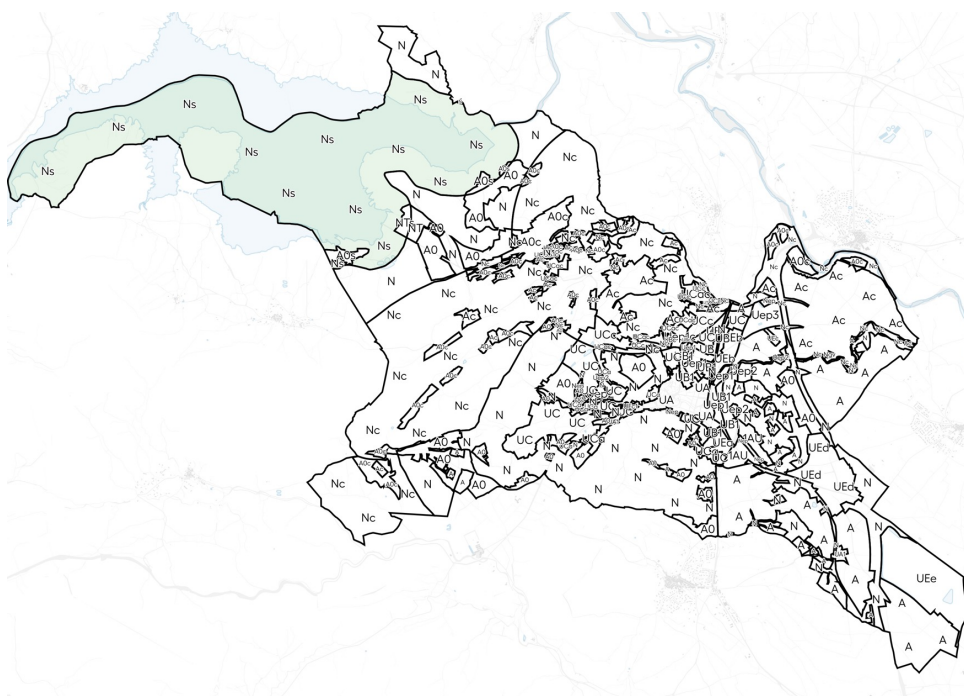
Orientations d'Aménagements et de Programmation

La zone NT est soumise à des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le périmètre du camping du Salagou.

2.4.3 La zone Ns : le lac et les berges du Salagou

Territoire concerné

La zone Ns couvre les espaces naturels du lac du Salagou et ceux compris dans une bande de 300 mètres depuis le haut des berges en application des dispositions de la loi Montagne. En effet, bien que la commune de Clermont-l'Hérault ne soit pas soumise aux dispositions de la loi Montagne, le lac du Salagou, en partie sur la commune d'Octon soumise aux dispositions de cette loi, est concerné par les dispositions relatives à la protection des plans d'eau. C'est en ce sens que l'ensemble du plan d'eau et des berges sont inscrits en zone Ns. La zone Ns est située dans le périmètre du Grand Site.



La zone Ns : le Salagou

Servitudes d'utilité publique

La zone Ns est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivante :

- AC2 : Servitude de protection des Sites et Monuments naturels
 - Site classé du Salagou, ensemble formé par la vallée et le lac du Salagou, le cirque de Mourèze et leurs abords – Classement par décret en Conseil d'État du 21 août 2003 ;
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :
 - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont I / Fouscaïs-Le Puech (07 avril 1989) ;
- I1 et I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz :
 - Canalisation 67-7 Paulhan-Bédarieux et branchement de Clermont-l'Hérault, diamètre 100 mm – Poste de livraison distribution publique à 2,5 bar au lieu-dit « l'Arnet ». La servitude I3 se trouve au centre de la bande de la servitude I1 ;
- I6 : Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires des titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines et de carrière :
 - Permis exclusif de recherche de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis de Clermont-l'Hérault » à la société KELT ENERGIE France – décret du 16 mars 1993

Risques connus dans la zone

La zone Ns est concernée par les risques connus suivants :

- Risque inondation par débordement des cours d'eau ;
- Aléa retrait et gonflement des argiles **Moyen** ;
- Aléa incendie de feu forêt **Très faible à Exceptionnel** et Obligations Légales de Débroussaillage.

Justification de la réglementation édictée

Le règlement détaille les volontés d'assurer le maintien du caractère naturel et de leur protection dans leur diversité et leur richesse écologique et environnementale (Lac du Salagou, bois et forêts, garrigues, pelouses...). L'objectif est de maintenir ce caractère naturel tout en permettant des certaines constructions, installations et aménagements nécessaires à l'ouverture du public du Lac du Salagou.

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités (article 1 à 3)

Destinations et sous-destinations autorisées/interdites

La réglementation de la zone Ns se borne à autoriser les équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée relevant des sous-destinations « Équipements sportifs » et « Autres équipements recevant du public » conformément aux dispositions de l'article L.122-13 du code de l'urbanisme.

De même, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé sont autorisés dans la zone. L'objectif est de permettre l'implantation d'équipements nécessaires au bon fonctionnement de la zone, notamment la station d'épuration du camping du Salagou ou encore les transformateurs électriques. Les parcs photovoltaïques au sol demeurent interdits afin de préserver la qualité paysagère aux abords directs du lac du Salagou.

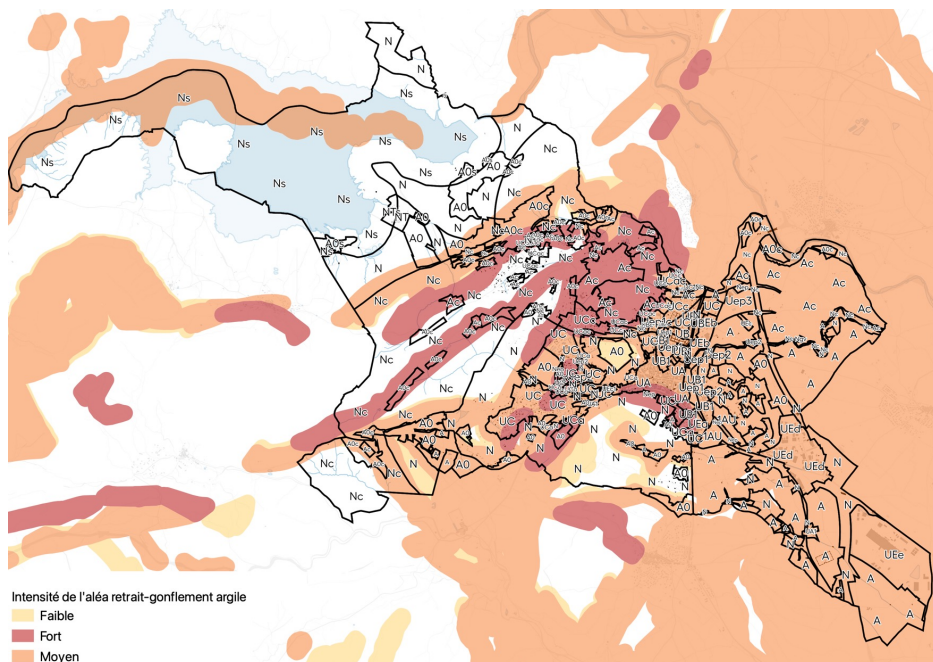
Mixité sociale

Les logements n'étant pas autorisés, il n'y a pas lieu de réglementer la mixité sociale dans la zone Ns.

Implantation et volumétrie des constructions (article 4)

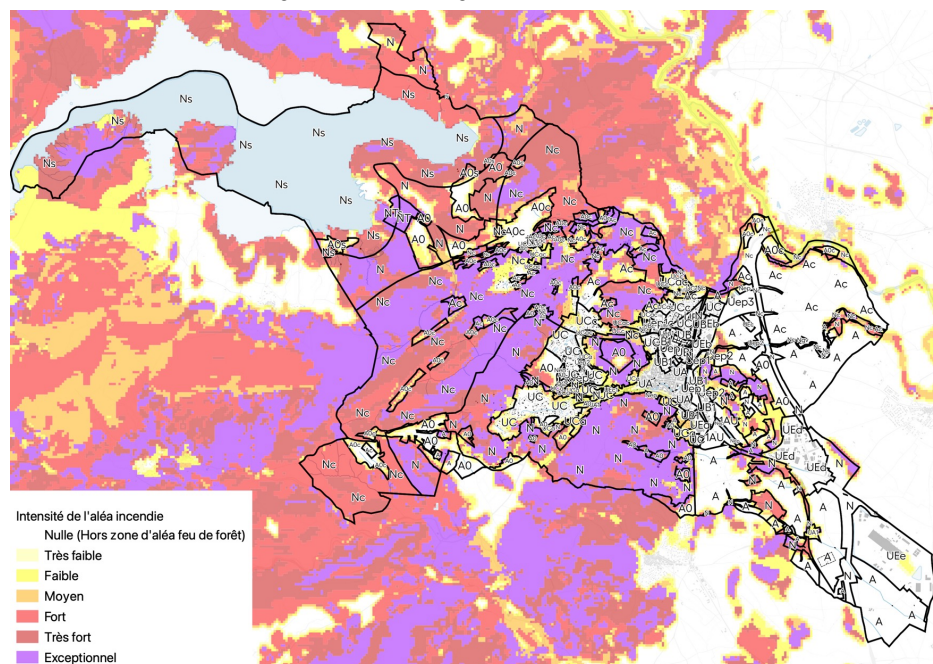
Implantation des constructions

La règle générale dispose qu'un recul minimal de 5,00 mètres doit être tenu par rapport à toutes les limites. Ce recul doit permettre de maintenir la qualité paysagère aux abords des voies et emprises publiques qui participe à la qualifier le caractère naturel de la zone. Entre limites séparatives, il s'agit de conserver les caractéristiques actuelles du tissu, mais aussi des couloirs de passage pour la faune afin de réduire l'incidence du bâti sur le déplacement des espèces (obstacles). Ces reculs contribueront également à réduire l'incidence du bâti sur le système racinaire des arbres et autres plantes limitrophes afin d'assurer leur conservation et leur bon état phytosanitaire à long terme.



Intensité de l'aléa retrait-gonflement argile
 Faible
 Fort
 Moyen

Intensité de l'aléa retrait et gonflement des argiles en zone Ns - Source : BRGM



Intensité de l'aléa incendie
 Nulle (Hors zone d'aléa feu de forêt)
 Très faible
 Faible
 Moyen
 Fort
 Très fort
 Exceptionnel

Intensité de l'aléa incendie en zone Ns - Source : DDTM34, décembre 2021

Hauteur et emprise au sol des constructions

La hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres au faitage ou à l'acrotère. Cette hauteur correspond à celle déjà observée dans les secteurs bâtis de la zone N et facilite l'intégration paysagère des constructions existantes et leurs extensions potentielles.

L'emprise au sol n'est pas réglementée. En effet, les faibles capacités constructibles offertes par le règlement ne justifient pas d'apporter une contrainte supplémentaire d'emprise au sol dans la zone, ce notamment au regard du caractère d'intérêt général ou d'utilité publique que doivent revêtir les constructions et installations autorisée dans la zone.

Il n'y a pas lieu de réglementer l'emprise au sol des constructions au vu des faibles capacités constructibles offertes par l'article 2 (extensions limitées des constructions existantes).

Stationnement (article 5)

Les règles générales pour la réalisation des stationnements visent à assurer leur bon fonctionnement sans gêner la circulation publique et l'intervention des véhicules de services et d'assistance.

Aspect des constructions (article 6)

Le règlement dispose les règles permettant d'assurer une cohérence et une harmonie architecturale à l'échelle de la commune. La volonté est également d'assurer la meilleure intégration paysagère et environnementale des futures constructions et installations aux abords du lac du Salagou afin de ne pas dégrader les qualités du site et poursuivre l'objectif de valorisation patrimoniale, touristique et environnementale du lac du Salagou. Les aspects extérieurs des constructions ont été élaboré en concertation avec les services gestionnaire du site afin d'assurer une cohérence d'ensemble à l'échelle des berges du lac, toutes communes confondues.

Biodiversité et traitement des limites (article 7)

Clôtures

Les clôtures sont réglementées. En outre, leur hauteur est limitée à 1,00 mètres et les murs pleins limités à 10,00 mètres de longueur totale sur la même limite accueillant un portail ou portillon. Cette limitation trouve sa source dans la nécessité de maintenir la perméabilité des clôtures pour la petite faune et les transparences hydrauliques. Il s'agit aussi de veiller à ce que ces installations s'intègrent dans le paysage et soient le moins visibles possible pour préserver la qualité paysagère sur l'ensemble des berges du Salagou.

Acces et voirie (article 8)

Les règles concernant les accès se justifient à l'aune des impératifs légaux, de gestion du risque inondation (les accès ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux) et de sécurité publique (les accès ne doivent pas apporter de gêne à la circulation). Il est également fait obligation de se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre les Incendies pour des raisons évidentes de l'intervention des véhicules de secours.

L'ensemble des règles relèvent de l'intérêt général afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes, mais aussi la libre circulation.

Équipements et réseaux (article 9)

Les dispositions relèvent du bon sens, de la viabilité des constructions et de la prise en compte de l'environnement au sens large en évitant les rejets de polluants et l'aggravation du ruissellement pluvial.

Prescriptions particulières

Certains secteurs sont notamment frappées d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les justifications afférentes sont présentées dans la partie suivante.

Orientations d'Aménagements et de Programmation

La zone Ns n'est pas concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.5 Les dispositions générales applicables à toutes les zones

2.5.1 Dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme – article 5

Rappel de la règle

Cas général

Conformément aux dispositions de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-23 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Lorsqu'une modification ou suppression est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou par la configuration des parcelles, notamment pour permettre l'édification d'une construction ou la création d'accès et voiries, il est exigé le maintien d'un coefficient d'espace libre de pleine terre de 80% de l'emprise de la protection de la ou des parcelles concernées par le projet.

La période d'intervention à privilégier est de début septembre à fin octobre. L'adaptation de la période permettra de réduire de façon certaine l'impact sur la faune en limitant la mortalité et en évitant le dérangement des espèces d'oiseaux en période de reproduction (mars-fin juillet), et des reptiles en période de reproduction (mai-août) et d'hivernage (novembre-mars).

Dans les secteurs soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage, les obligations de replantation pourront ne pas s'appliquer sur prescription explicite de l'autorisation d'urbanisme.

La replantation d'espèces invasives ou envahissantes est interdite.

Boisement, alignement d'arbres et arbre isolé

Les dispositions suivantes sont cumulatives avec celles-ci-dessus.

Pour la destruction d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres ou d'un arbre isolé protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, il est exigé :

- pour toute destruction, la replantation dans un périmètre d'au plus 50,00 mètres du site des destructions de 2 fois le nombre de sujets détruits.

Zone humide, berge ou ripisylve

Les replantations seront sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe du règlement.

Les dispositions suivantes sont cumulatives avec celles-ci-dessus.

Toute zone humide, berge ou ripisylve protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Les affouillements et exhaussements de sols sont interdits sauf si :

- s'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création de zones humides, aux ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales et à l'aménagement d'espace naturel.
- s'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues ...) et la sécurité des biens et des personnes,
- s'ils concernent des projets autorisés dans la zone à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.

Seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents :

- les travaux de restauration des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe),
- les travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants...).

Tout travaux conduisant à la dégradation ou à l'assèchement d'une zone humide doivent être compensés à raison de 200% de la surface dégradée ou asséchée.

Espace protégé à créer

Les espaces protégés à créer doivent être plantés d'arbres, arbustes et vivaces basses afin de constituer un rideau végétal alternant entre vue ouvertes et vues fermées et une progression de hauteur à partir de la lisière urbaine permettant une transition douce avec les espaces agricoles limitrophes.

Justification de la règle

Le maintien de 80% de l'emprise protégée en espace libre est nécessaire à la conservation en bon état des continuités et corridors écologiques. Une faible imperméabilisation des sols est admise afin d'autoriser notamment l'aménagement de voie d'accès, des cheminements doux ou des terrasses par exemple.

Les périodes d'intervention pour les coupes et abatages qui seraient autorisées sont réglementées afin de limiter leur incidence sur la faune.

Il peut être dérogé aux règles de replantation dans les secteurs soumis aux OLD afin d'assurer le respect des obligations des propriétaires induites par l'arrêté préfectoral, mais aussi veiller à une meilleure prévention des risques incendies de forêt.

Les zones humides, berges ou ripisylves présentent de nombreux enjeux écologiques. Leur dégradation serait fortement préjudiciable pour le maintien de continuités écologiques et de façon plus générale le bon fonctionnement écologique des milieux naturels, agricoles et forestiers. Les prescriptions prises dans le règlement doivent concourir à leur préservation et leur restauration le cas échéant.

Enfin, il est fait obligation de planter divers types de végétaux dans les espaces protégés à créer. Il s'agit de favoriser la constitution d'un rideau végétal s'inspirant des haies agricoles du territoire afin de faciliter leur insertion paysagère et renforcer la cohérence paysagère sur le territoire. Rappelons également que ces éléments sont pris en franges d'urbanisation pour améliorer l'intégration des constructions existantes ou futures. Ainsi, il apparaît essentiel qu'une diversité de types de végétaux soit mis en œuvre, en particulier des essences arborées, pour mieux accompagner l'insertion paysagère du bâti, en particulier à la ZAE de la Salamane où les constructions s'élèvent à plus de 8,00 mètres dans un paysage agricole très largement ouvert.

2.5.2 Dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (éléments paysagers) – article 6

Rappel de la règle

Conformément aux dispositions de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Lorsqu'une modification ou suppression est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou par la configuration des parcelles, notamment pour permettre l'édification d'une construction ou la création d'accès et voiries, il est exigé le maintien d'un coefficient d'espace libre de pleine terre de 80% de l'emprise de la protection de la ou des parcelles concernées par le projet.

La période d'intervention à privilégier est de début septembre à fin octobre. L'adaptation de la période permettra de réduire de façon certaine l'impact sur la faune en limitant la mortalité et en évitant le dérangement des espèces d'oiseaux en période de reproduction (mars-fin juillet), et des reptiles en période de reproduction (mai-août) et d'hivernage (novembre-mars).

Dans les secteurs soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage, les obligations de replantation pourront ne pas s'appliquer sur prescription explicite de l'autorisation d'urbanisme.

La replantation d'espèces invasives ou envahissantes est interdite.

Pour la destruction d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres ou d'un arbre isolé protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, il est exigé :

- pour toute destruction, la replantation dans un rayon d'au plus 10,00 mètres du même nombre de sujets détruits et de la même essence ;
- si les destructions sont liées à une maladie propre à l'essence, il pourra être replanté une autre essence dont la silhouette est équivalente à âge adulte (houppier et hauteur).

De plus :

- lorsque les destructions autorisées concernent un alignement d'arbres, la reconstitution d'un alignement d'arbres pourra être imposée ;
- lorsque les destructions autorisées concernent un parc ou jardin, le respect du plan de plantation initial pourra être imposé.

Justification de la règle

Les périodes d'intervention pour les coupes et abatages qui seraient autorisées sont réglementées afin de limiter leur incidence sur la faune.

Il peut être dérogé aux règles de replantation dans les secteurs soumis aux OLD afin d'assurer le respect des obligations des propriétaires induites par l'arrêté préfectoral, mais aussi veiller à une meilleure prévention des risques incendies de forêt.

Le règlement impose la replantation du même nombre de sujet, de la même essence, dans un rayon de 10,00 mètres des destructions afin de préserver l'identité des boisements, alignements et arbres isolés mais aussi conserver leur fonction : ombrage, parc d'agrément, etc. L'essence est aussi essentielle car elle permet de distinguer ces boisements des corridors écologiques protégés au titre de l'article L.151-23 et apportent également une valeur patrimoniale : les alignements de platanes, par exemple, jouent un rôle fort d'ombrage des espaces publics tandis que la présence de cèdres dans un parc évoque davantage une époque prospère où cet arbre était planté par les notables qui les faisaient importer d'autres pays.

Le règlement impose également la reconstitution d'alignements d'arbres ou le respect des plans de plantation dans les parcs historiques afin de contribuer à conserver l'identité et la valeur patrimoniale des lieux.

2.5.3 Dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (éléments bâtis patrimoniaux) – article 6

Rappel de la règle

Travaux sur immeuble et construction (protection surfacique ou linéaire)

Immeubles et constructions compris dans un périmètre de protection des monuments historiques (servitude AC1)

Les travaux conduisant à une démolition complète des bâtiments protégés sont interdits.

Tout travaux peut faire l'objet de prescriptions particulières en vue de conserver ou restituer le caractère d'origine des constructions. Les prescriptions peuvent notamment porter sur l'implantation, la hauteur et la volumétrie des constructions, l'aspect extérieur des constructions, le traitement des abords des constructions (clôtures, paysagement, etc.).

Immeubles et constructions non compris dans un périmètre de protection des monuments historiques (servitude AC1)

Tout travaux de restauration devra être effectué dans le respect des modes et matériaux constructifs de l'époque de construction et tout mettre en œuvre pour préserver ou restaurer les éléments de modénature, décor, ferronnerie, serrurerie, menuiserie. Il pourra également être exigé la remise en état d'origine des façades lorsqu'elles ont subi des modifications préjudiciables à la qualité de la construction.

Lorsque les demandes d'autorisation d'urbanisme entraînent la destruction de l'immeuble ou la façade protégé, l'autorisation accordée si la salubrité ou la sécurité publique est engagée sera assortie de prescriptions visant à la reconstruction à l'identique de l'immeuble détruit tant sur son implantation, sa volumétrie, l'aspect des toitures, couvertures et façades (rythme et composition des façades, ouvertures et percements, modénatures, éléments de décors, etc.).

Lorsque les demandes d'autorisation d'urbanisme entraînent la modification de l'aspect extérieur de l'immeuble protégé, l'autorisation accordée pourra être assortie de prescriptions visant à conserver sa qualité et pourront porter notamment sur :

- l'aspect extérieur (couleurs/teintes, matériaux et finition des enduits...);
- le nombre, la forme et l'implantation des percements et ouvertures en façade ;
- la nature des menuiseries, ferronneries, serrureries, métallerie (matériaux, aspect...);
- la nature et l'implantation des dispositifs de récupération des eaux de toiture (matériaux, aspect...).

Travaux sur bâti vernaculaire isolé (protection ponctuelle)

Tout travaux de restauration devra être effectué dans le respect des modes constructifs de l'époque de construction et contribuer au maintien et à la remise en état des plaques, grilles, socle, marches, etc. liés à l'élément protégé.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme conduisant à la destruction ou à la modification de l'élément protégé ne pourront aboutir sur une réponse favorable.

En cas de nécessité (passage de voirie, projet de construction...), ils pourront, être déplacés dans un rayon d'au plus 20,00 mètres par rapport à sa position d'origine. Dans ce cas, il sera exigé leur restauration dans le respect des modes constructifs de l'époque de construction et leur mise en valeur par leur localisation et leur paysagement (plantations).

Justification de la règle

De façon générale, la démolition d'un bâti protégé est interdite afin de conserver leur valeur patrimoniale, culturelle et architecturale. Les règles sont différenciées selon que les constructions se situent à l'intérieur ou non d'un périmètre de protection des monuments historiques. Cette différenciation tient du fait que, dans le périmètre d'un monument historique, l'Architecte des Bâtiments de France sera amené à donner son avis sur les autorisations d'urbanisme, avis conforme dans le cadre d'un périmètre délimité des abords. Ainsi, il n'apparaît pas pertinent de fixer des règles générales aux bâtis protégés qui pourraient être en contradiction avec l'avis de l'ABF. En dehors du périmètre des monuments historiques, la commune pourra néanmoins demander conseil à l'ABF pour soumettre à prescriptions les autorisations d'urbanisme. L'objectif est de conserver l'intégrité et l'identité des bâtiments protégés tout en permettant leur évolution et adaptation pour mieux correspondre aux besoins de leurs occupants et aux modes de vie contemporains.

Pour le petit bâti vernaculaire, la règle permet leur déplacement dans un certain périmètre. En effet, le petit bâti protégé correspond le plus souvent à des croix qui ont une signification particulière historique. Leur éloignement géographique conduirait à une perte dommageable de leur identité et du sens de leur présence à un lieu donné.

2.5.4 Dispositions particulières pour la constructibilité dans les zones à risque inondation – article 7

Le règlement du PLU s'attache à prendre en compte les risques et aléas naturels liés aux inondations en cohérence avec le PADD. En ce sens, des règles de constructibilité « limitée » sont définies dans chaque zone et selon la nature du risque afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

En outre, toute construction nouvelle est interdite dans une zone d'aléa fort afin de ne pas exposer les biens et les personnes au risque et préserver l'écoulement naturel des eaux. Dans les secteurs exposés à un risque modéré, qui comprennent les zones inondables de l'atlas des zones inondables, il est exigé de caler la côte du premier plancher habitable à une altitude de +0,60 mètre afin de réduire ou éviter la vulnérabilité des locaux habitables. La transparence hydraulique est également précisée afin de veiller au maintien des conditions d'écoulement des eaux dans le champ d'expansion des crues.

Toutefois, quel que soit le niveau de risque, sont interdites certaines constructions pouvant présenter un caractère vulnérable ou stratégique, notamment pour la gestion de crise afin d'assurer la protection des publics les plus « fragiles » et la continuité du fonctionnement des services publics et leur bon fonctionnement. De même, les constructions pouvant générer une pollution sont interdites afin de préserver la qualité des eaux et milieux naturels en aval. Les campings et

installations légères de loisirs sont également interdites en raison du régime hydraulique de la commune (crues éclaircies) qui ne permettent pas toujours une information et évacuation des personnes suffisantes et dans les meilleurs délais avant la survenue d'un événement. Enfin, les remblais sont interdits pour maintenir le fonctionnement hydraulique actuel et ne pas aggraver le risque en amont.

Les obligations de maintenir un retrait inconstructible par rapport aux cours d'eau doit participer au maintien en bon état des espaces de bon fonctionnement écologique des cours d'eau, et également de la trame verte et bleue. À travers cette mesure, il s'agit également de prévenir les risques d'effondrement de berge et mettre en sécurité les biens et les personnes face à l'aléa inondation.

Ainsi, ces dispositions sont nécessaires et justifiées pour la protection des biens et des personnes, ainsi que pour la conservation du bon fonctionnement et de la bonne valeur écologique des milieux aquatiques.

Notons que les niveaux d'aléas sont définis par des études hydrauliques annexées au PLU, et en particulier :

- La cartographie des zones inondables du Rhône et du Garel (mars 2000, S.I.E.E) : zones d'aléas fort, modéré et résiduel. Cette étude couvre les ruisseaux du Rhonnel, du Garel, de l'Arnet, de Fontenay et la Lergue ;
- L'étude hydraulique du Rhonnel et du Garel (janvier 2018, CCE&C Conseil Ingénierie Expertise) : zones d'aléas indifférenciées, modéré et résiduel ;
- L'étude hydraulique du ruisseau de Creyssels et ses affluents au camping du lac du Salagou (janvier 2020, CCE&C, Conseil Ingénierie Expertise) : zones d'aléa fort, modéré, résiduel et exceptionnel ;
- L'Atlas des Zones Inondables du Languedoc-Roussillon (avril 2007, BCEOM).

3. Exposé des motifs des prescriptions particulières du règlement

3.1 Les protections écologiques, paysagères, culturelles et patrimoniales

3.1.1 Fondement légal des protections particulières

Selon le code de l'urbanisme,

Au terme de son article L.113-1, Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Au terme de son article L.151-19 Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Au terme de son article L.151-23 Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Le PLU peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

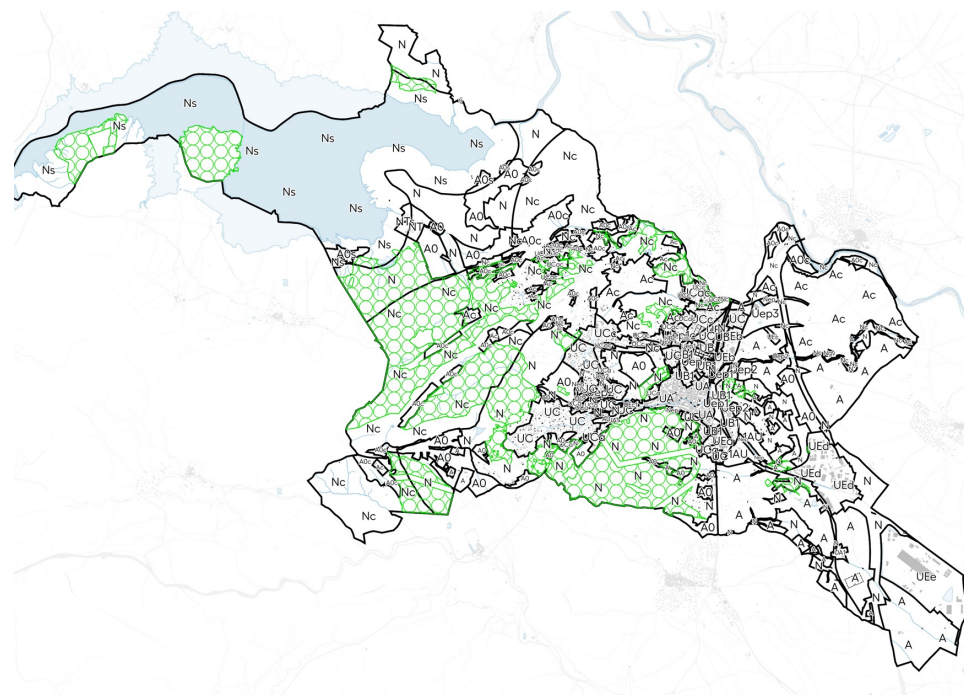
Il s'agit d'un régime d'exception qui permet de protéger des éléments que les auteurs du PLU remarquent pour leur intérêt singulier participant pleinement à la qualité du cadre de vie et de l'intérêt général. Ce sont également des éléments qui participent à la qualité environnementale du fait de leur richesse écologique et de leur rôle dans le maintien des continuités écologiques et de la nature en ville.

Principalement, ce sont des éléments paysagers écologiques et patrimoniaux qui sont repérés. Il s'agit de jardins, parcs, alignements d'arbres, grands espaces boisés ou de garrigues, corridors verts, et arbres isolés en ville, composants intrinsèques et incontournables de la qualité du cadre de vie mais aussi des continuités écologiques, de la trame verte et bleue. Ces protections se retrouvent aussi bien en zones urbaines que dans les espaces agricoles et naturels.

La mise en place des protections contribue à la mise en œuvre des objectifs du PADD, et notamment des objectifs 4 et 5. Il s'agit aussi d'assurer la compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault.

3.1.2 Les Espaces Boisés Classés

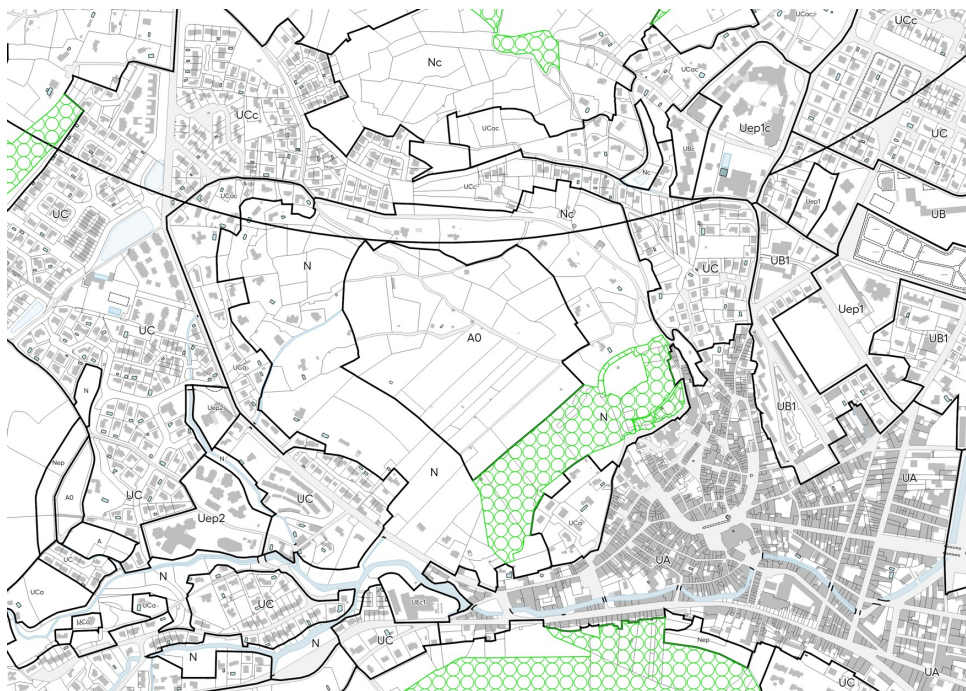
La majorité des Espaces Boisés Classés du PLU approuvé en 2008 a été maintenue en l'état, une minorité a fait l'objet d'adaptations mineures, notamment pour éviter certaines constructions ou certaines parcelles agricoles cultivées. Aussi, les EBC ne couvrent pas les couloirs de passage des lignes électriques aériennes afin de faciliter l'intervention des services gestionnaires et éviter les risques de chutes de branches ou d'arbres sur les installations qui pourraient conduire à leur dégradation voire à des coupures d'électricité.



Les espaces boisés classés - Source : Urban Projects

Le Puech Castel

L'EBC du Puech Castel se justifie par la nécessité de préserver ce coteau singulier et emblématique de Clermont-l'Hérault. Il constitue un site paysager et patrimonial remarquable avec les ruines du château des Guilhem. La préservation de cet espace naturel est essentielle pour assurer la mise en valeur du patrimoine de la ville et éviter tout grignotage intempestif des terres. La protection par un EBC joue également un rôle dans la gestion des ruissellements pluviaux : le maintien en pleine terre et en l'état boisé ou herbacé de cet espace contribue à réduire les écoulements pluviaux vers le centre historique de Clermont-l'Hérault et de fait la vulnérabilité des biens et des personnes face au risque d'inondation par ruissellement.



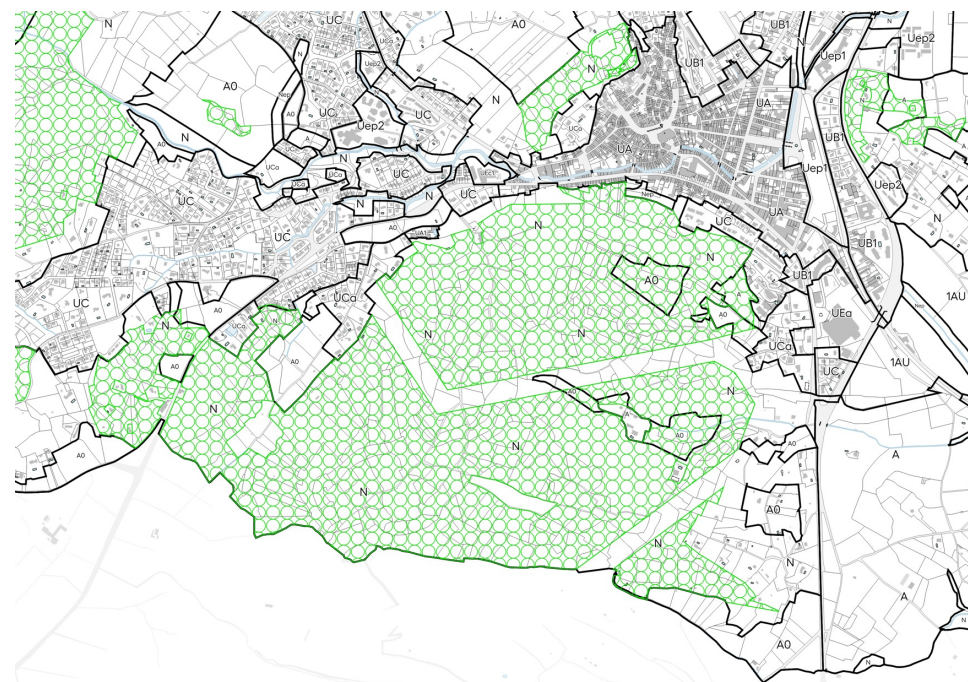
Les espaces boisés classés du Puech Castel - Source : Urban Projects



Le Mont Caylus

Le Mont Caylus est tout aussi emblématique du paysage Clermontais que le Puech Castel. Le site présente un très fort intérêt paysager et écologique. Il marque l'entrée de ville de Clermont-l'Hérault, s'impose ardemment dans le paysage par sa géographie, son altitude. Les boisements, garrigues et murets de pierre sèche qui compose le Mont Caylus sont autant un atout paysager qu'écologique (zone Natura 2000) et patrimonial. La préservation de cet espace est également essentielle dans l'armature de la Trame Verte Bleue communale, mais aussi à l'échelle du Pays Cœur d'Hérault et et de la Région Occitanie. Le Mont Caylus constitue un réservoir de biodiversité remarquable, mais aussi un lieu privilégié pour la population pour la marche à pied et la randonnée.

La délimitation des EBC exclue nécessairement les couloirs des lignes aériennes. En effet, le classement en EBC est incompatible avec les servitudes relatives aux canalisations électriques, notamment afin de permettre l'entretien sous les lignes et assurer l'accès des services pour les interventions.



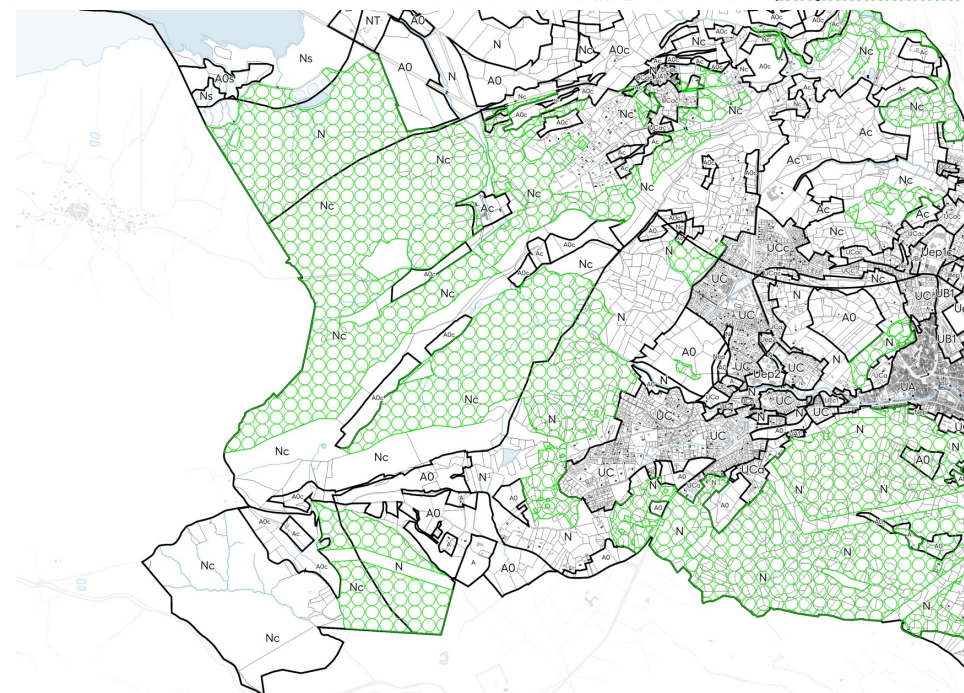
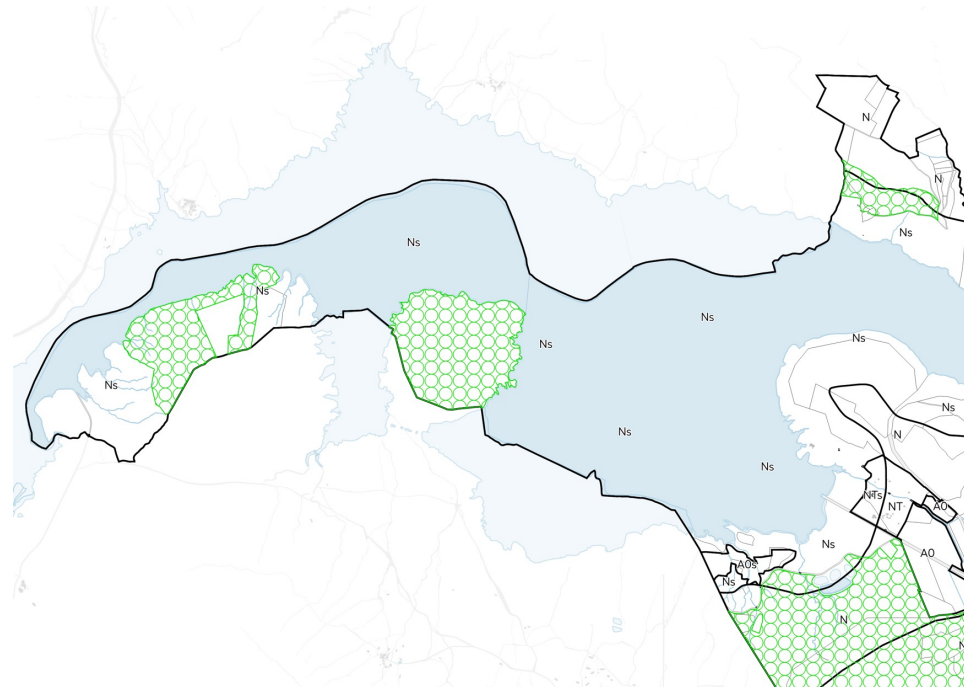
Les espaces boisés classés du Mont Caylus - Source : Urban Projects



Les espaces boisés classés du Mont Caylus - Source : Urban Projects

Les Servières et le Salagou

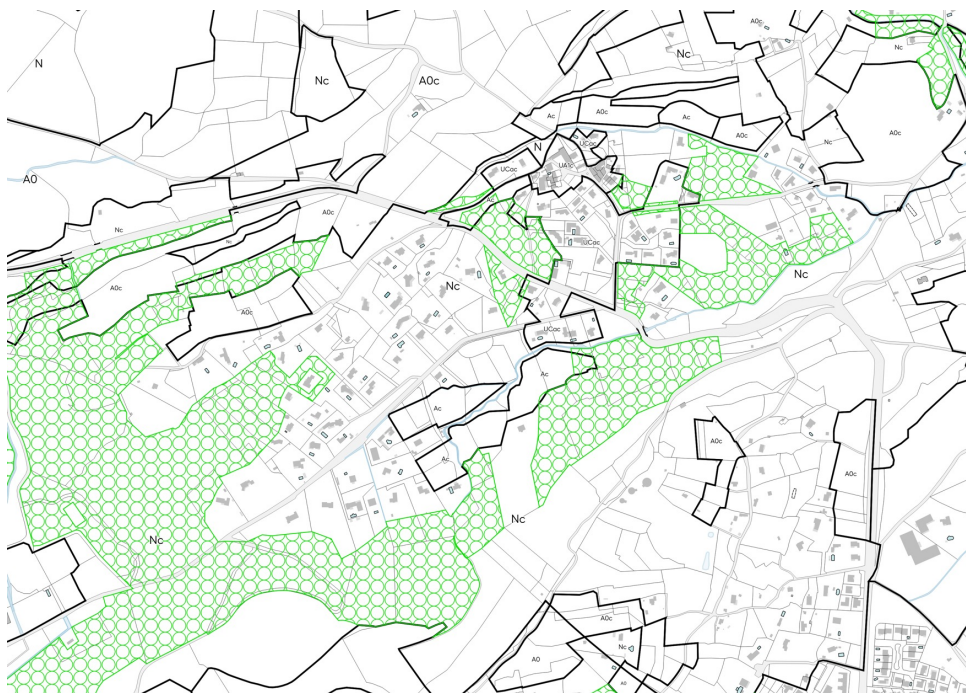
Au cœur du site Natura 2000 et soumis à la pression urbaine et touristique, la protections et préservations des collines des Servières et des rives du Salagou revêt un enjeu majeur pour le territoire. Il s'agit d'assurer la protection d'espaces d'une certaine richesse écologique dont les boisements et garrigues sont essentiels à cette richesse et diversité. Les EBC excluent les espaces agricoles, y compris ceux nécessaires au pâturage afin de ne pas entraver les activités qui au demeurant restent ponctuelles et respectueuses de l'environnement. L'objectif est d'assurer le maintien de ces sites remarquables également sur le plan paysager. En effet, ces secteurs sont compris dans le périmètre du site classé et dans le Grand Site. La qualité des paysages et son maintien est donc essentielle pour préserver l'intégrité et la valeur du site.



Les espaces boisés classés des Servières et du Salagou - Source : Urban Projects

Les Bories

Le secteur des Bories est partiellement urbanisés. À l'interface ville/Salagou, cet écran paysager boisé participe au maintien des coupures d'urbanisation et à la conservation des continuités écologiques est/ouest du territoire. La pression urbaine qui s'exerce dans ce secteur est susceptible de fragiliser durablement ces espaces à fort intérêt paysager et écologique. Le maintien des boisements est indispensable. De plus, une partie du secteur est compris dans le périmètre Natura 2000 ce qui lui confère une valeur écologique encore plus significative.



Les espaces boisés classés des Bories - Source : Urban Projects

Domaine de Gourjo et Roque Sèque

Le parc du Domaine de Gourjo revêt un intérêt paysager et historique particulier. La qualité des espaces boisés est exacerbée par la nature même des essences utilisées pour arborer le domaine. Situé en entrée de ville le long de la RD2 depuis l'autoroute A75, le parc du Domaine de Gourjo s'impose comme un écran paysager de qualité à l'interface ville/espaces agricoles, mais aussi comme une zone de transition assurant une certaine coupure d'urbanisation entre la ville à l'horizon fin 2032 et la zone d'activités des Tanes Basses à l'est. Aussi, le parc joue un rôle dans le maintien des continuités écologiques entre le coteau de Roque Sèque au sud et le puech Gorjan au nord.

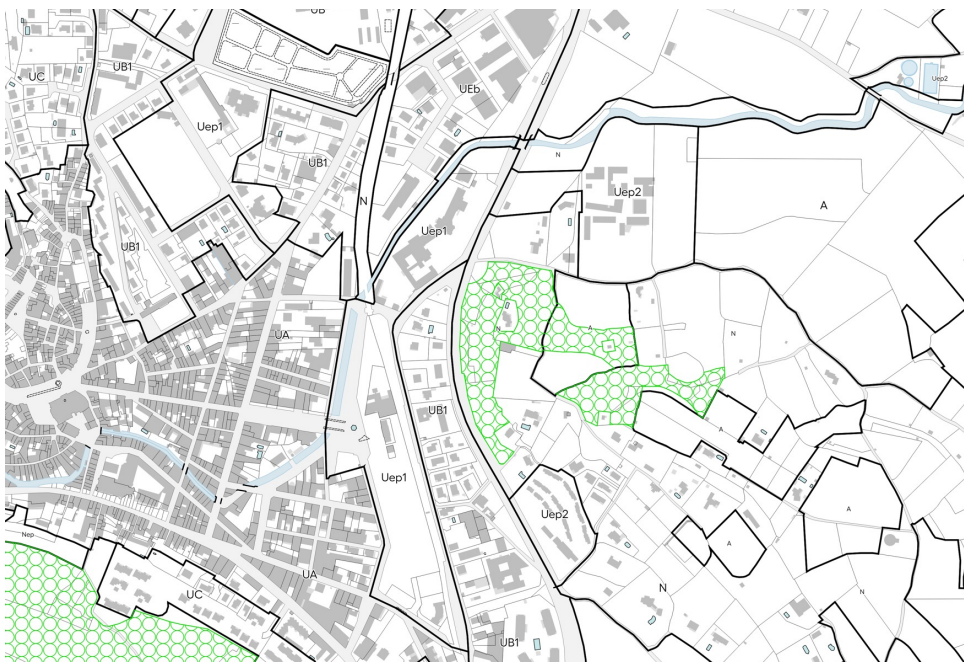
Le coteau de Roque Sèque participe lui aussi à la qualité de l'entrée de ville le long de la RD2, mais aussi à assurer les continuités écologiques de part et d'autres de cet axe routier majeur pour la desserte du territoire.



Les espaces boisés classés du Domaine de Gourjo et de Roque Sèque - Source : Urban Projects

Puech Gorjan

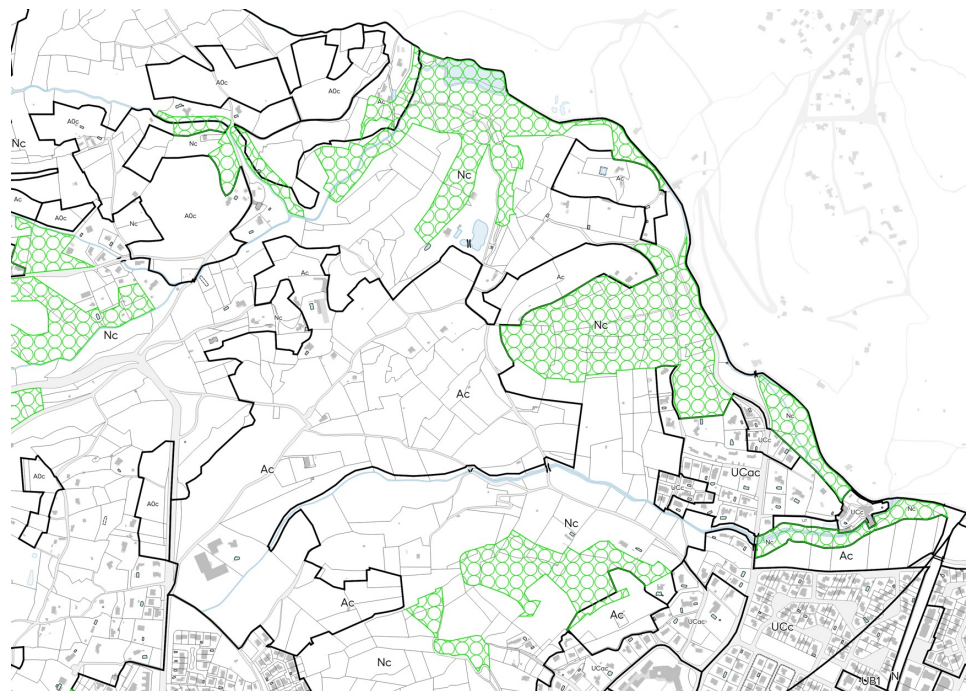
Le Puech Gorjan est une émergence qui assure encore des fonctions de liaisons écologiques entre le sud et le nord à l'est de la ville, dans la coupure d'urbanisation avec les Tanes Basses. Le coteau sud a été partiellement urbanisé au fil du temps, créant un espace clairsemé d'habitations et d'arbres. La partie nord est aujourd'hui la plus boisée et la plus qualitative sur le plan paysager. Ces boisements, essentiellement constitués de résineux, rythment la traversée urbaine de la RD609 et offrent un cadre paysager qualitatif à ce boulevard urbain en devenir. Dans son éteinte, les ruines de la chapelle de Notre-Dame de Gorjan jouissent de ce cadre remarquable à protéger. La masse boisée est également perceptible depuis l'autoroute et la plaine de Brignac.



Les espaces boisés classés du Puech Gorjan - Source : Urban Projects

Rieu Périgne, Belbezé et Picherille

Les boisements de Rieu Périgne, Belbezé et Picherille assurent un rôle écologique essentiel au bon fonctionnement de la trame verte et bleue, au déplacement des espèces. En effet, ils sont le lien indispensable entre les espaces naturels à l'ouest (Servières, Salagou) et à l'est (cours d'eau du Rieu Périgne et de la Lergue, espaces naturels du coteau de Lacoste...). Leur classement en EBC concourt alors à la conservation en bon état des continuités écologiques.



Les espaces boisés classés du Rieu Périgne, de Belbezé et de Picherille - Source : Urban Projects

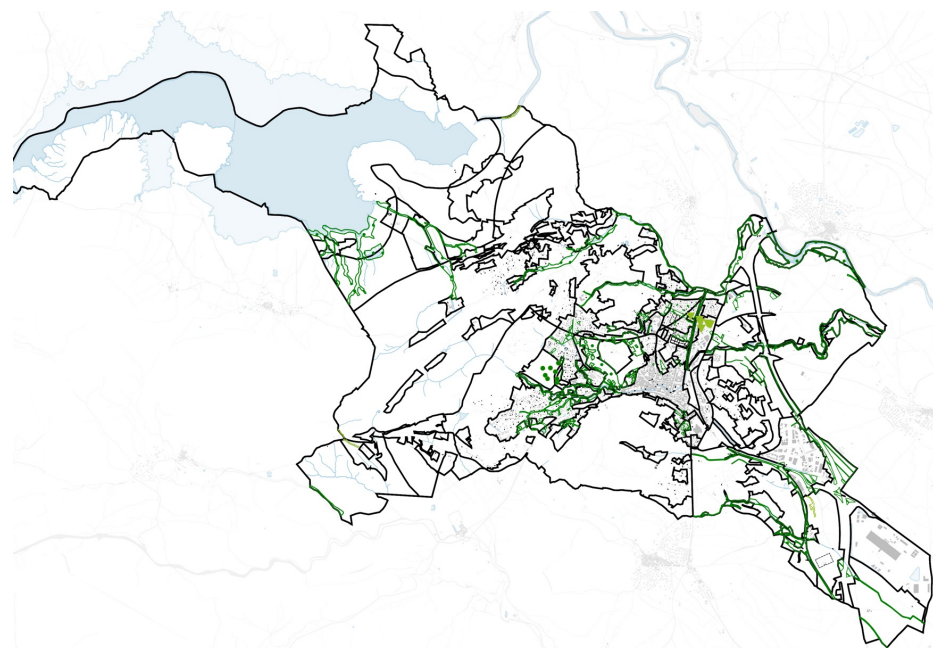
3.1.3 Les espaces protégés en application du L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs écologiques et paysagers

Les protections au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme viennent en complément des Espaces Boisés Classés. Elles couvrent en premier lieu les corridors écologiques de la trame verte et bleue tels que le ruisseau de Creyssels au Salagou, le Rieu Périgne et la Lergue au nord-est et en partie en lisière urbaine et coupure d'urbanisation, le Garel au-delà de la Cavalerie le long des zones d'activités mais aussi le Rônél sur sa traversée urbaine ouest et au cœur de l'espace agricole à l'est.

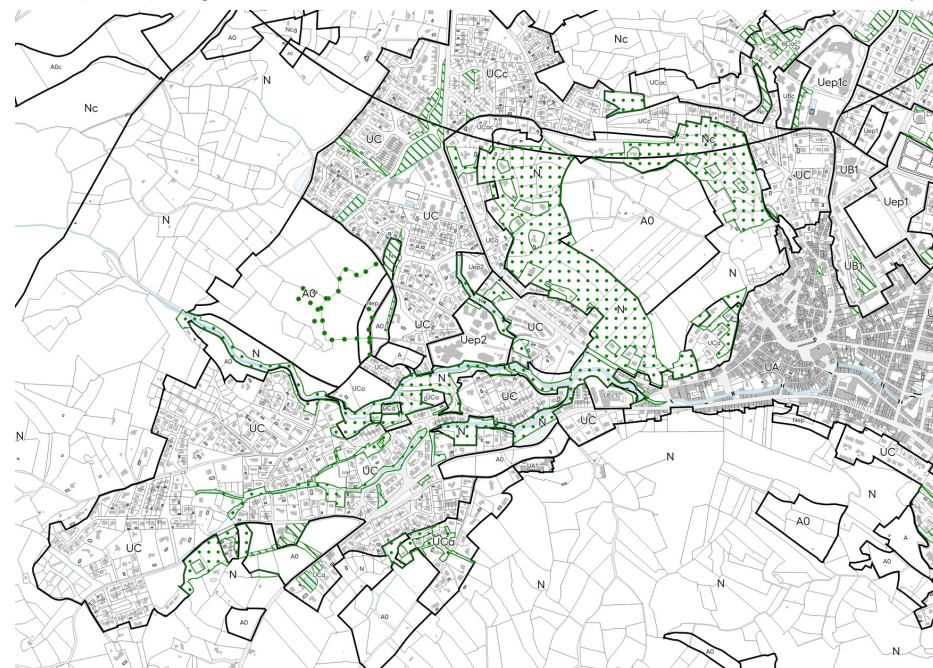
D'autres corridors aux fonctionnalités écologiques avérées et identifiées dans la trame verte et bleue de Clermont-l'Hérault (Cf. état initial de l'environnement) font également l'objet d'une protection. Il s'agit notamment de l'ancienne voie ferrée qui présente un fort potentiel de liaisons écologiques à travers la ville vers les espaces agricoles et naturels. En ce sens, les haies de la face nord du puech Gorjan sont intéressantes pour le maintien de continuités écologiques vers le sud. Ces mêmes haies ont également un fort intérêt paysager : elles contribuent à rythmer et qualifier les paysages perçus sur le puech depuis l'autoroute A75, offrant une vitrine urbaine de grande qualité.

Au-delà des cours d'eau des quartiers de l'Arnet et de Servières, la trame verte urbaine la plus significative fait également l'objet d'une protection. Il s'agit cette fois d'assurer à la fois la conservation de fonctionnalités écologiques dans le tissu bâti mais aussi de maintenir la qualité urbaine et paysagère de l'agglomération de Clermont-l'Hérault. Qu'il s'agisse d'arbres isolés (Arnet, quartier du hameau de Souc), de jardins relativement densément arborés ou de coteaux partiellement boisés tels ceux du puech Castel, tous participent à maintenir une biodiversité urbaine et à valoriser et qualifier les paysages urbains. Aussi, ils portent un intérêt particulier dans l'adaptation de la ville face aux effets du changement climatique : le maintien d'espace arborés ou non imperméabilisés contribue à lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain, l'augmentation des ruissellements urbains, l'aggravation de l'aléa inondation et la recours aux énergies pour rafraîchir les locaux habitables.

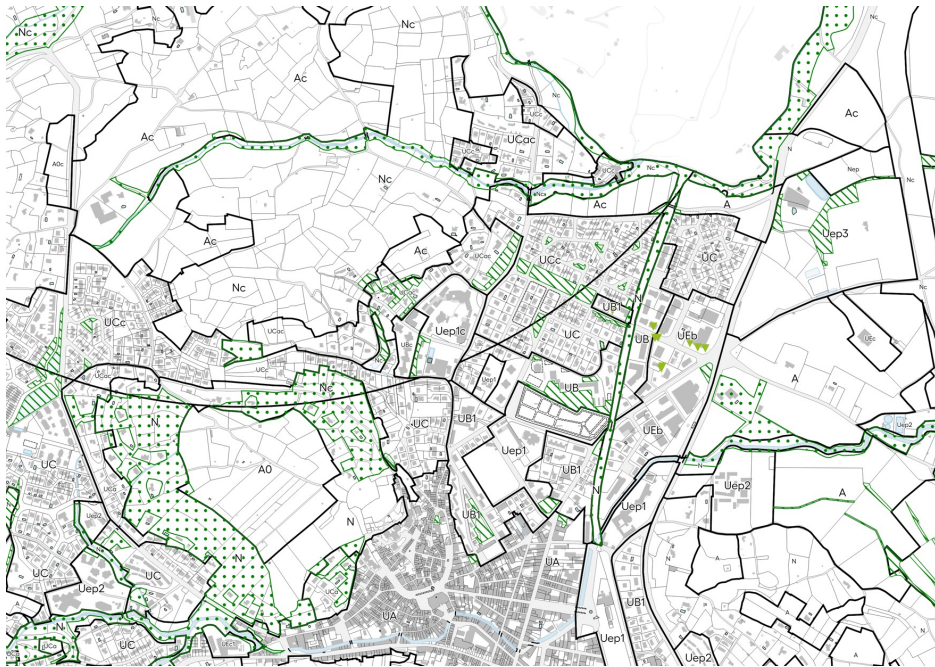
À travers ces protections, il s'agit donc d'assurer la conservation des corridors essentiels au bon fonctionnement des liaisons écologiques à l'échelle communale et supracommunale. Il est également question d'assurer la conservation de la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains tant ces boisements, denses ou épars, participent à la qualité paysagère globale du territoire, à ses perceptions depuis les grands axes routiers comme depuis les chemins de randonnée depuis les nombreuses émergences de Clermont-l'Hérault et sa périphérie. Enfin, la conservation de la nature en ville doit concourir au maintien de la biodiversité urbaine mais aussi à en tirer profit pour lutter contre les effets du changement climatique.



Les espaces protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme - Source : Urban Projects



Les espaces protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, quartier Arnet/Servières - Source : Urban Projects



Les espaces protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, quartiers nord - Source : Urban Projects

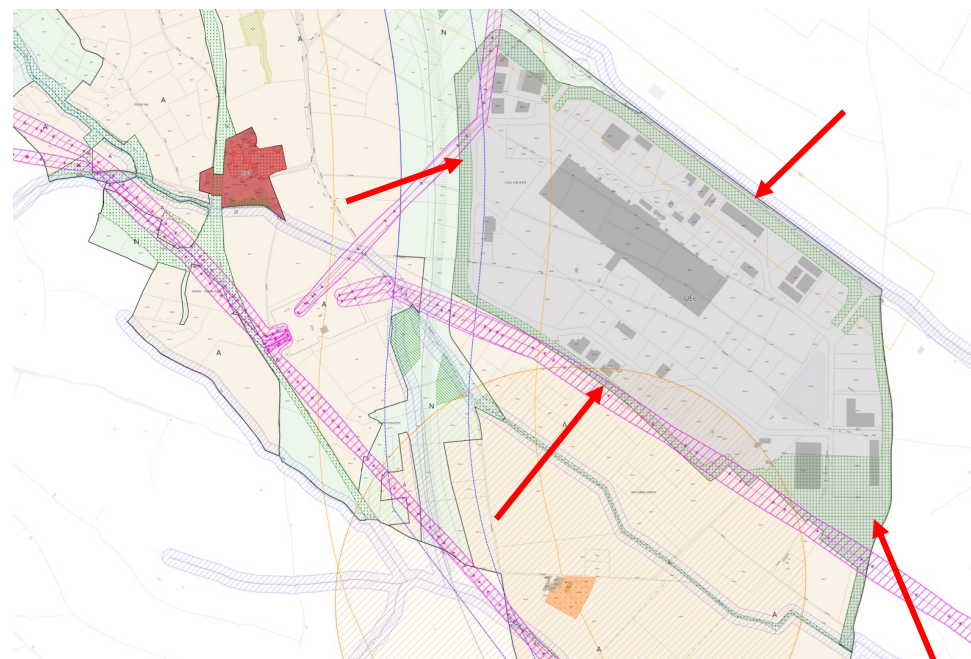


3.1.4 Les espaces protégés à créer en application du L.151-23 du code de l'urbanisme

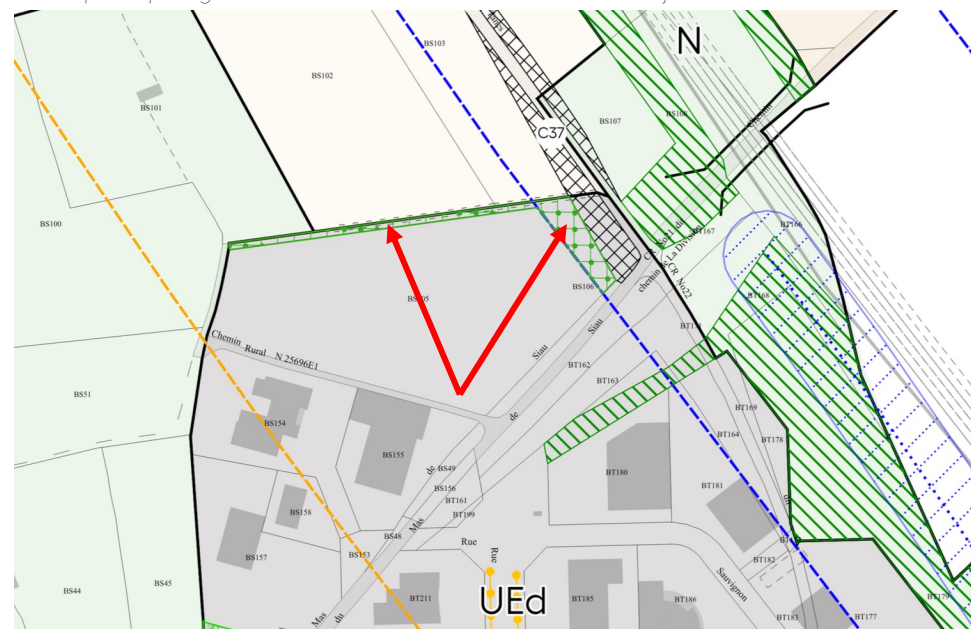
Les espaces ajoutés et maintenus par la révision générale

Afin de favoriser la mise en œuvre des objectifs de traitement qualitatif des franges urbaines et d'intégration paysagère du bâti, le PLU met en place des espaces protégés à créer sur deux secteurs à forte sensibilité paysagère :

- La ZAE de la Salamane : l'ensemble des franges urbaines de la zone d'activités fait l'objet d'espaces paysagers à créer. Leur délimitation est identique à celle de la révision simplifiée du PLU approuvée en 2010 et tel que présentée dans l'étude d'impact du dossier de création de ZAC. Il s'agit donc de maintenir les obligations de planter en périphéries de la ZAE afin de faciliter son intégration paysagère au cœur du territoire agricole. Ces espaces plantés participeront également à renforcer la trame verte et à créer de nouveaux espaces refuge pour la faune, mais aussi à développer de nouvelles fonctionnalités écologiques au cœur de l'espace agricole.
- La fin d'urbanisation des Tanes Basses : le traitement paysager de la frange urbaine est essentiel pour faciliter l'intégration paysagère des constructions existantes et futures au nord de la ZAE. Cette prescription vient en cohérence avec les orientations et objectifs du PADD et participera à maintenir la qualité des paysages de ce secteur, en particulier depuis l'autoroute A75. Il s'agit ici donc de créer un écran végétal permettant de limiter les perceptions directes sur l'espace urbain de Clermont-l'Hérault et de maintenir la qualité paysagère le long de l'axe autoroutier. Cet espace paysager jouera également un rôle dans le renforcement de la trame verte.



Les espaces protégés à créer de la Salamane - Source : Urban Projects



Les espaces protégés à créer en frange d'urbanisation - Source : Urban Projects

Les aménagements paysagers plantés supprimés de la Cavalerie

La révision générale du PLU supprime l'ensemble des « aménagements paysagers plantés et piétonniers (emprise non aedificandi) » du secteur de la Cavalerie.

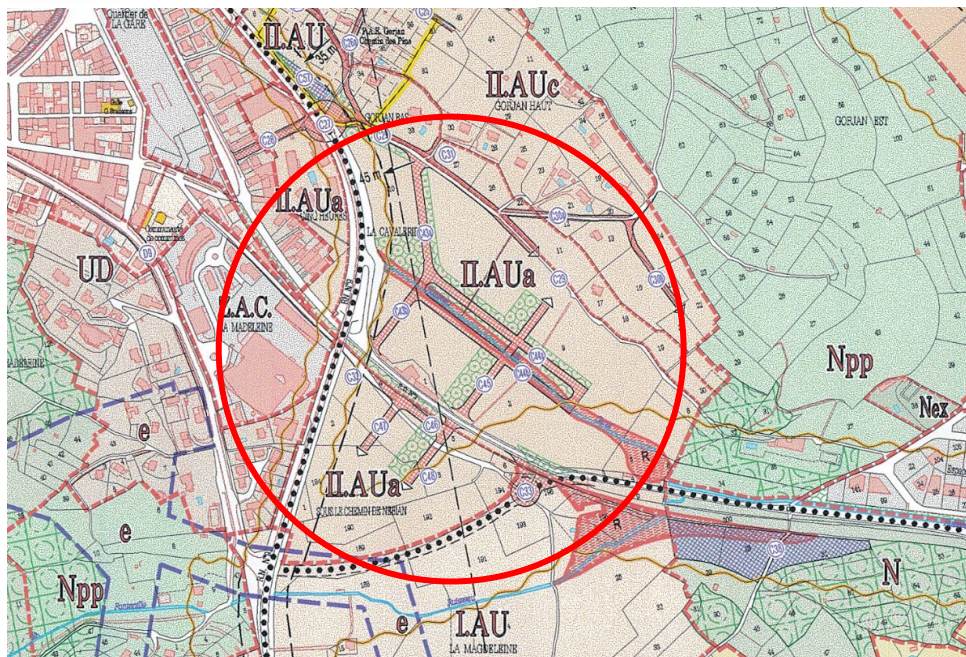
Ces espaces ne sont plus en cohérence avec le parti d'aménagement retenu par la commune pour la ZAC de la Cavalerie. Ils ne sont également plus en cohérence avec les objectifs et enjeux identifiés sur ce secteur, notamment au regard de l'aléa inondation. Ces suppressions sont corrélativement prises avec celles des emplacements réservés qui ont été supprimés pour les mêmes motivations (incohérence avec le parti d'aménagement retenu, prise en compte des aléas...).



Espace boisé classé à conserver ou à créer.



Aménagement paysager planté et piétonnier
(emprise non aedificandi)



Les aménagements paysagers plantés et piétonniers de la Cavalerie - Source : PLU de Clermont-l'Hérault, 2008



Parti d'aménagement retenu pour le secteur de la Cavalerie dans le PLU révisé (OAP) - Source : Urban Projects

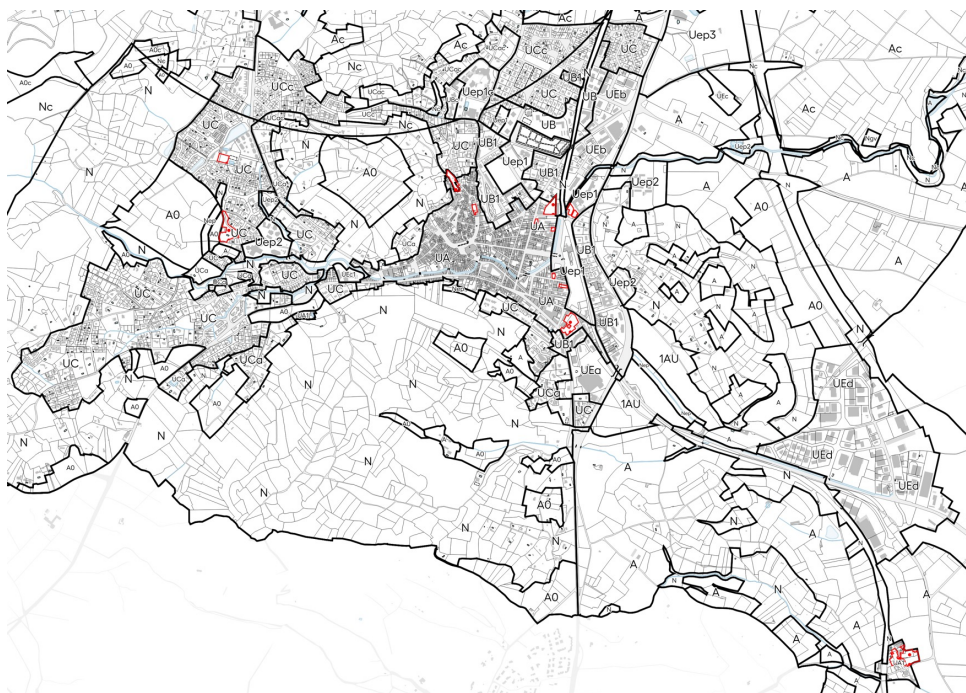


Le secteur de la Cavalerie dans le PLU révisé - Source : Urban Projects

3.1.5 Les espaces protégés en application du L.151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs patrimoniaux et culturels

Les parcs et jardins et les arbres isolés

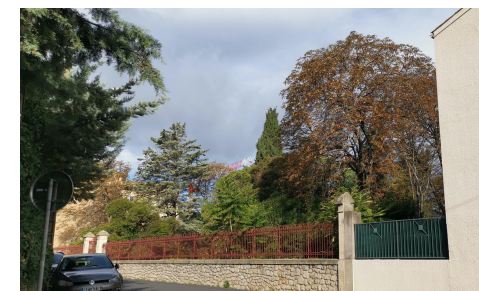
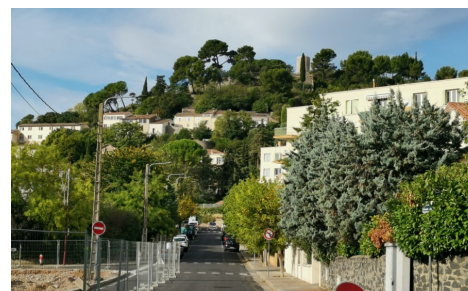
Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme représentent des écrans paysagers de grande qualité dans la tâche urbaine de Clermont-l'Hérault. Il s'agit principalement de parcs et jardins accompagnant des maisons de maître de la fin du XIX^{ème}/début XX^{ème} siècle tels que celui du siège de la Communauté de Communes du Clermontais, le square Clovis Roques ou le Domaine de Fontenay. Ces protections visent, outre à conserver la qualité urbaine et paysagère et la trame verte urbaine, à maintenir les écrans végétaux associés à des constructions de valeur patrimoniale, les deux étant indissociables.



Les parcs et jardins protégés - Source : Urban Projects



Les arbres isolés protégés - Source : Urban Projects



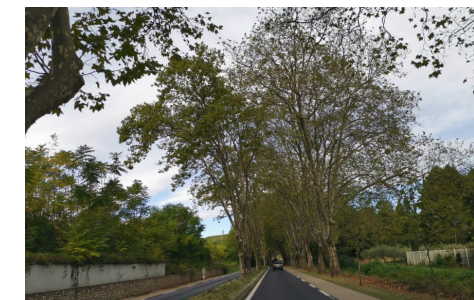
L'écran sur le puech Castel et la square Clovis Roques- Source : Urban Projects

Les alignements d'arbres

L'ensemble des alignements d'arbres fait l'objet d'une protection. Ces alignements, historiques ou non (RD908 notamment), participent à la qualité paysagère des différents milieux dans lesquels ils se trouvent (urbains, naturels et agricoles). Outre leur valeur paysagère, en agglomération, ils contribuent à limiter les effets d'îlots de chaleur par l'ombre qu'ils génèrent sur les voies et emprises publiques et l'utilisation de système de refroidissement des locaux par l'ombre portée sur les façades mais aussi à renforcer la trame verte urbaine. Leur protection concourt alors à un double objectif paysager et environnemental.



Les alignements d'arbres protégés - Source : Urban Projects



3.1.6 Les éléments bâtis en application du L.151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs patrimoniaux et paysagers

Les bâtiments protégés au sein du PLU sont ceux qui revêtent un caractère patrimonial particulier. Leur identification est le résultat du croisement de plusieurs études menées par la commune depuis 2006 :

- Étude patrimoniale – Les faubourgs 19ème et début 20ème (Tristan Schebat architecte DPLG, 2006) ;
- Étude urbaine, architecturale et patrimoniale de Clermont-l'Hérault (Thomas Robardet-Caffin, Alexiane Murinon, École Chaillot, 2021) ;
- Programmation urbaine et architecturale de la friche Salasc (Territoire 34, in Strada, Convergences, 2022) ;
- Études pour la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable (DRAC, 2023).

Le croisement de l'analyse de ces études réalisées à différentes périodes a permis de faire émerger les édifices les plus remarquables dont ceux qui présentent un risque plus important de dégradation. Leur protection doit permettre d'assurer leur conservation et leur intégrité afin de maintenir la qualité urbaine et architecturale du centre-ville, mais aussi veiller à la préservation du patrimoine bâti. Cela permet notamment d'apporter une réponse au PADD, tant sur le volet patrimonial que promotion du tourisme. En effet, la valeur architecturale de ce patrimoine, sa conservation et sa mise en valeur, contribueront à terme à renforcer l'attractivité touristique du centre-ville. Il s'agit aussi de veiller au maintien d'un cadre urbain de qualité afin de contribuer à la politique de revitalisation du cœur de ville dans laquelle la commune s'est inscrite.



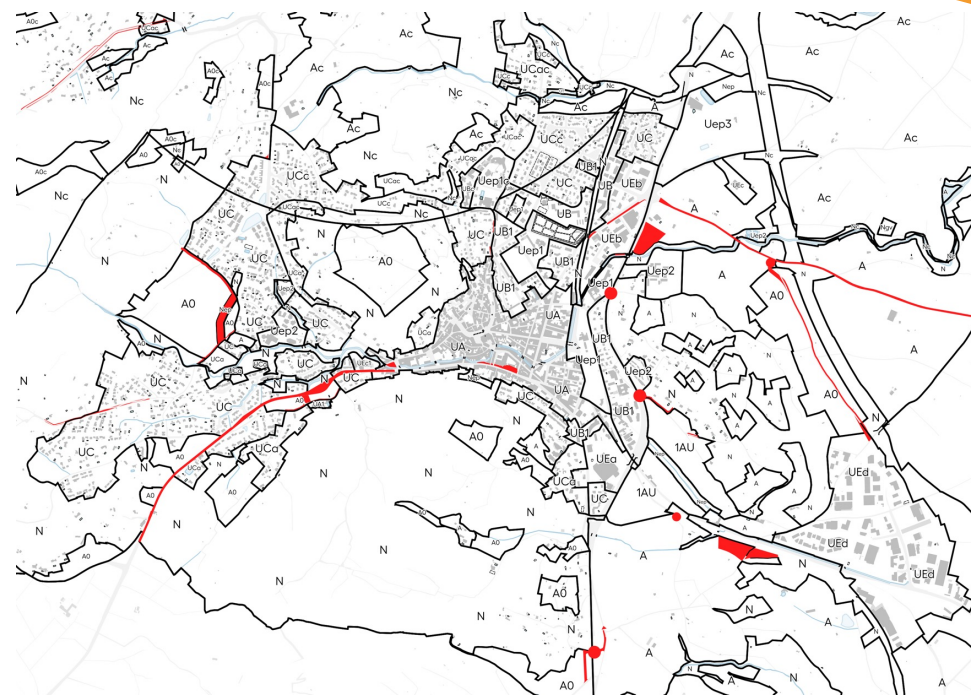
Les bâtiments protégés pour motifs patrimoniaux et culturels - Source : Urban Projects

3.2 Les emplacements réservés

Le PLU met en place un ensemble d'emplacements réservés destinés à la réalisation d'ouvrages publics. Il s'agit principalement de réservations vouées à l'aménagement de voiries départementales et communales. Ils sont pris en cohérence avec les objectifs du PADD afin de faciliter et améliorer la circulation routière, mais aussi favoriser les mobilités actives sur l'ensemble du territoire communal. En outre, les emplacements réservés visent à aménager les principaux carrefours sur la RD609 afin de sécuriser les déplacements, en lien avec le projet d'urbanisation de la Cavalerie à l'horizon fin 2032. Il s'agit également d'aménager et élargir le chemin des Tanes entre la RD4 et la ZAE des Tanes Basses afin d'améliorer les conditions d'accès aux quartiers nord de la ville (hameau de Souc et pôle sportif et de loisirs de l'Estagnol notamment) et inversement l'accès aux commerces et services de la ZAE par une alternative à la RD2 et à la RD609. Aussi, les emplacements réservés visent à l'amélioration des conditions de déplacements dans le secteur de Servières.

D'autres emplacements réservés sont pris afin de créer des ouvrages de gestion hydraulique. L'objectif est de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes face aux ruissellements (urbains ou non) et de réduire les apports directs en eau sur les milieux aval, y compris pour les communes limitrophes concernées. C'est le cas notamment de l'emplacement réservé le long de la RD2.

Enfin, toujours en cohérence avec le PADD, la commune souhaite développer les espaces verts de quartier. En ce sens, dans le quartier de l'Arnet, un emplacement réservé est créé afin d'aménager un espace public à dominante végétale au sein de la zone Nep qui pourra intégrer un parcours sportif par exemple. Il s'agit de répondre aux besoins des habitants du quartier en matière d'offre de loisirs.



Les emplacements réservés - Source : Urban Projects

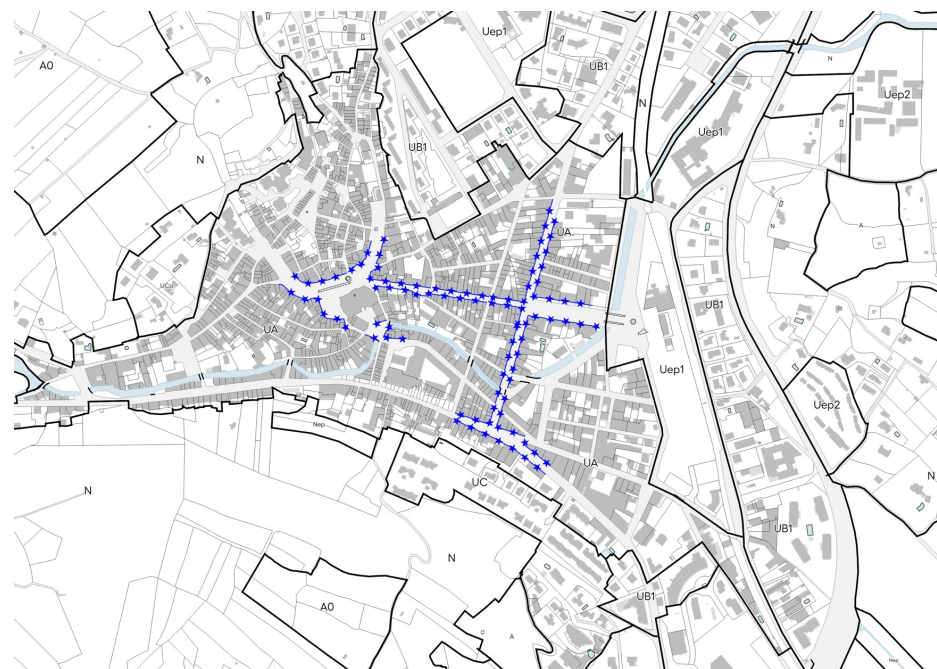
3.3 Les linéaires commerciaux protégés

La commune s'est engagée dans une démarche volontariste de revitalisation du cœur de ville afin de conserver et renforcer la dynamique économique et notamment marchande. Elle a traduit cette volonté au sein du PADD en tant qu'objectif à l'horizon fin 2032. En cohérence avec cette politique publique, la commune a été labellisée « Petite Ville de Demain » par l'État et a mis en œuvre une série d'actions concourant à revitaliser le cœur de ville. En outre, en 2022, la commune a signé une convention avec l'État pour la mise en œuvre d'une Opération de Revitalisation Territoriale.

Afin d'accompagner et soutenir cette politique, le PLU protège les principaux linéaires commerciaux du centre-ville de Clermont-l'Hérault : place Commandant Paul Demarne, place de la République, place Saint-Paul, rue Doyen René Gosse, allée Roger Salengro, allée du Tivoli, rue Coutellerie, avenue Président Wilson et boulevard Gambetta. Cette protection interdit le changement de destination de locaux commerciaux vers l'habitation notamment. L'objectif est de préserver des locaux d'activités afin de permettre l'implantation ou la réimplantation d'activités de commerces et services qui participeront activement à la revitalisation du cœur de ville. Il s'agit aussi de favoriser le développement de commerces et services de proximité qui ne nécessitent pas de grandes surfaces commerciales et de limiter les déplacements vers les zones d'activités économiques, en particulier celle des Tanes Basses.

L'instauration de ces linéaires commerciaux protégés se justifie donc par la volonté de regrouper les secteurs et rues commerçantes afin de disposer d'une offre la plus globale, incitative et attractive possible sur une même unité de lieu. Les secteurs sont ciblés pour permettre une accessibilité ne nécessitant pas l'usage de la voiture pour les habitants du centre-ville et sa périphérie immédiate ou pour permettre aux usagers, une fois garés en centre-ville, de ne plus avoir besoin de se déplacer en voiture. Il est indispensable pour le bon fonctionnement commercial du centre-ville de disposer de continuités marchandes affirmées.

Les outils ainsi mis en place permettront de maintenir et renforcer l'offre existante et d'atteindre un seuil d'offre concurrentielle et attractive par rapport à celle que peuvent offrir des zones périphériques.



Les linéaires commerciaux protégés - Source : Urban Projects

4. La nécessité des dispositions du règlement au regard du PADD

4.1 Articles 1 et 2 : Destinations des constructions et utilisations du sol autorisées et interdites / Conditions particulières d'occupation et d'utilisation du sol

Les articles 1 et 2 permettent le maintien des tissus urbains et leurs caractéristiques fonctionnelles (habitat, activités, équipements...).

Cet article est renseigné pour l'ensemble des zones du PLU. Ces dispositions sont indispensables à la mise en œuvre du PADD, notamment au regard des objectifs de production de logements, de maintien des activités économiques, de renforcement des équipements collectifs et publics, de valorisation et maintien des espaces agricoles et naturels, de limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'espace.

Certains espaces disposent de règles de construction visant à favoriser une certaine mixité fonctionnelle (habitat, activités et équipements). Cela découle des différentes orientations et objectifs du PADD, notamment ceux visant à favoriser le maintien et le développement des commerces et services de proximité dans le cœur de ville. À l'inverse, certaines zones sont plus limitatives, notamment en ce qui concerne les activités commerciales en périphérie du centre-ville afin d'éviter leur dispersion dans la commune et les contenir dans les espaces commerciaux existants. C'est en ce sens, et en cohérence avec le PADD, que les nouveaux commerces sont interdits à la Salamane. De même, en zones A et N, les constructions autorisées sont plus limitées afin de préserver ces espaces de tout mitage urbain. En outre, les nouveaux logements y sont interdits (à l'exception de ceux nécessaires aux exploitations) d'une part pour la conservation de l'espace agricole et naturel et d'autre part pour assurer leur production dans les espaces urbains et dans le secteur de La Cavalerie identifié dans le PADD pour recevoir l'essentiel des besoins de la commune à l'horizon fin 2032 en extension urbaine.

Ces dispositions sont également nécessaires pour assurer la cohérence du règlement avec les objectifs chiffrés du PADD. Entre autres, il s'agit de maîtriser la production de logements sur le territoire de Clermont-l'Hérault afin de garantir le bon équilibre avec les activités économiques, mais aussi l'adéquation des besoins et ressources en eau.

4.2 Article 3 : Mixité sociale

Le PADD prévoit la diversification du parc de logements. Il s'agit tout autant de la forme urbaine (habitat individuel et habitat collectif) que des conditions d'accès aux logements. Le SCoT du Pays Cœur d'Hérault prescrit un objectif à atteindre d'au moins 10% de logements sociaux sur l'ensemble du parc de résidences principales à l'horizon 2040 à Clermont-l'Hérault. La commune excède déjà cet objectif mais souhaite néanmoins poursuivre sa politique volontariste en matière de logement social pour assurer l'accès à tous à un habitat de qualité et correspondant à ses besoins et ses moyens. L'inscription d'une clause de mixité sociale dans les zones urbaines et à urbaniser permet alors d'assurer la mise en œuvre des objectifs et de la politique sociale de la commune. Cela permettra également d'assurer une mixité sociale à l'échelle de chaque quartier afin de favoriser les échanges sociaux et diversifier les formes d'habitat.

4.2 Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

Pour toutes les zones, cet article du règlement est renseigné. Il contribue à préserver la qualité du tissu bâti existant et à promouvoir une bonne insertion et intégration des constructions futures et, au-delà, l'unité et l'harmonie urbaine et architecturale sur l'ensemble du territoire. L'absence de ces dispositions pourrait conduire à une urbanisation incohérente et mitée du territoire qui ne participe pas à l'atteinte des objectifs du PADD. À travers ces dispositions, le règlement cherche également à assurer une cohérence et unité urbaine qui participera à long terme à la mise en valeur du patrimoine bâti.

4.3 Article 5 : Stationnement

Le stationnement est une problématique de plus en plus prégnante à Clermont-l'Hérault, en particulier en cœur de ville. La réglementation du stationnement est un souhait exprimé dans le PADD.

Les stationnements publics ne peuvent absorber l'ensemble des besoins du territoire (stationnement résidentiel, touristique, accès aux commerces, services, équipements...). Chaque type de construction, en fonction de sa localisation, doit permettre d'absorber tout ou partie des besoins en stationnement qu'il génère afin de ne pas créer de tensions sur le parc public voire inciter à un stationnement « sauvage » qui représenterait une gêne à la circulation publique des véhicules, piétons, cyclistes...

La commune porte une politique volontariste de redynamisation du cœur de ville qui passera par l'implantation de nouvelles activités mais aussi la résorption de logements vacants anciens. Le tissu ancien n'est pas favorable à la création de stationnements individuels pour les logements, le domaine public doit s'y suppléer. Ainsi, l'obligation de créer des stationnements pour les particuliers et professionnels en dehors du centre-ville doit permettre de maintenir des capacités suffisantes pour les résidents du centre-ville dans les parkings publics, tout comme pour les visiteurs.

Les dispositions relatives au stationnement des véhicules sont donc nécessaires pour assurer une meilleure gestion des espaces publics et éviter autant que possible que la situation se dégrade. Hors du cœur de village, les obligations en matière de stationnement permettront d'éviter que la situation actuelle du tissu bâti historique ne puisse se répéter à long terme. C'est aussi une des conditions du maintien de la qualité du cadre de vie et des relations sociales apaisées.

4.4 Articles 6 et 7 : Aspect des constructions / Biodiversité et traitement des limites

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions est essentielle pour assurer la mise en œuvre des objectifs du PADD, notamment en termes de maintien et de mise en valeur de la qualité urbaine et architecturale du tissu, de valorisation du patrimoine du cœur de ville. Le traitement des limites (clôtures) est également un élément fondateur de la qualité urbaine et paysagère : la clôture est généralement le premier élément visible depuis les voies et emprises publiques, elle reflète une image de qualité.

Les dispositions relatives aux aspects extérieurs sont d'autant plus importantes selon les zones ou la localisation de certains espaces. En outre, dans le cœur de ville historique, ces dispositions doivent contribuer à la mise en valeur du patrimoine et au renforcement de la place de Clermont-l'Hérault sur les itinéraires touristiques, en complément notamment avec les sites du Salagou, de Mourèze et de Villeneuve. Pour les ZAE périphériques (Tanes Basses, Les Près, La Salamane) fortement exposées depuis les grands axes routiers, l'objectif est d'assurer une unité et harmonie afin de véhiculer une image qualitative et favorable de ces secteurs.

Le PADD pose également la volonté de conserver la trame verte urbaine. Les dispositions contenues dans l'article 7 visent à conserver l'existant et à développer la trame verte urbaine à travers le maintien d'espaces libres et leur plantation par des arbres.

4.5 Articles 8 et 9 : Accès et voirie / Équipements et réseaux

Renseigner ces articles relève du bon sens et d'une nécessité pour assurer la viabilité des constructions en zones urbaines et à urbaniser. Dans les espaces naturels et agricoles, il s'agit également d'assurer la sécurité des usagers de la route en limitant les accès sur certaines voies. Les obligations faites dans ces articles sont donc une réponse directe aux objectifs du PADD, notamment en ce qui concerne l'accès aux communications numériques, les bonnes conditions d'accès et de desserte et le développement des mobilités douces.

5. Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation

5.1 La nécessité de mettre en place des OAP

L'article R.151-8 du code de l'urbanisme précise que les OAP peuvent porter sur des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser. Au terme de l'article R.151-20 du même code, l'urbanisation d'une zone AU ouverte est conditionnée par l'existence d'une OAP. L'évocation de ces articles suffit à justifier la mise en place d'une OAP.

De plus, la mise en place d'OAP au sein du PLU est indispensable pour assurer la mise en œuvre du projet communal tel que défini dans le PADD. Les OAP permettent d'assurer le caractère « ouvert » des zones 1AU au regard des dispositions de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme.

Le PLU de Clermont-l'Hérault compte 5 secteurs d'OAP. La justification de ces secteurs est faite ci-après.

5.2 Les principes d'aménagement et de programmation retenus dans les OAP

Les principes inscrits dans ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sont complémentaires au règlement écrit et graphique du PLU. Elles fixent les principes d'organisation urbaine, d'insertion paysagère, de mise en valeur du patrimoine naturel, de gestion des accès et mobilités, de programmation des équipements et constructions, etc.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation visent ainsi à assurer une urbanisation qualitative du territoire de Clermont-l'Hérault.

5.2.1 OAP La Cavalerie

L'OAP sur ce secteur se justifie par le fait qu'il corresponde principalement à une zone 1AU ouverte à l'urbanisation destinée à accueillir de l'habitat sous différentes formes urbaines et architecturales et une zone Nep attenante. La volonté d'encadrer l'urbanisation de ce secteur afin qu'il réponde à tous les enjeux et objectifs mis en exergue au sein du PADD, notamment en ce qui concerne la densité de logements pour assurer le respect des objectifs fixés par la commune en termes de production de logements et d'accueil de population à l'horizon fin 2032. Ce périmètre d'OAP se justifie également par l'importance du tènement foncier et l'intérêt que la commune porte pour proposer un développement contrôlé tout en faisant une utilisation économe et équilibrée de l'espace. Cette OAP est également rendue nécessaire par le caractère « ouvert à l'urbanisation » de la zone au regard des dispositions de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme. L'OAP intègre des secteurs classés Nep afin d'assurer la cohérence d'ensemble sur ce secteur géographique et maîtriser la qualité urbaine, paysagère, architecturale et environnementale sur la principale extension urbaine de Clermont-l'Hérault à l'horizon fin 2032. C'est donc l'aménagement de ce site stratégique pour le devenir de Clermont-l'Hérault qui doit être pensé, coordonné et maîtrisé.

Afin de mettre en œuvre les orientations du PADD, plusieurs principes ont été inscrits. En outre, ont été retenus les principes suivants :

	Principes retenus	Justifications
Destination du secteur	<ul style="list-style-type: none"> → Habitation (logements) → Équipements, espaces verts collectifs de loisirs (parc, aire de jeux, parcours sportifs...) 	<ul style="list-style-type: none"> → L'objectif de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est de répondre aux besoins en logements pour la croissance et le desserrement des ménages. → La densité de logements prescrite est prise en cohérence avec les objectifs du PADD et doit permettre d'atteindre les objectifs de production de logements fixés dans le PADD, mais aussi ceux de modération de la consommation d'espace.
Programme et phasage	<ul style="list-style-type: none"> → Densité brute minimale de 35 logements/ha → 620 logements dont des 10% de logements sociaux → Création d'un groupe scolaire → Autres équipements de faible envergure publics possibles → Phasage en 4 tranches d'environ 4,5 hectares 	<ul style="list-style-type: none"> → La production de logements aidés est imposée dans le règlement du PLU. → Des gradients de densité sont définis graphiquement. Ils doivent permettre une intégration harmonieuse des constructions dans le paysage et favoriser la diversité des typologies de logements. Aussi, les densités les plus élevées sont positionnées sur certains espaces clefs de sorte à structurer l'entrée de ville et créer des repères visuels. Le long de l'avenue Raymond Lacombe, la densité plus élevée permettra de créer une continuité et cohérence avec le nord de la ville et de renforcer le caractère urbain de cet majeur en devenir d'entrée de ville. → La commune projette la création d'un groupe scolaire pour anticiper les besoins futurs de la population du quartier et des quartiers voisins. → Le Garel comme les franges d'urbanisation du secteur soumis à l'application de l'amendement Dupont (retrait inconstructible de 75 m) est un atout pour le maintien d'espaces verts. Leur aménagement participera à la vie du quartier et à la qualité du cadre de vie des habitants. Ils seront également des espaces de détente et loisirs profitables à l'ensemble des habitants de Clermont-l'Hérault. → Le phasage doit permettre un apport de population et une production de logements maîtrisées dans le temps afin de ne pas défavoriser le réinvestissement urbain.

	Principes retenus	Justifications
Programmation technique	<ul style="list-style-type: none"> → Raccordement aux réseaux existants → Maintien du réseau hydraulique existant et de la zone de débordement du Garel → Création de compensations hydrauliques 	<ul style="list-style-type: none"> → Le raccordement aux réseaux existants est nécessaire pour assurer la viabilité des terrains à long terme. → Le maintien du réseau hydraulique existant est une condition pour préserver le bon fonctionnement hydraulique du secteur, de même que le maintien des zones de débordement. Il s'agit aussi de ne pas accroître l'exposition des biens et des personnes au risque inondation. Toutefois, l'aménagement de ces espaces pour les loisirs tels que parcours sportif et aire de jeux ne conduira pas à exposer les populations à un risque et permettra une meilleure mise en valeur du lieu, tout en renforçant la qualité du cadre de vie. → La création de compensation à l'imperméabilisation des sols est nécessaire pour ne pas augmenter l'aléa inondation en aval du projet et ses incidences sur les biens et les personnes. L'inconstructibilité des zones inondables est gage de sécurité pour les biens et les personnes et une opportunité de maintenir des espaces verts collectifs.
Programmation temporelle	<ul style="list-style-type: none"> → Urbanisation possible dès l'approbation du PLU → Opération d'aménagement d'ensemble imposée 	<ul style="list-style-type: none"> → Le secteur n'est pas conditionné à une urbanisation dans le temps au regard des conditions d'accès et de desserte par les voies et réseaux définies dans le règlement et des orientations d'aménagements et de programmation qui définissent les conditions d'aménagement du secteur. → L'opération d'aménagement d'ensemble est nécessaire pour assurer le respect des objectifs du PADD et des orientations d'aménagement et de programmation.

	Principes retenus	Justifications
Mobilités/déplacement	<ul style="list-style-type: none"> → Greffe des voiries nouvelles sur l'avenue Raymond Lacombe et aménagement des carrefours sans giratoire → Renforcement et sécurisation de l'accès sur la RD609 depuis le chemin de Cinq Heures → Création de voies principales à double sens de circulation + création d'une voirie principale « en boucle » à l'ouest → Cheminements doux sur l'ensemble des voiries créées ou requalifiées et créations de liaisons douces hors voiries, notamment sur les emprises de l'ancienne voie ferrée et sur un axe traversant sur l'ensemble du secteur 	<ul style="list-style-type: none"> → L'avenue Raymond Lacombe est un axe structurant et historique d'entrée de ville de Clermont-l'Hérault. L'objectif est de lui conférer une dimension plus urbaine en lien direct avec le centre-ville. L'interdiction des giratoires sur cet axe tend à développer un fonctionnement routier urbain favorisant les mobilités douces. → Cet accès depuis la partie nord-est du secteur doit permettre une meilleure diffusion des flux routiers et des mobilités douces depuis et vers le centre-ville. Cela contribuera également à l'objectif du PADD de reconfigurer cet axe routier majeur (RD609) en boulevard urbain. → La mise en double sens des voiries principales assurera une desserte fonctionnelle du secteur au regard de leur rôle de support de flux plus importants. À l'ouest, la voie doit former une boucle afin de limiter les points d'accès sur l'avenue Raymond Lacombe. → Les cheminements doux doivent permettre de greffer le futur quartier avec l'urbanisation existante, en particulier le centre-ville de Clermont-l'Hérault via l'ancienne voie ferrée. Cet axe constituera un maillon de la future voie verte projetée dans le PADD. L'équipement de l'ensemble des voiries en cheminements doux est essentiel pour favoriser leur développement.
Formes, typologies et qualités architecturales et urbaines	<ul style="list-style-type: none"> → Densité plus importante le long de l'avenue Raymond Lacombe (R+3 à R+4) → Densités inférieures en individuel groupé et maisons individuelles (R+1 à R+2 maxi) → Favoriser l'orientation bioclimatique les formes simples et les matériaux locaux 	<ul style="list-style-type: none"> → Outre la structuration urbaine de l'avenue Raymond Lacombe, les prescriptions en matière de densité et volumétries concourent à maintenir des vues sur et depuis le grand paysage et à favoriser l'intégration paysagère du futur quartier. En ce sens, les volumes les plus élevés seront privilégiés sur les points les plus afin de conserver des vues dégagées, notamment sur les émergences naturelles alentours (puech Gorjan, Roque Secque...). → L'objectif est de promouvoir un habitat qualitatif et durable.

	Principes retenus	Justifications
Paysage et espace public	<ul style="list-style-type: none"> → Création d'un poumon vert autour du Garel → Création de trames végétales plantées le long des RD2 et RD609 → Accompagnement végétal des espaces de mobilités → Palette végétale diversifiée utilisant des essences locales 	<ul style="list-style-type: none"> → L'aménagement du Garel et de ses abords en poumon vert constituera un espace public majeur à la fois à l'échelle du quartier et de la ville. Il permettra de doter Clermont-l'Hérault d'un espace vert public de grande envergure proposant des activités de loisirs complétant l'offre existante. La création de cheminements doux internes à ce poumon vert assurera son accessibilité et une meilleure gestion de la fréquentation pour préserver certains espaces de piétement et favoriser la biodiversité locale. Les arbres et arbustes plantés agrémenteront cet espace tout en lui conférant une dimension paysagère et écologique, mais aussi à lui donnant un rôle fort dans la lutte contre les effets d'îlot de chaleur urbain. → Le PADD affirme la volonté de soigner les entrées de ville. En ce sens, la plantation des franges urbaines sur les RD limitrophes participera à améliorer leur qualité. Aussi, ces espaces paysagers constitueront des espaces tampons permettant de mettre en retrait les populations des sources de nuisance (bruit et pollution) et d'assurer une bonne intégration paysagère du quartier. → Les paysages urbains doivent également être traités avec soin. Leur plantation véhiculera une qualité urbaine tout en jouant un rôle dans la lutte contre les effets d'îlot de chaleur urbain. → Enfin, l'utilisation d'une large palette végétale permettra de rythmer les paysages au fil des saisons et éviter sa monotonie. Cela participera également à la biodiversité urbaine du quartier.



- Trame verte renforcée
- Équipement public
- Logements de densité intermédiaire à supérieure
- Logements de densité inférieure
- Cheminements piétons
- Cheminements piétons secondaires
- Voirie existante à requalifier
- Voiries à créer
- Ruisseau du Garel
- Carrefours à aménager
- Création de haies
- Trame verte ajoutée
- Espace de débordement
- Amendement Dupont
- Espace de rétention

Rappel des conditions d'urbanisation de la zone 1AU

Rappel des dispositions du règlement du PLU

Le secteur de l'OAP de la Cavalerie est compris dans la zone 1AU du PLU.

Le règlement de la zone 1AU dispose à l'article 2 :

Les constructions, installations et utilisations du sol autorisées doivent être établies dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant a minima sur l'ensemble de la zone 1AU.

L'urbanisation de la zone 1AU devra s'opérer en 4 phases/tranches successives. Chaque tranche ne pourra être engagée qu'après un taux d'équipement et de construction d'au moins 80% de la tranche précédente.

La délivrance des permis de construire est conditionnée à la :

- *La capacité de traitement du système d'assainissement de collecter et traiter les effluents générés par le projet,*
- *La capacité d'alimentation en eau potable en quantité et qualité suffisante (adéquation besoins/ressources).*

Rappel des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP de la Cavalerie dispose au 1.4 :

Le secteur est urbanisable dès l'approbation du PLU. Conformément au règlement, il fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, plusieurs tranches sont programmées.

L'opération sera phasée en 4 tranches minimum. Chaque tranche ne pourra être engagée qu'après réception de 80% des logements de la tranche précédente.

Chaque tranche sera de taille équilibrée et représentera un périmètre d'une emprise d'environ 4,5 hectares.

Enfin, tout travaux de dévégétalisation devra intervenir de début septembre à fin octobre afin de réduire l'impact sur la faune en limitant sa mortalité et évitant son dérangement.

Ces dispositions, associées à un découpage potentiel des phases intégré aux OAP, permettent de garantir une urbanisation, une production de logements et un apport de population échelonnés dans le temps jusqu'à l'horizon fin 2032.



Découpage potentiel en 4 phases
d'urbanisation :

Ce découpage doit favoriser une
production équilibrée et répartie dans le
temps entre l'approbation du PLU et
l'horizon fin 2032.

5.2.2 OAP Estagnol

Le secteur de l'Estagnol revêt des enjeux stratégiques de développement de l'offre d'équipements collectifs à l'échelle communale, intercommunale et supracommunautaire. L'Estagnol doit devenir un pôle structurant à l'échelle du Pays Cœur d'Hérault dans la continuité des ambitions déjà portée sur le site.

L'OAP se justifie dans une optique d'organiser les accès et les mobilités afin d'assurer la fonctionnalité du secteur à long terme. L'importance du tènement foncier et des espaces constructibles résiduels rend d'autant plus important la mise en place d'une vision à long terme de l'aménagement de l'Estagnol.

Afin de mettre en œuvre les orientations du PADD, plusieurs principes ont été inscrits. En outre, ont été retenus les principes suivants :

	Principes retenus	Justifications
Destination du secteur et programme	→ Équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment sportifs et de loisirs (stades, parcours sportif, aire de jeux, courts de tennis, skatepark...)	→ La destination du secteur et le programme s'intègrent dans la vocation actuelle du secteur de l'Estagnol. Le renforcement de l'offre d'équipements, en particuliers sportifs et de loisirs, permettra de renforcer sa vocation à l'échelle du Pays Cœur d'Hérault.
Programmation technique et temporelle	<ul style="list-style-type: none"> → Raccordement aux réseaux existants → Gestion de l'hydraulique préférentiellement à l'échelle de la zone Uep → Urbanisable dès l'approbation du PLU 	<ul style="list-style-type: none"> → Le raccordement aux réseaux existants est nécessaire pour assurer la viabilité du secteur à long terme. → L'OAP entend privilégier une gestion hydraulique collective afin de limiter les ouvrages de faible emprise qui peuvent admettre d'autres fonctions que celle pour laquelle ils ont été créés. En effet, l'objectif est de favoriser la création de rétentions de grande emprise permettant d'autres usages et de s'intégrer à d'autres usages présents sur le secteur tels qu'un parcours sportif. → Le secteur est déjà urbanisé et équipé en réseaux, il n'y a pas lieu d'étaler dans le temps sa densification ce d'autant plus que cela pourrait contraindre la mise en œuvre des projets de la collectivité si elle devait répondre à un besoin urgent.

	Principes retenus	Justifications
Mobilités/déplacement	<ul style="list-style-type: none"> → Maintien des voies existantes → Création d'une piste cyclable sur l'avenue Louis Villaret et prolongement de celle existante jusqu'à l'avenue Louis Villaret → Création d'un maillage routier et doux avec la rue du Souc au nord + aménagement du carrefour avec la RD609 	<ul style="list-style-type: none"> → La volonté est de conserver les voies existantes tout en améliorant leur fonctionnement et les interactions avec le reste de la ville à l'ouest. → Il s'agit aussi de favoriser l'accès aux équipements existants et futurs par les mobilités douces afin de contribuer à la réduction de l'utilisation de la voiture dans les déplacements. → Les cheminements doux irrigueront l'ensemble du secteur afin de ne pas favoriser la voiture aux abords immédiats des équipements et profiter de leur présence pour créer un parcours sportif ou de santé.
Paysage et espace public	<ul style="list-style-type: none"> → Mise en valeur des franges urbaines → Confortement des espaces verts internes → Palette végétale diversifiée utilisant des essences locales 	<ul style="list-style-type: none"> → Le traitement paysager des franges le long de l'autoroute en particulier doit contribuer à améliorer l'intégration paysagère des équipements sur cet axe routier national. → En interne, le confortement des espaces verts doit participer à l'attractivité de l'Estagnol par ses espaces paysagers et plantés qualitatifs, mais aussi par la multifonctionnalité du secteur. En effet, ces espaces verts pourront être un support aux animations de l'Estagnol, notamment pour les parents. Cela va également dans le sens de la desserte par les cheminements doux et la constitution d'un parcours sportif. → L'utilisation d'une large palette végétale permettra de rythmer les paysages au fil des saisons et éviter sa monotonie. Cela participera également à la biodiversité urbaine du quartier.



-  Voiries
-  Cheminements doux
-  Amendement Dupont
-  Rétention
-  Limite du site
-  Espace vert à conforter
-  Stationnement ouvert au public
-  Équipements perméables
-  Équipements bâtis ou imperméables
Équipements collectifs et services publics
-  Arbres à conserver et à planter
-  Carrefour à créer



5.2.3 OAP Servières

Le secteur de Servières revêt des enjeux importants en matière de densification du tissu urbain. Il est constitué de dents creuses et de grandes parcelles pouvant potentiellement faire l'objet d'une densification. L'objectif est d'assurer une densification de ce secteur tout en maîtrisant les enjeux liés à l'imperméabilisation des sols et leurs effets sur les ruissellements urbains, aux conditions d'accès et de desserte, à la conservation des qualités paysagères et environnementales ainsi qu'à la qualité du cadre de vie tout en respectant les principes d'économie foncière.














Afin de mettre en œuvre les orientations du PADD, plusieurs principes ont été inscrits. En outre, ont été retenus les principes suivants :

	Principes retenus	Justifications
Destination du secteur et programme	<ul style="list-style-type: none"> → Habitat sous forme de logements → Densité de 35 logements/ha (pour comblement dent creuse) et 16 logements/ha (pour densification parcelles bâties) et environ 50 logements à produire dont 10% de logements sociaux → En partie nord, prise en compte des emprises libres des parcelles potentiellement densifiables 	<ul style="list-style-type: none"> → La destination du secteur et le programme doivent permettre à la commune d'atteindre les objectifs de production de logements définis dans le PADD tout en veillant à la mixité sociale (obligation du règlement du PLU) et à la sobriété foncière par une densité renforcée. → Il s'agit également d'assurer l'intégration urbaine et sociale dans ce secteur à dominante résidentielle composé notamment de grandes parcelles. → Sur la partie nord, l'OAP porte sur des terrains en densification par division potentielle de parcelles bâties et occupées. Seules les parties libres sont prises en compte dans le calcul du nombre de logements à produire, sur la base du potentiel densifiable identifié en diagnostic. En effet, la qualité des parcelles et leur rareté, complété par les règles d'urbanisme (R+1 maxi comme le tissu existant notamment), ne permet pas d'envisager d'importantes opérations de densification/renouvellement par démolition/reconstruction. Ainsi, la prise en compte des parties « non utilisées » de ces grandes parcelles semble refléter une réalité plus tangible à l'horizon fin 2032. Toutefois, la densité de 35 logements/ha ne peut s'appliquer aux espaces en densification en raison de l'environnement bâti existant et de la complexité d'organiser la desserte.

	Principes retenus	Justifications
Programmation technique et temporelle	<ul style="list-style-type: none"> → Raccordement aux réseaux existants sur les voies limitrophes → En partie nord, limitation de l'imperméabilisation des sols à 50% → En partie sud, compensation hydraulique à raison de 120 litres/m² imperméabilisé → Urbanisable dès l'approbation du PLU → Obligation d'une opération d'ensemble en partie sud 	<ul style="list-style-type: none"> → Le raccordement aux réseaux existants est nécessaire pour assurer la viabilité du secteur à long terme. → La limitation de l'imperméabilisation des sols est nécessaire pour limiter les ruissellements urbains et leurs effets en aval, et notamment au regard de la présence de zones potentiellement inondable autour du ruisseau de l'Arnet. → En partie sud, la compensation hydraulique doit permettre une meilleure maîtrise des ruissellements urbains et d'éviter d'augmenter l'aléa inondation en aval. → Le secteur est déjà urbanisé et équipé en réseaux et peu répondre à un besoin immédiat de logements, il n'est donc pas nécessaire de programmer dans le temps son urbanisation. → L'obligation de procéder à une opération doit assurer le respect des prescriptions de l'OAP, en particulier des objectifs de densité.
Mobilités/déplacement	<ul style="list-style-type: none"> → En partie nord, respect des principes d'accès existants et regroupement des nouveaux accès → En partie sud, création d'au plus deux accès sur le chemin de Servières avec obligation de réutiliser l'accès existant et sans accès individuels. Desserte interne sous forme de voie à sens unique ou de « hameau » d'habitation. → Aménagement de cheminements piétons sur les voies nouvelles. 	<ul style="list-style-type: none"> → En partie nord, l'objectif est de limiter la création de voirie afin de maîtriser l'imperméabilisation des sols et assurer une meilleure optimisation du foncier. Le regroupement des accès permettra de conserver les bonnes conditions de sécurité sur les voies desservant par leur faible nombre et leur meilleure visibilité. → La limitation des accès sur le chemin de Servières doit assurer le maintien des conditions de sécurité sur cet axe principal de desserte de l'ensemble du quartier. La desserte interne peut s'envisager sous différentes formes au regard des faibles enjeux de maillage routier mais aussi des objectifs de densité. → La présence de cheminements piétons est indispensable pour favoriser les mobilités douces, dans le respect des objectifs du PADD.

	Principes retenus	Justifications
Paysage et espace public	<ul style="list-style-type: none"> → Mise en valeur des abords du chemin de Servières : maintien du mur en pierres sèches, franges paysagères plantées et plantations existantes conservées → Mise en valeur des franges urbaines sud, maintien des corridors linéaires plantés et des masses boisées les plus significatives → Palette végétale diversifiée utilisant des essences locales → Recul inconstructible de 10 mètres au sud du secteur 	<ul style="list-style-type: none"> → Le chemin de Servières est un axe principal de desserte de l'ensemble du quartier qui s'insère dans un environnement paysager de qualité. Sa mise en valeur par des espaces plantés doit à la fois contribuer à la qualité paysagère des espaces urbanisés, à créer un lien végétal avec l'environnement proche et à conserver le caractère et la qualité du cadre de vie de ce secteur de Clermont-l'Hérault. Le maintien du mur de pierres sèches participera à la transmission du patrimoine rural de la commune, mais aussi à conserver une valeur écologique pour la petite faune comme les reptiles. → La mise en valeur des franges sud par la création d'un espace planté doit assurer un espace tampon avec les espaces naturels. De même, le maintien des linéaires végétaux et des masses boisées contribueront à la bonne intégration paysagère des opérations de densification et au maintien de la qualité du cadre de vie. → L'ensemble de ces prescriptions aura ainsi un effet favorable sur la qualité urbaine, paysagère et environnementale et sur le maintien de la qualité du cadre de vie. → L'utilisation d'une large palette végétale permettra de rythmer les paysages au fil des saisons et éviter sa monotonie. Cela participera également à la biodiversité urbaine du quartier. → Le recul de 10 m doit contribuer d'une part à faciliter l'insertion paysagère du bâti et d'autre part à prévenir le risque incendie et réduire la vulnérabilité des biens et des personnes.



-  Périmètre OAP
-  Habitat individuel
-  Habitat individuel :
Opération d'ensemble
-  Voirie double-sens (trottoir)
-  Principe de desserte
potentielle
-  Accès individuels à regrouper
-  Masses boisées à maintenir
-  Rétention potentielle
-  Mur en pierre à maintenir
/ restaurer / Accès individuels
interdits
-  Haies à conserver ou à
renforcer
-  Frange paysagère largeur
minimale 3,00m :
Haie champêtre avec petits
arbres + arbustes + vivaces
-  Frange paysagère largeur
minimale 3,00m : arbres +
petits arbustes
-  Alignement d'arbres à créer
-  Recul inconstructible de 10m



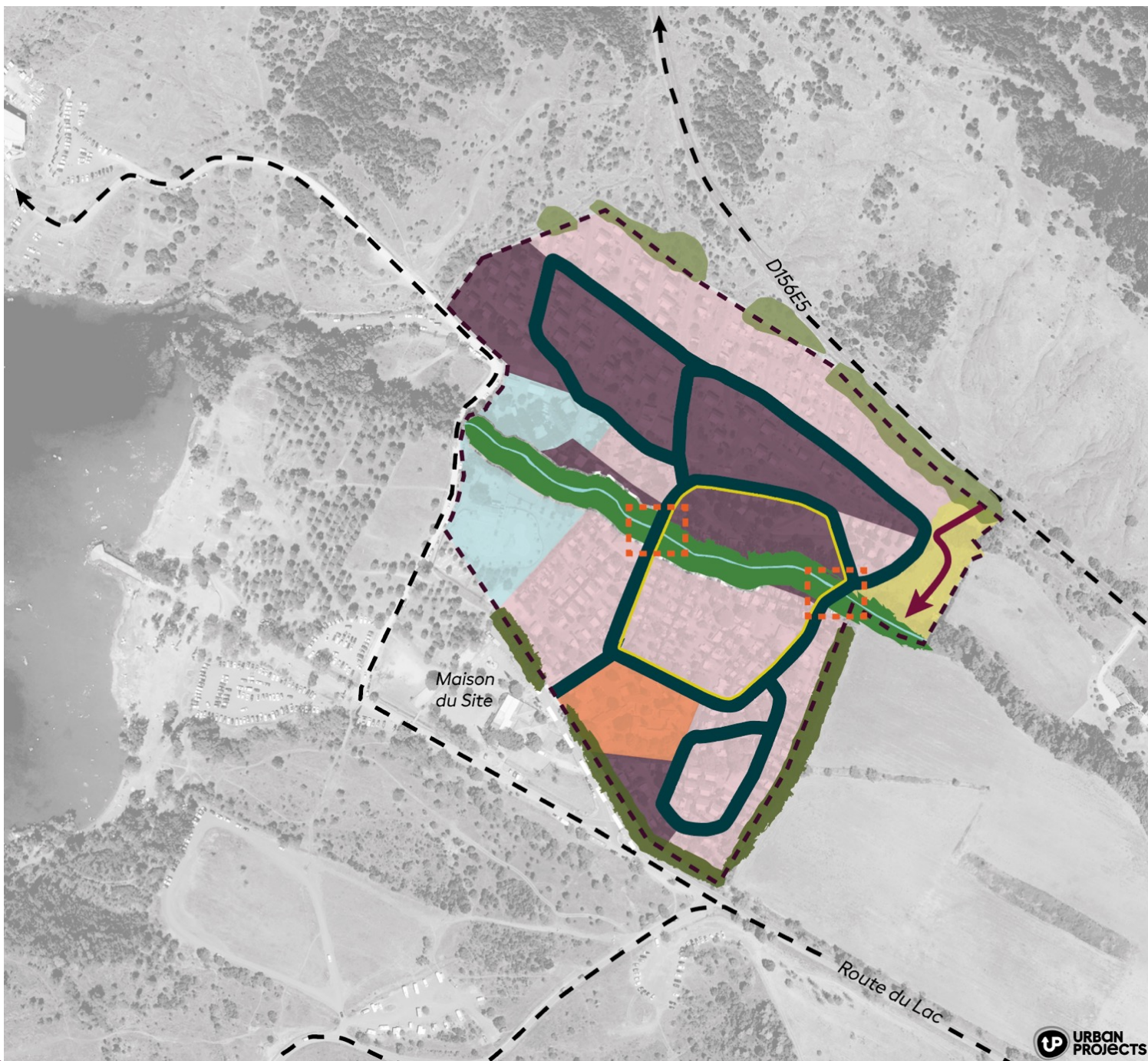
5.2.4 OAP Camping du Salagou

Le camping du Salagou s'insère dans le périmètre du Grand Site du Lac du Salagou et Cirque de Mourèze. À ce titre, les enjeux paysagers sont majeurs. Cette OAP a pour principal objectif d'assurer la bonne intégration paysagère des aménagements existants et futurs afin de ne pas contribuer à la dégradation des paysages naturels remarquables. De nombreux enjeux écologiques sont également présents sur ce secteur. L'OAP doit veiller à leur bonne prise en compte dans les aménagements du camping.

Afin de mettre en œuvre les orientations du PADD, plusieurs principes ont été inscrits. En outre, ont été retenus les principes suivants :

	Principes retenus	Justifications
Destination du secteur et programme	<ul style="list-style-type: none"> → Amélioration et diversification de l'offre d'hébergements touristiques et de loisirs → Mise en valeur paysagère et renforcement de la coulée verte du ruisseau de Creyssels → Rénovation et désimperméabilisation des voiries → Localisation des types d'activités/hébergements 	<ul style="list-style-type: none"> → L'objectif est de maintenir le camping du Salagou dans sa vocation actuelle tout en permettant sa diversification et sa modernisation nécessaires à son attractivité économique et à assurer une réponse aux besoins contemporains d'offre d'hébergements touristiques → Le ruisseau de Creysel est un atout au cœur du camping. La mise en valeur de sa ripisylve (coulée verte) doit participer à la qualité du site mais aussi au maintien en bon état des continuités écologiques et à l'intégration paysagère des constructions et installations, y compris celles temporaires (tentes, camping-car...). → La localisation des activités et hébergements doit contribuer à leur bonne intégration paysagère, notamment en période hivernale où l'exploitation du camping est moins importante afin que les hébergements de type mobil-home puissent s'intégrer harmonieusement dans le paysage.
Programmation technique et temporelle	<ul style="list-style-type: none"> → Raccordement aux réseaux existants → Prise en compte des bassins versants pour la gestion hydraulique. 	<ul style="list-style-type: none"> → Le raccordement aux réseaux existants est nécessaire pour assurer la viabilité du camping à long terme. Notons que le secteur est déjà aménagé et équipé en réseaux. → La gestion des eaux pluviales au regard des bassins versants doit permettre d'anticiper tout aléa en période d'exploitation du camping.

	Principes retenus	Justifications
Mobilités/déplacement	<ul style="list-style-type: none"> → Maintien des voies principales existantes internes avec recalibrage, désimperméabilisation et mise en sécurité des mobilités douces 	<ul style="list-style-type: none"> → L'objectif est de maintenir le fonctionnement viaire primaire du camping tout en garantissant son évolution pour assurer les déplacements sécurisés des piétons par rapport à la situation initiale. En ce sens, le recalibrage des voiries représente une opportunité, notamment dans une optique de limitation de l'imperméabilisation des sols. Aussi, la désimperméabilisation des voiries participera à l'intégration paysagère du camping, tout particulièrement en période hivernale où l'occupation du site est faible.
Paysage et espace public	<ul style="list-style-type: none"> → Mise en valeur des franges urbaines du camping par la réalisation des haies champêtres et bosquets composés d'arbres et arbustes divers → Palette végétale diversifiée utilisant des essences locales avec liste d'essence 	<ul style="list-style-type: none"> → Il s'agit de faciliter l'intégration paysagère du camping dans son environnement général, en particulier depuis les vues depuis les sommets alentours qui encadrent le lac du Salagou et depuis les voies périphériques telles que la RD156E5. → La palette végétale s'inspire de la végétation existante sur et à proximité du site. Il s'agit d'assurer une cohérence et une bonne intégration des aménagements paysagers à créer tout en veillant à ce que les végétaux soient adaptés au site et à ses enjeux paysagers et environnementaux.



-  Périmètre OAP
-  Emplacements tente
-  Emplacements mobil-homes
(construction bois, pierre
pour les soubassements)
-  Aire d'accueil des
camping-cars (tout-venant,
terre bâtuée...)
-  Espace accueil et services
-  Espace loisirs et sports
-  Voie principale conservée et
requalifiée (modes doux)
-  Voie d'accès camping-car
-  Ponts à mettre en valeur
-  Haies à conserver ou à
renforcer
-  Frange paysagère largeur
minimale 3,00m :
Haie champêtre à renforcer
-  Ripisylve à conserver



6. Justification de la complémentarité des OAP avec le règlement

6.1 Les orientations de programmation

6.1.1 Destinations du secteur (complète les articles 1 et 2)

Ce chapitre des OAP vient compléter voire affirmer la vocation principale des différents secteurs qui font l'objet d'OAP, notamment au regard de celles autorisées ou autorisées sous condition dans le règlement. En particulier, pour les OAP Fontainebleau et Servières en zone UC, le règlement autorise diverses destinations et sous-destinations. L'OAP vient alors en complément en précisant explicitement la vocation des futures constructions des secteurs.

6.1.2 Programme (complète les articles 1, 2 et 3 et les dispositions du règlement favorisant la densité à savoir les articles 4 et 7)

La programmation vient notamment encadrer la densité des constructions afin de tenir les objectifs du PLU en matière de production de logements, de croissance démographique et de limitation de la consommation d'espace inscrits dans le PADD.

Ces orientations apportent également des précisions sur le nombre de logements aidés à produire sur chaque secteur soumis à une clause de mixité sociale.

Pareillement, pour l'OAP du camping du Salagou il s'agit de préciser les typologies d'hébergements touristiques qui ne peuvent être encadrées à travers le règlement.

6.1.3 Programmation technique (complète l'article 9)

Ces orientations de programmation technique visent à préciser où peuvent être réalisés les raccordements aux réseaux secs et humiques. Ces dispositions n'ont pas vocation à se retrouver dans le règlement tant elles sont à étudier au cas par cas. Il en est de même pour les raccordements aux voies publiques.

Concernant la gestion pluviale, les dispositions viennent préciser les types d'aménagements à concevoir (bassin de rétention) au regard de la nécessité de compenser l'imperméabilisation des sols propre à chaque secteur. En particulier, la gestion pluviale des secteurs de Fontainebleau et de Servières ne peuvent suivre un même principe : le premier s'insère dans un PAE où la gestion pluviale a été étudiée et aménagée pour l'ensemble du programme tandis que le second ne fait l'objet d'aucune compensation collective existante.

6.1.4 Programmation temporelle (complète l'article 2)

Ce chapitre vient notamment rappeler les obligations en matière d'aménagement sous forme d'opération d'ensemble du règlement. Il rappelle également les conditions d'ouverture à l'urbanisation.

6.2 Les orientations d'aménagement

6.2.1 Mobilité/déplacements (complète les articles 5, 7 et 8)

Les orientations relatives aux mobilités et aux déplacements viennent en complément des obligations minimales à respecter en matière de création de voirie inscrites au règlement. Surtout, elles viennent préciser les tracés des voiries qui n'ont pas vocation à être inscrits dans le règlement sous quelque forme que ce soit au risque de ne pas garantir la faisabilité technique et économique de l'opération par l'absence de souplesse d'adaptation qu'offre le règlement contrairement aux OAP. Ces orientations précisent ainsi les conditions de desserte et d'accessibilité mais aussi la localisation des voies, cheminements doux, et carrefours à aménager nécessaires à la viabilité de la zone et à sa greffe urbaine avec les quartiers existants. Elles sont également la base du respect du parti d'aménagement retenu par la collectivité pour assurer sa fonctionnalité et l'intégration paysagère et environnementale globale des aménagements.

6.2.2 Formes, typologies et qualités urbaines (complète les articles 4 et 6)

Ce chapitre concerne plus particulièrement l'OAP de La Cavalerie. Les dispositions de cette orientation visent à garantir la mise en œuvre du projet urbain général retenu par la commune pour l'aménagement de ce secteur stratégique pour l'accueil de population à l'horizon fin 2032, dans le respect des objectifs fixés dans le PADD en termes de production de logements et de modération de la consommation d'espace notamment. En outre, les dispositions portent sur les densités et volumétries des constructions afin d'assurer sa bonne intégration urbaine et paysagère. Ces aspects doivent contribuer à mettre en valeur l'entrée de ville principale de Clermont-l'Hérault depuis l'autoroute A75 et les zones d'activités des Tanes Basses et de la Salamane. Leur intégration dans les OAP permettra, en phase réalisation, d'adapter à la marge les emprises pour chaque typologie au regard des contraintes techniques non connues à ce jour et du projet final retenu par la commune pour la réalisation de la ZAC. Le règlement du PLU ne permet pas ces adaptations mineures.

6.2.3 Paysage et espace public, Paysage et environnement (complète l'article 7)

Les orientations inscrites dans ce chapitre précisent les aménagements paysagers et végétaux à réaliser. Ces espaces doivent contribuer à la mise en valeur des espaces urbains et des franges d'urbanisation. Ils favoriseront l'intégration paysagère des futurs aménagements dans l'environnement naturel et agricole, en particulier sur le secteur du camping du Salagou où résident de forts enjeux paysagers et environnementaux, mais aussi sur les secteurs de La Cavalerie et de l'Estagnol où la mise en valeur des entrées de ville est importante.

Ces dispositions complètent utilement le règlement du PLU. Elles définissent plus précisément la localisation et les emprises paysagères à créer, mais aussi la forme qu'elles doivent prendre (plantations arborées et arbustives, espaces de loisirs...).

7. Les annexes du PLU

7.1 Les Servitudes d'utilité Publique

Conformément aux dispositions de l'article L.151-43 et l'article R.151-51 du code de l'urbanisme, l'ensemble des servitudes d'utilité publique connues est annexé au PLU. Une liste et un plan de ces servitudes sont dressés.

L'ensemble des Servitudes est regroupé sous forme d'une liste compilant par ailleurs les documents qui ont permis de les instituer le cas échéant (arrêtés, décrets...). Un plan des servitudes permet également d'avoir un regard exhaustif sur les espaces affectés par les différentes SUP du territoire.

7.2 Les annexes obligatoires au regard du code de l'urbanisme

Les articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme dressent la liste des annexes obligatoires du PLU.

7.2.1 Les périmètres de ZAC

La commune de Clermont-l'Hérault comprend plusieurs périmètres de Zone d'Aménagement Concerté sur le territoire. Ces périmètres et les actes ayant créés ces ZAC sont annexés au PLU conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

7.2.2 Le périmètre d'isolement acoustique

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 21 mai 2014 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres de transport pour la RD609, la RD2 et l'A75.

Les espaces affectés par le bruit sont reportés sur le règlement graphique et dans le règlement écrit du PLU afin d'assurer l'information la plus complète et anticiper la prise en compte des besoins d'isolement acoustique en amont des travaux.

7.2.3 Le risque d'exposition au plomb

L'arrêté préfectoral n°2002-I-2486 du 27 mai 2002 classe le département de l'Hérault en zone à risque d'exposition au plomb.

Cette information doit être consignée dans le PLU au regard de l'article R.151-53 du code de l'urbanisme.

7.2.4 Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets

L'ensemble des schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets est présent au sein des annexes sanitaires du PLU. Ces dernières précisent l'adéquation besoin/ressource en eau potable.

7.3 Les annexes facultatives au regard du code de l'urbanisme

Le PLU intègre en annexe les éléments permettant d'apporter une meilleure information sur les conditions d'occupation des sols, les risques, les nuisances, etc.

7.3.1 Les zones archéologiques

Les zones archéologiques de Clermont-l'Hérault ont été définies par arrêté préfectoral. Le périmètre de ces zones est annexé afin de renforcer l'information à la population et faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Cela permet également d'assurer le respect de la réglementation en vigueur par les propriétaires qui souhaitent réaliser des aménagements sur leur terrain.

7.3.2 Les secteurs à risque inondation

Les secteurs à risques ou aléas inondation sont annexés dans le PLU et reportés à la fois sur le règlement graphique et le plan des annexes. Ce report est nécessaire à la fois pour l'application du règlement du PLU et pour assurer l'information la plus large de la population face au risque inondation. En outre, ont été annexés :

- La cartographie des zones inondables du Rhônal et du Garel (mars 2000, S.I.E.E) : zones d'aléas fort, modéré et résiduel. Cette étude couvre les ruisseaux du Rhonel, du Garel, de l'Arnet, de Fontenay et la Lergue ;
- L'étude hydraulique du Rhonel et du Garel (janvier 2018, CCE&C Conseil Ingénierie Expertise) : zones d'aléas indifférenciées, modéré et résiduel ;
- L'étude hydraulique du ruisseau de Creyssels et ses affluents au camping du lac du Salagou (janvier 2020, CCE&C, Conseil Ingénierie Expertise) : zones d'aléa fort, modéré, résiduel et exceptionnel ;
- L'Atlas des Zones Inondables du Languedoc-Roussillon (avril 2007, BCEOM).

Ces secteurs servent à la fois à l'application des règles du PLU (règlement) et à informer la population des risques aléas connus ou potentiels.

Les règles applicables dans les zones inondables connues ou potentielles doivent permettre d'éviter l'exposition des biens et des personnes aux risques et réduire leur vulnérabilité :

- Dans les zones d'aléa fort et les zones couvertes par l'Atlas des Zones Inondables, le principe de précaution strict d'inconstructibilité prévaut, de même que dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette contrainte peut être réduite dès lors qu'une étude hydraulique définie

ou précise les zones de d'aléas. L'évolution limitée des constructions existantes est admise sous conditions pour réduire la vulnérabilité.

- Dans les zones d'aléas modéré et résiduel, les constructions sont autorisées sous conditions afin de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes.

Toutefois, restent interdites certaines catégories de constructions dans les zones inondables connues ou potentielles, notamment les établissements vulnérables et stratégiques afin d'assurer le bon fonctionnement des services publics et services de secours et d'intervention.

7.3.3 Les cours d'eau

Le tracé des cours d'eau référencés hydrauliques et biologiques issues du recensement de la DDTM de l'Hérault et mentionnés au règlement sont également reportés au plan des annexes à titre indicatif. Cela doit permettre de faciliter l'interprétation et l'appropriation des règles du PLU. La représentation de ces tracés sur grand format permet une égalité d'accès à l'information à l'ensemble de la population.

7.3.4 Les Obligations Légales de Débroussaillage

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif à la prévention des incendies de forêts « Débroussaillage et maintien en état débroussaillé ». L'intégration des sites et secteurs soumis aux OLD, ainsi que la liste des parcelles concernées par ces obligations vient mettre en conformité le PLU avec les dispositions de ce même arrêté qui, dans son article 18, précise que « Le maire annexe au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu la liste des terrains énumérés aux b), c), d) et e) de l'article 4 du présent arrêté concernés par les obligations légales de débroussaillage ».

7.3.5 Le potentiel d'exposition au radon

La DREAL Occitanie a réalisé une plaquette d'information sur le radon, gaz radioactif, incolore et inodore présent dans l'Hérault. Le risque lié à ce gaz est souvent méconnu mais est bien présent : en France, l'exposition au radon est la deuxième cause de cancer du poumon après le tabac (10% des décès annuels par cancer du poumon sont attribuables au radon, soit 3 000 décès par an d'après l'IRSN. Murviel-lès-Béziers se situe dans une zone à potentiel moyen au regard des formations géologiques de la commune.

Il apparaît nécessaire d'informer la population sur ce risque, notamment les futurs constructeurs afin qu'ils puissent être pris en compte en amont des projets.

7.3.6 L'aléa incendie

La DDTM de l'Hérault a établi une cartographie des aléas incendie sur l'ensemble du département. Ces aléas sont hiérarchisés de très faible à exceptionnel selon une analyse multicritères qui prend notamment en compte le type de végétation, les vents (direction et vitesse) et la topographie.

Cette cartographie et les préconisations de la DDTM de l'Hérault sont intégrées en annexe du PLU afin de renforcer l'information et la sensibilisation de la population et favoriser la prise en compte de cet aléa dans les futurs projets.

7.3.7 L'aléa retrait et gonflement des argiles

La cartographie des zones d'aléa retrait et gonflement des argiles est annexée au PLU afin d'assurer une meilleure information de la population face à ce risque qui sera désormais de plus en plus présent en raison du changement climatique et de l'augmentation de la fréquence et de la durée des périodes de sécheresse. Afin d'assurer une information la plus complète possible, des guides techniques élaborés par les services de l'État sont également annexés, ils pourront être pris en compte par les pétitionnaires pour leurs projets de constructions afin de réduire l'incidence du phénomène retrait-gonflement des argiles sur le bâti.

7.3.8 Les études patrimoniales

Les études patrimoniales conduites pour le compte de la commune sur le centre-ville apportent un complément d'information au PLU vis-à-vis du patrimoine urbain et architectural mais aussi sur l'évolution de la ville au fil du temps. Leur annexion permettra à la population un meilleur accès à ses sources d'informations et de mieux saisir la valeur patrimoniale du cœur de ville.

7.3.9 L'étude paysagère

La commune a mené une étude paysagère sur l'ensemble du territoire communal. Son annexion dans le PLU vise à mieux informer la population sur les enjeux paysagers à Clermont-l'Hérault et à favoriser une meilleure prise en compte de ces derniers dans les projets.

7.3.10 Le plan des canalisations BRL

Le réseau d'irrigation de BRL couvre la partie est du territoire communal de Clermont-l'Hérault. L'annexion du plan des canalisations doit assurer une meilleure information de la population et peut présenter un atout pour la définition de projets agricoles.

7.3.11 L'étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome

Cette étude est une donnée importante pour la réalisation des projets hors des zones couvertes par l'assainissement collectif. Elle permet d'indiquer les moyens à mettre en œuvre par les pétitionnaires pour garantir un assainissement autonome suffisant et cohérent au regard du projet. Cette étude est un complément d'information au règlement du Service Public de l'Assainissement Non Collectif de la Communauté de Communes du Clermontais.

7.3.12 L'étude d'évaluation des risques miniers d'anciennes exploitations de gypse et de lignite

Cette étude apporte un complément d'informations sur la nature des sols et les risques naturels connus sur la commune.

7.3.13 Charte architecturale et étude paysagère du Salagou

Ces deux études sont annexées au PLU. Elles visent à renforcer l'information de la population sur les enjeux de conservation des qualités urbaines, architecturales et paysagères du Grand Site Salagou – Cirque de Mourèze. L'objectif est également de faciliter la prise en compte des recommandations du Grand Site pour les porteurs de projet situés dans le périmètre du Site Classé ou sa proximité.

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

PLAN LOCAL D'URBANISME

