

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

ZAC de la Cavalerie

BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

VERSION DU 12 OCTOBRE 2022





SOMMAIRE

Bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC à Clermont-l'Hérault

1. Contexte de la concertation *p.7*
 2. Les objectifs et le périmètre de la concertation préalable *p.8*
 3. Les modalités de la concertation *p.9*
 4. Les réunions publiques *p.11*
 5. Synthèse des remarques et avis du public portés au registre de concertation et réponses apportées *p.17*
 6. Les enseignements et les décisions issus de la démarche itérative du projet et notamment de la concertation *p.18*
 7. La suite de la concertation *p.19*
- Calendrier de la concertation *p.20*

Annexe du bilan de concertation

Annexe 1 - Annonces légales de la concertation *p.22*

Annexe 2 - Contributions reçues via le registre d'observation *p.25*

Annexe 3 – Documents mentionnant la concertation préalable à la ZAC *p.26*

Annexe 4 – Présentations et supports de la réunion publique du 28 septembre 2022 *p.30*





ZAC DE LA CAVALERIE

BILAN DE LA CONCERTATION
PRÉALABLE A LA CRÉATION DE ZAC À
CLERMONT L'HÉRAULT



La concertation préalable portant sur la création d'une ZAC à Clermont-l'Hérault a été organisée à partir du 20 mai 2021, conformément à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme et à l'article L.121-16 du Code de l'environnement, à l'initiative de la commune.

Ce bilan présente de manière synthétique le contexte de la concertation, sa mise en œuvre, les principaux thèmes abordés lors des échanges avec le public et la prise en compte dans la suite du projet des remarques formulées. Il est complété par la liste des questions reçues sur le registre mis à disposition à la Mairie, les documents présentés lors des réunions publiques ainsi que les comptes rendus de ces dernières.

1. Contexte de la concertation

Située sur la commune de **Clermont-l'Hérault**, la ZAC de la Cavalerie occupe une position qui se veut dans la continuité du tissu urbain de la commune. Le site d'étude se trouve au sud, au contact de deux routes départementales. La situation géographique du site en entrée de ville rend son urbanisation très importante.

Afin de mettre en œuvre la concertation préalable à la création de la ZAC, le conseil municipal par une délibération du 20 mai 2021, a délibéré sur les modalités à mettre en œuvre.



2. Les objectifs et le périmètre de la concertation préalable

Périmètre initial de réflexion



Les objectifs de cette concertation préalable ont été les suivants :

- **Assurer l'information et la participation du public** sur le projet d'aménagement de la Cavalerie ;
- **Donner au public les informations nécessaires** à l'entendement des obligations administratives, techniques, géographiques, financières et de sécurité d'un tel projet d'aménagement ;
- **Recueillir les observations** et les propositions du public et son expertise d'usage.

Le périmètre de la concertation préalable concerne le projet d'aménagement de la Cavalerie sur la commune de Clermont-l'Hérault, sur l'ensemble du périmètre prévisionnel de la ZAC.

3. Les modalités de la concertation

Modalités

La concertation s'est déroulée selon les modalités suivantes, approuvées par une délibération du conseil municipal de la commune du 20 mai 2021 :

- **Mise à disposition du public des études pré-opérationnelles** au fur à mesure de leur réalisation de manière dématérialisée sur le site internet de la commune et de manière physique en Mairie de Clermont-l'Hérault, aux heures et jours d'ouverture,
- **Ouverture d'un registre d'observations qui sera mis à la disposition du public** de manière dématérialisée sur le site internet de la commune et de manière physique en Mairie de Clermont-l'Hérault, dans le respect des règles de distanciation sociale.
- **Tenue d'une réunion publique à un stade avancé de réalisation des études** afin d'en présenter les conclusions principales. Cette réunion publique devra être retransmise en visioconférence sur une ou plusieurs plateformes dédiées en lien avec le site internet de la commune. Dans le cas où les conditions sanitaires ne permettent pas la tenue de cette réunion publique en présentielle, l'organisation se limitera à la tenue d'une visioconférence sur une ou plusieurs plateformes dédiées permettant un échange interactif entre le public et les élus.

La population sera informée de la date de cette réunion publique au moins sept jours avant sa tenue, par tous moyens jugés nécessaires de nature à garantir l'information du plus grand nombre.

Mise en œuvre

Mise à disposition du public des études pré-opérationnelles

Les dossiers ont été mis à disposition du public, en format physique et en format dématérialisé. La registre de concertation a été nourri aux dates suivantes : xx xx xxxx.

Les modalités d'information du public sur la disponibilité des documents de travail :

- La délibération initial
- Un rappel en réunion publique du 28 septembre 2022
- Autre ?

Ouverture d'un registre d'observations qui sera mis à la disposition du public

Un registre papier a été mis à disposition du public au lendemain du conseil municipal. Il fût à disposition, au même titre que les documents de travail, pour toute personne se présentant au service technique de la mairie.

En complément de cela, l'adresse courriel suivante : concertation-concession-cavalerie@ville-clermont-heraut.fr a été créée et mise à disposition de toutes les personnes souhaitant réagir sur le projet et à la concertation en cours, afin de tenir lieu de registre dématérialisé.

L'ouverture du registre de concertation a fait l'objet de mesures d'informations par l'intermédiaire des médias suivants :

- Publication facebook du 1^{er} juin, du 2 juillet et du 15 novembre 2021
- Publication midi libre du 03 octobre 2022
- Information sur le site internet de la mairie : 01 juillet 2021



Tenue d'une réunion publique à un stade avancé de réalisation des études

Une réunion publique s'est tenue également le 28 septembre. Cette réunion a permis d'accueillir plus de 50 personnes grâce à la configuration d'une grande salle municipale.

La configuration de la salle permettant d'accueillir plus de 200 personnes et la situation sanitaire étant stable, il n'a pas été nécessaire de mettre en place un système numérique de visioconférence ou télétransmission.

La population sera informée de la date de cette réunion publique

Afin d'annoncer la tenue de la réunion publique, la commune a publié des informations par le média internet de la commune

De plus, une publication dans le midi libre du jour même, en date du 28 septembre 2022, a permis de rappeler la tenue de cette réunion.

La présence en nombre de la population témoigne une bonne information préalable.



4. La réunion publique

Une réunion publique a été organisée le 28 septembre 2022 à 20H00 dans la salle Brassens.

La réunion publique du 28 septembre 2022 a également été **précédée** de multiples modalités d'information et a été marquée par une forte affluence puisqu'elle a réuni une cinquantaine de personnes.

La réunion a permis de présenter le projet d'aménagement au stade des pré études et adonné lieu à de multiples questions et observations du public présent : l'évaluation du coût pour la commune, les participations de l'aménageur, les défaillances qui peuvent survenir au cours de l'opération, la taille des parcelles, la hauteur des bâtiments, la présence de certains usages spécifiques (commerces, bureaux..).

Le compte rendu exhaustif des échanges **engagés** dans le cadre de cette réunion publique, ainsi que les réponses apportées en réunion sont présentés de façon in extenso ci-après.



Compte rendu de la réunion publique

ZAC DE LA CAVALERIE

COMPTE RENDU

Réunion publique 28-09-22

Un support projeté par vidéoprojecteur fut présenté en soutien des propos portés par le bureau d'études qui accompagne la mairie dans la mise en œuvre du projet.

Le déroulement de la présentation a permis de rappeler les éléments suivants :

1. Le principe et le contexte juridique de la concertation en ZAC
2. Présentation de l'outil ZAC
3. Rappel du périmètre d'étude
4. Les principaux constats issus du diagnostic
5. Le projet au niveau études préalables
6. La synthèse du programme de la ZAC
7. Présentation des étapes à venir

FJ présentation projet aménagement cavalerie

Consultation des études pré-opérationnelles, notamment dossier de diagnostic

Tenue d'un registre d'observations

Manque données sur secteur collectif, suite page 24

Registre de concertation à disposition

Remarque numéro 1 : quel est le coût de l'opération ?

Monsieur le maire précise que le coût est nul pour la commune. La concession d'aménagement en cours de consultation est prévue avec transfert du risque financier. En complément du portage du coût des travaux relatifs à l'aménagement de la zone, il est également prévu une participation financière de l'ordre de 6,5 M d'euros afin de contribuer au financement des équipements extérieurs à l'opération de ZAC (exemple d'équipements sportifs ou encore du cinéma)

Remarque numéro 2 : demande de complément d'information sur la participation des 6 M d'euros.

Monsieur Jurado précise que l'opérateur porte l'ensemble des coûts de montage du projet (études, dossiers réglementaires, travaux, acquisitions foncières, frais divers). Le montant des dépenses estimatives s'élève à 25M d'euros. L'opérateur se rémunère ensuite sur la commercialisation des terrains viabilisés.

Remarque numéro 3 : que se passe-t-il en cas de défaillance de l'entreprise



Compte rendu de la réunion publique

Monsieur Jurado précise qu'il ne connaît aucun cas de défaillance sur une opération dans l'Hérault pour laquelle le risque financier a été transféré.

Seule la non obtention des autorisations pourrait empêcher la mise en œuvre du projet.

Remarque numéro 4 : sujet sur la typologie des lots et la taille des terrains

Une personne dans la salle est surprise par volonté d'attirer les cadres avec des parcelles moyennes de 260 m². Elle se demande si cela est adapté.

Monsieur Jurado précise qu'il y aura un panachage des tailles de parcelles, de la plus petite (peut-être moins de 200m²) à la plus grande dépassant les 500m².

Il est rappelé que les opérateurs seront de plus en plus rares, que le projet va offrir de belles vues sur l'environnement du territoire et que les logements seront ainsi attractifs sur la zone.

Remarque numéro 5 : la hauteur des constructions

Une personne dans la salle se demande comment il est possible d'envisager de construire des logements collectifs de plus de 15m de haut.

M. Le maire et M. Jurado précisent que l'idée est principalement d'envisager un « bâtiment signal » plus haut que les autres, porté par une architecture de très grande qualité.

Remarque numéro 6 : la nécessité de construire un collège

Il est rappelé que la compétence des collèges est départementale et que la mairie n'a pas à intervenir sur ce sujet.

La mairie reste compétence en matière d'écoles maternelle et élémentaire.

Remarque numéro 7 : sujet de la qualité des constructions et du respect des règles

M. Jurado précise qu'il y aura un urbaniste conseil sur la ZAC qui validera pour chaque autorisation que les règles sont respectées (avant de passer en instruction du permis de construire).

Il est également exposé le principe de la caution, imposée pour chaque acquéreur, avec restitution de la somme une fois l'obtention de l'avis de conformité de la construction.

M. Jurado précise que les clôtures seront toutes réalisées par l'aménageur, avant de garantir la qualité de construction et l'harmonisation du traitement donnant sur l'espace public.

M. Le maire rappelle l'importance du choix de l'aménageur pour porter une ambition qualitative sur la zone.

M. Sabatier précise que dans une ZAC les règles pour construire sont contraignantes et que tout sera prévu pour retrouver une ambition esthétique au sein d'une opération d'urbanisme moderne (ce qui n'a pas toujours été le cas sur les dernières opérations de lotissement réalisées sur la commune).

Compte rendu de la réunion publique

Monsieur le maire rappelle que sans la procédure de ZAC, les propriétaires auraient pu livrer la zone aux promoteurs sans véritable contrôle. La procédure de ZAC est protectrice pour la commune sur le devenir de l'urbanisation de ce secteur d'extension du centre-ville.

Remarque numéro 8 : y'a-t-il des commerces ou bureaux de prévus ?

M. Le maire rappelle que non, la zone sera exclusivement résidentielle.

Fin de réunion à 20h48



5. Synthèse des remarques et avis du public portés au registre de concertation et réponses apportées

Les remarques et avis du public ont porté sur certaines thématiques. Elles **sont cependant différentes** des thèmes abordés en réunion publique.

Celles-ci sont listées ci-après. Ces thématiques sont au cœur des échanges entre la commune et l'ensemble des acteurs du site (collectivités, entreprises, habitants, usagers, etc...).

La plupart des remarques soulevées ont fait l'objet de réponses de la part de la commune au cours de la concertation. Il est cependant rappelé que le projet est encore en cours de définition et que d'autres échanges viendront alimenter le travail itératif qui est à l'œuvre dans la conception du quartier et qui se poursuivra au-delà du périmètre réglementaire de la présente concertation préalable.

L'ensemble des modalités de la concertation a été réalisé. L'élaboration du projet urbain s'est appuyé sur un dispositif de concertation inscrit dans une démarche durable et qui visait à instaurer une relation de travail et de confiance avec les habitants et les acteurs de la société civile. Il s'agissait également de mettre en place une démarche interactive entre habitants et élus avant même la finalisation du projet urbain.

Outre la réunion publique, 4 personnes ont rédigé une observation au sein du registre de concertation.

Un **certain** nombre de **personnes** est venu consulter le dossier sans laisser de remarque.

Les sujets abordés par le public sur le registre de la concertation sont décrits ci-après. Des éléments de réponse y sont apportés.

Pour plus de clarté, nous avons classé les remarques par grande thématique.

Nous retrouvons 4 observations. Sur ces 4 observations, 3 concernent des propriétaires fonciers inscrits dans le périmètre de réflexion de l'opération d'aménagement et une observation concerne un propriétaire installé dans le quartier « Fontaine de Sarac ».

Les réseaux

Observations du public :

Les 3 propriétaires fonciers inscrits dans le périmètre de réflexion de l'opération d'aménagement soulèvent le sujet de raccordement aux eaux usées du secteur ainsi que l'enfouissement des lignes électriques.

Réponse apportée par le maître d'ouvrage :

La commune prend d'ores et déjà en considération ces éléments dans le cadre de ses études préalables.

Le réseau d'eau usée sera renforcé pour permettre la mise en œuvre du projet.

Concernant les lignes électriques qui traversent le site seront enterrées, la volonté communale est de les enterrer.

Secteur « Fontaine de Sarac »

Observations du publics :

La 4ème observation est donc relative à un propriétaire sur le quartier « Fontaine de Sarac » qui demande si sa parcelle serait impactée par l'opération.

Réponse apportée par le maître d'ouvrage :

La commune précise que ce quartier n'est pas inscrit dans le périmètre potentiel de la future ZAC. Ce secteur fera cependant partie des quartiers périphériques étudiés, notamment en matière de circulation et d'accessibilité.



6. Les enseignements et les décisions issues de la démarche itérative du projet et notamment de la concertation

Les contributions, avis et remarques recueillis dans le cadre de la concertation préalable ainsi que le nombre de personnes présentes à la réunion publique, reflètent l'intérêt du public pour ce projet. Plusieurs thématiques mentionnent un intérêt de la part des participants : l'évaluation du coût pour la commune, les participations de l'aménageur, les défaillances qui peuvent survenir au cours de l'opération, la taille des parcelles, la hauteur des bâtiments, la présence de certains usages spécifiques (commerces, bureaux..), les réseaux (électriques, eaux usées..)

Les échanges avec l'ensemble des acteurs, que sont les usagers, les entreprises, les représentants des habitants ainsi que l'ensemble des services associés de l'Etat et des collectivités, ont permis à la commune de conforter certaines propositions, de développer et de préciser un certain nombre de dispositions nécessaires à l'élaboration du projet et devoir prendre connaissance des principales préoccupations soulevées par le projet, pour mieux les prendre en compte et faire évoluer le projet autant que possible.



7. Suites de la concertation

- **Délibération du conseil municipal pour créer la ZAC ;**
- **Lancement d'une enquête publique** (durée minimum 1 mois) durant laquelle le public aura l'occasion de s'exprimer sur les évolutions proposées dans le cadre de la déclaration d'utilité publique du projet et de son autorisation environnementale ;
- **Arrêté du Préfet déclarant l'utilité publique du projet** et emportant la mise en compatibilité du PLU ;
- **Arrêté du Préfet portant autorisation environnementale** pour la réalisation du projet ;
- **Délibération du conseil municipal sur le dossier de réalisation de ZAC.**



Synthèse du calendrier de la concertation

20 mai 2021 : Documents mis à la disposition du public : délibération du CM, études pré-opérationnelles, registre ;

28 septembre 2022 : article publié dans Midi libre concernant la réunion publique ;

28 septembre 2022 : réunion publique ;

29 septembre 2022 : actualité sur le site internet de la commune concernant la réunion publique ;

03 octobre 2022 : article publié dans Midi libre concernant la réunion publique ;



ANNEXES DU BILAN

Annexe 1 – Annonces légales de la concertation

Délibération du CM du 20 mai 2021 concernant le lancement de la concertation préalable à la création de ZAC



Conseil Municipal
de la commune de Clermont l'Hérault

Séance du jeudi 20 mai 2021 à 18h
Salle Georges Brassens

Conseillers Municipaux en
exercice : 29
Conseillers Municipaux pré-
sents ou représentés : 29
Date de la convocation :
11 mai 2021

Délibération n° DCM21-05-20P21
Urbanisme - Prescription des études préalables et
de la concertation préalable à la création de la ZAC
« la Cavalerie » à Clermont l'Hérault

Le quorum est atteint.

Présents :

M. Gérard Bessière, Maire, *Président de la séance*,
M. Jean-Marie Sabatier, Mme Isabelle Le Goff, M. Georges Elneceve, Mme Michelle Guibal, M. Jean-François Faustin, M. Jean-Luc Barral et Mme Véronique Delorme, *Adjoint*,
M. Jean-Jacques Pinet, M. Georges Bélar, Mme Catherine Klein, Mme Corinne Gonzalez, Mme Joëlle Mouchoux, Mme Rosemay Crémieux, M. Stéphane Garcia, Mme Héléne Cinési, M. Michaël Deltour, Mme Louise Jaber, Mme Claude Blaho-Poncé, M. Franck Rugani, Mme Claudine Soulairac, M. Salvador Ruiz, et M. Laurent Dô, *Conseillers municipaux*,

Absents :

Mme Elisabeth Blanquet, M. Patrick Javourey, M. Jean Garcia, Mme Marie Passieux, Mme Paquita Médiani, et Mme Sophie Ollié.

Procurations :

Mme Elisabeth Blanquet à M. Gérard Bessière,
M. Patrick Javourey à Mme Michelle Guibal,
M. Jean Garcia à M. Franck Rugani,
Mme Marie Passieux à M. Gérard Bessière,
Mme Paquita Médiani à Mme Claude Blaho-Poncé,
Mme Sophie Ollié à Mme Claudine Soulairac.

Rapporteur : M. Jean-Marie Sabatier

La commune de Clermont l'Hérault souhaite favoriser une trajectoire démographique positive de nature à garantir un fonctionnement pérenne de ses équipements et le dynamisme de son tissu économique.

En ce sens, la Commune a identifié le secteur de « la Cavalerie » comme constituant un réel potentiel de développement urbain, véritable prolongation du centre-ville de la Commune.

Ce secteur doit être appréhendé de façon globale dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble, réfléchi et anticipé afin d'éviter l'urbanisation d'un secteur conséquent par des opérations successives sans cohérence.

Le projet urbain de la future ZAC de la « Cavalerie » devra répondre aux objectifs suivants :

- Créer et permettre le financement d'équipements publics nécessaires à l'accueil de nouvelles populations,

Accusé de réception en préfecture
034-213430799-20210520-DCM21-05-20P21-DE
Date de télétransmission : 20/05/2021
Date de réception préfecture : 20/05/2021

CM21-05-20P21
: 1/3

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois, à compter de sa notification.



Annexe 1 – Annonces légales de la concertation

Délibération du CM du 20 mai 2021 concernant le lancement de la concertation préalable à la création de ZAC

- Créer de nouveaux logements en diversifiant les typologies pour répondre à l'ensemble des besoins de la population du territoire : offrir un parcours résidentiel aux Clermontois, accueillir dans les meilleures conditions possibles de nouveaux habitants,
- Rééquilibrer l'apport de population entre le nord et l'ouest de l'enveloppe urbaine et le sud (limiter notamment le flux de circulation sur la RD 908 qui traverse le centre-ville),
- Participer à la production de logements aidés sur la Commune,
- Améliorer les circulations douces au sud de la Commune,
- Renforcer l'image et l'attractivité du centre-ville de Clermont (greffe du projet en entrée de ville par les traits d'union que sont l'ancienne ligne de chemin de fer - modes doux - et l'avenue Raymond Lacombe),
- Traiter de manière qualitative l'urbanisation de ce secteur de forte visibilité depuis les routes D609 et D2 : axe routiers très empruntés et touristiques.

Il est proposé de lancer une phase d'études préalables, sur le secteur de « la Cavalerie » (dont l'emprise est partagée entre les zones AU du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2008) et son environnement immédiat (zone UD), visant à étudier les conditions de réalisation d'une opération d'aménagement, sa programmation et la délimitation d'un périmètre de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

En ce sens ces études devront permettre à la collectivité de disposer des éléments nécessaires pour établir le dossier de création de la future ZAC « La Cavalerie ». À ce titre et conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, ces études devront emporter la mise en œuvre des objectifs présentés au travers :

- D'un rapport de présentation exposant l'objet et les justifications de l'opération et comportant une description de l'état du site et de son environnement et du programme global prévisionnel des constructions,
- Un plan de situation,
- Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone,
- Une étude d'impact si elle est requise.

En application des articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'urbanisme, le lancement de la phase études du projet de création de ZAC « la Cavalerie » est accompagnée d'une phase de concertation préalable afin d'informer le public et de lui permettre de formuler des observations.

Aussi est-il proposé de déterminer les modalités de concertation qui animeront la participation du public durant la phase préalable de détermination des besoins et des objectifs de l'opération d'aménagement projetée. Les modalités d'organisation de la concertation préalable tiennent compte de l'état d'urgence sanitaire.

Il est proposé au Conseil Municipal d'acter les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition du public des études pré-opérationnelles au fur à mesure de leur réalisation de manière dématérialisée sur le site internet de la Commune et de manière physique au Centre technique municipal de Clermont l'Hérault, aux heures et jours d'ouverture,
- Ouverture d'un registre d'observations qui sera mis à la disposition du public de manière dématérialisée sur le site internet de la Commune et de manière physique au Centre technique municipal de Clermont l'Hérault, dans le respect des règles de distanciation sociale,
- Tenue d'une ou plusieurs réunions publiques à un stade avancé de réalisation des études afin d'en présenter les conclusions principales à savoir le périmètre de l'opération d'aménagement, le programme global prévisionnel des constructions pressenties ainsi que les enjeux et les objectifs poursuivis. Cette réunion publique devra être retransmise en visioconférence sur une ou plusieurs plateformes dédiées en lien avec le site internet de la Commune.

Dans le cas où les conditions sanitaires ne permettraient pas la tenue de cette réunion publique en présentiel, l'organisation se limitera à la tenue d'une visioconférence sur une ou plusieurs plateformes dédiées permettant un échange interactif entre le public et les élus.

Accusé de réception en préfecture
034-213400769-20210520-DCM21-05-20P21-DE
Date de télétransmission : 26/05/2021
Date de réception préfecture : 26/05/2021



Annexe 1 – Annonces légales de la concertation

Délibération du CM du 20 mai 2021 concernant le lancement de la concertation préalable à la création de ZAC

La population sera informée de la date de cette réunion publique au moins sept jours avant sa tenue, par tous moyens jugés nécessaires de nature à garantir l'information du plus grand nombre.

A l'issue de la concertation préalable, il reviendra au Conseil Municipal d'en dresser le bilan.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- de prescrire les études et la concertation préalables en vue de la création de la ZAC de « la Cavalerie »,
- de poursuivre les objectifs d'urbanisation et d'aménagement du secteur de la « Cavalerie »,
- d'acter les modalités de concertation préalable définies dans la présente délibération,
- d'autoriser M. le Maire à engager toute démarche et à signer tout document ou acte relatif à cette délibération.

Ce dossier a été présenté devant la commission « Environnement et aménagement de l'espace » en date du 5 mai 2021.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à la majorité, avec 24 voix *POUR*, 3 voix *CONTRE* [Mme Claudine Soulairac, M. Salvador Ruiz, Mme Sophie Ollivé représentée par Mme Claudine Soulairac] et 2 *ABSTENTIONS* [Mme Paquita Médiani représentée par Mme Claude Blaho-Poncé, Mme Claude Blaho-Poncé]

DECIDE de prescrire les études et la concertation préalables en vue de la création de la ZAC de « la Cavalerie »,

DECIDE de poursuivre les objectifs d'urbanisation et d'aménagement du secteur de la « Cavalerie »,

ACTE les modalités de concertation préalable définies dans la présente délibération,

AUTORISE M. le Maire à engager toute démarche et à signer tout document ou acte relatif à cette délibération.

Pour le Maire absent,
Le Premier Adjoint,



Jean-Marie Sabatier

Accusé de réception en préfecture
034-213430799-20210520-DCM21-05-20P21-DE
Date de l'adhésion : 26/05/2021
Date de réception préfecture : 26/05/2021

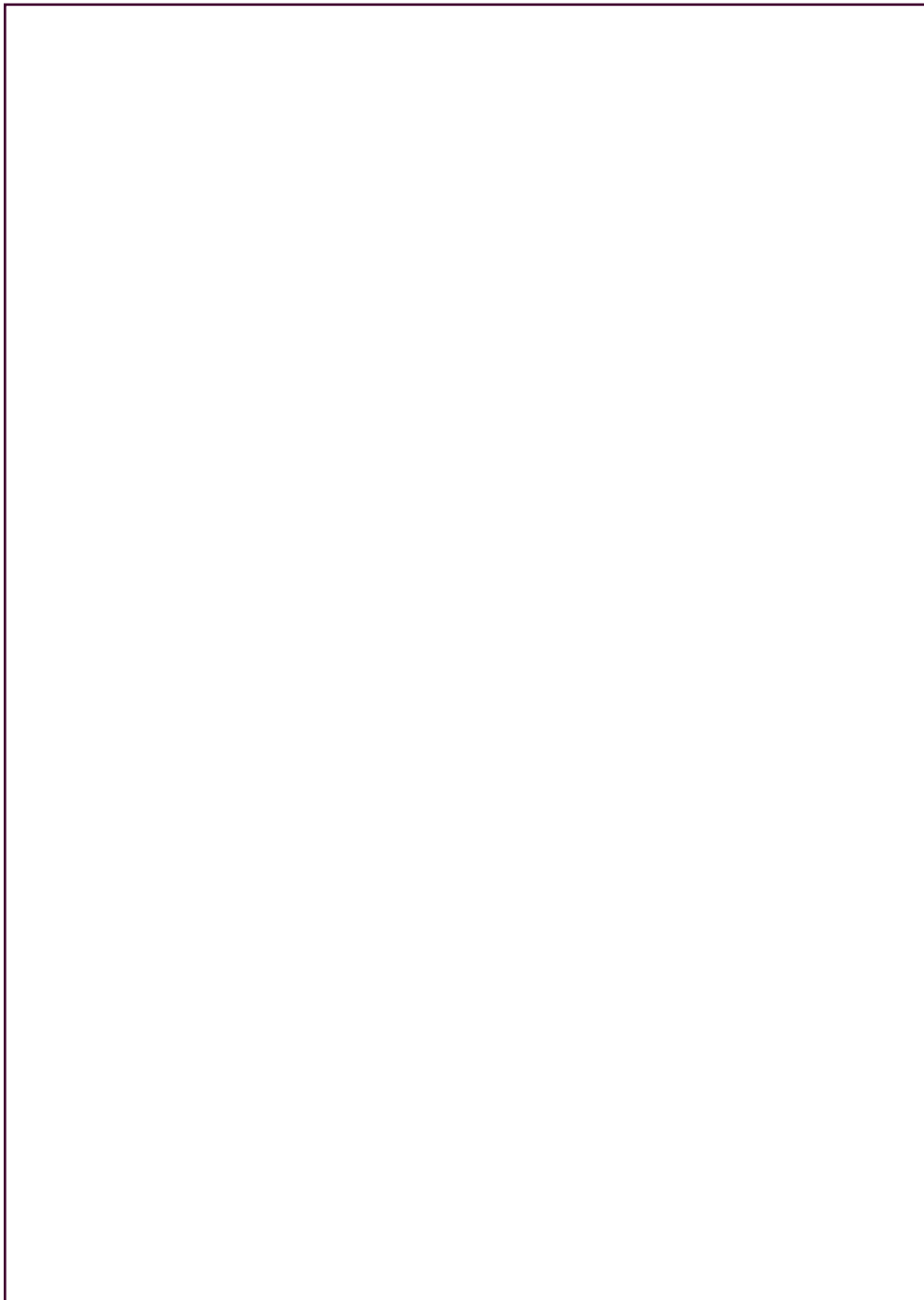
DCM21-05-20P21
p. 3/3

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois, à compter de sa notification.



Annexe 2 – Contributions reçus via le registre d'observation

Publication d'un article dans le midi libre le 28 septembre 2022 donnant des informations sur la réunion publique



Annexe 3 – Documents mentionnant la concertation préalable à la ZAC

Publication d'un article dans le midi libre le 28 septembre 2022 donnant des informations sur la réunion publique

VOTRE JOURNÉE
MERCREDI 28 SEPTEMBRE 2022 - Midi Libre

LA METÉO DU JOUR EN OCCITANIE

LA METÉO

VOUS ÊTES PRÉSENTÉ PAR

STORES ROBERT

Stores, voiles / fabrici marials

Agences

MONTPELLIER, COCDEL, LA GRANDE MITTE

04 99 18 16 84

EN FRANCE

EN EUROPE

FRANCFORT	STOCKHOLM
MILAN	LONDRES
BARCELONE	BRUXELLES
MADRID	GENÈVE

DEMAIN	VENDREDI	SAMEDI
MONTPELLIER		
BEZIERS		
NARBONNE		
PERPIGNAN		
NÎMES		
ALÈS		
MENDE		
MILLAU		
RODEZ		
TOULOUSE		

MONTPELLIER : Soleil qui cède vite aux nuages, puis brève pluie possible à l'approche de la nuit. Température maximale de 18°C.

BEZIERS : Soleil qui cède vite aux nuages, puis brève pluie possible à l'approche de la nuit. Température maximale de 18°C.

NARBONNE : Soleil qui cède vite aux nuages, puis brève pluie possible à l'approche de la nuit. Température maximale de 18°C.

PERPIGNAN : Soleil qui cède vite aux nuages, puis brève pluie possible à l'approche de la nuit. Température maximale de 18°C.

NÎMES : Soleil qui cède vite aux nuages, puis brève pluie possible à l'approche de la nuit. Température maximale de 18°C.

ALÈS : Soleil qui cède vite aux nuages, puis brève pluie possible à l'approche de la nuit. Température maximale de 18°C.

MENDE : Soleil qui cède vite aux nuages, puis brève pluie possible à l'approche de la nuit. Température maximale de 18°C.

MILLAU : Soleil qui cède vite aux nuages, puis brève pluie possible à l'approche de la nuit. Température maximale de 18°C.

RODEZ : Soleil qui cède vite aux nuages, puis brève pluie possible à l'approche de la nuit. Température maximale de 18°C.

TOULOUSE : Soleil qui cède vite aux nuages, puis brève pluie possible à l'approche de la nuit. Température maximale de 18°C.

LA FÊTE MERCREDI 28 SEPTEMBRE

Saint-Venceslas

Histoire : il naquit vers 907 en Bohême, où régnait son père, et y mourut le 28 septembre 929, assassiné par son frère qui convoitait le trône.

Le diction : « Irrouillard d'automne, beau temps nous donne. »

En 1908 : adoption par référendum du projet de Constitution de la 1^{re} République.

En 1992 : lancement de la chaîne culturelle franco-allemande Arte.

LA RECETTE DE MACUELONE

Cordons-bleus de dinde

Niveau : Facile. **Budget** : abordable.

Temps : 30 min. + 30 min.

Ingédients (pour 6 personnes) : 6 escalopes de dinde fines, 6 tranches de jambon, 6 tranches fines d'emmental, 2 œufs, 3 c. à soupe de farine, 150 g de chapelure, 4 c. à soupe d'huile, sel, poivre.

Préparation : étalez les escalopes de dinde. Salez et poivrez-les. Déposez une tranche de jambon puis d'emmental sur chacune.

Repliez les escalopes en deux. Passez-les successivement dans la farine, puis les œufs battus et enfin dans la chapelure. Remouvez l'opération.

Placez-les au frais 30 min. Dans une grande poêle, chauffez l'huile. Déposez les cordons-bleus.

Laissez cuire 6 min, par face. Servez ces cordons-bleus avec une brunoise d' légumes.

Suggestion : remplacez 50 g de chapelure par du pain d'épice râpé.

Parlons de Clermont !

RÉUNION PUBLIQUE

MERCREDI 28 SEPTEMBRE 18h30

THÈMES

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

ET ZONE DE LA CAVALERIE

SALLE BRASSENS, 16 BD PAUL BERT, CLERMONT-L'HERAULT



Annexe 3 – Documents mentionnant la concertation préalable à la ZAC

Publication sur le site internet de la mairie le 29 septembre 2022 donnant des informations sur la réunion publique

VE MUNICIPALE - PUBLIÉ LE 29 SEPTEMBRE 2022

[f](#) [t](#) [e](#)

Retour sur la réunion publique du 28 septembre



Ce mercredi 28 septembre, Gérard BESSERE, maire de Clermont-Thérout, accompagné des élus du groupe majoritaire a tenu sa dixième réunion publique à la salle Georges Brassens.

Celle-ci avait pour thèmes la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, mais également le programme de la ZAC de la Cavallerie.

Les clermontois, venus assister à la présentation faite par Florian Jurada, dirigeant du cabinet « Urban Project », mandaté par la commune pour accompagner la mise en œuvre de ces deux dossiers, ont ensuite pu échanger ensemble sur les sujets présentés.

M. le Maire a développé le programme de réhabilitation urbaine porté par la municipalité et indiqué que la révision du PLU s'inscrit dans la mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale (SCOT) qui doit être adopté début 2023 par les 3 intercommunalités du Pays Cœur d'Hérault.

Annexe 3 – Documents mentionnant la concertation préalable à la ZAC

Publication sur le site internet de la mairie le 03 octobre 2022 donnant des informations sur la réunion publique

03/10/2022 08:47 Début des grandes étapes publiques de révision du PLU - midilibre.fr

Accueil > Actu > Société > Urbanisme *Réunion publique PLU de Cavalerie du 28/09/22*

Début des grandes étapes publiques de révision du PLU



Une centaine de personnes a fait le déplacement pour entrevoir le Clermont de demain.

Urbanisme, Clermont-l'Hérault

Publié le 03/10/2022 à 05:06

Écouter cet article ⓘ Powered by ETX Studio
00:00/02:44 🔊

Mercredi 28 septembre, la municipalité avait convié ses administrés à une réunion publique sur les thèmes de la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) et la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) au lieu-dit la Cavalerie.

La révision du PLU existant de 2008 a débuté sous l'ancienne mandature, déjà confiée au cabinet Urban Projects, sous la direction de Florian Jurado, venu présenter son évolution et l'urbanisation de la Cavalerie. Un document qui encadrera l'utilisation de l'espace communal pour les dix ans à venir.

Conditions drastiques de l'état

"Il faut tenir compte de l'existant, partir d'un diagnostic et ensuite s'appuyer sur l'avenir de notre ville, où le bien vivre soit amélioré. Notre volonté est d'attirer une population de cadres pour introduire de la richesse", a résumé le maire Gérard Bessièrre. Un PLU soumis à des conditions drastiques de l'État, qui impose 30 à 35 logements à l'hectare et une démographie maîtrisée à 1,5 %.

<https://www.midilibre.fr/2022/10/03/debut-des-grandes-etapes-publiques-de-revision-du-plu-10708628.php> 1/6



Annexe 3 – Documents mentionnant la concertation préalable à la ZAC

Publication sur le site internet de la mairie le 03 octobre 2022 donnant des informations sur la réunion publique

03/10/2022 08:47 Début des grandes étapes publiques de révision du PLU - midilibre.fr

Le projet de la Cavalerie, avec 620 logements sur 18 ha, permet de répondre à ces contraintes, avec des parcelles constructibles de 180m² pour les plus petites, le tout sur 5,8 ha et des immeubles sur 2,2 ha d'une hauteur pour certains de 15 mètres. Reste 4 ha alloués aux voies et stationnement et 6 aux espaces verts.

Deux aménageurs en lice

Un quartier dépourvu d'établissements scolaires et de commerces, quel en serait le coût ? s'interrogent des habitants. "Zéro pour la commune", confirme le premier magistrat. Une opération confiée à un aménageur non défini sur les neuf reçus au départ, réduit à deux aujourd'hui. "Nous avons fixé le montant de la participation, que l'aménageur nous devra, de l'ordre de 6,5 millions d'euros. Une participation, qui viendra sous forme de subvention, allégera le poids des coûts d'un certain nombre d'opérations", a précisé le maire.

Exemples cités : la salle d'haltérophilie, le vestiaire du stade et d'autres, mais aussi "l'extension du cinéma pour passer d'une seule salle à trois ou quatre", explique l'édile. La ressource en eau interroge, comme l'a évoqué Marc Dubois, ancien président du Sepac (1). "En 2018 nous avons lancé une recherche en eau et il faut environ dix ans pour aboutir."

Des documents consultables en mairie

En 2015, la réduction de la ressource en eau, liée à des inondations, avait entraîné l'arrêt de délivrance de permis de construire par l'ARS (2) pendant plusieurs mois. Les documents de travail PLU et projet sont consultables en mairie et sur son site.

(1) Sepac : Syndicat d'eau potable et d'assainissement collectif.
(2) ARS : Agence régionale de santé.

Correspondant Midi Libre : 06 03 85 48 00

CORRESPONDANT

[Voir les commentaires](#)

Le catalogue E.LECLERC de la semaine à découvrir dès ce Lundi

Catalogue E.LECLERC | Sponsorisé

<https://www.midilibre.fr/2022/10/03/debut-des-grandes-etapes-publiques-de-revision-du-plu-10708628.php> 2/6



Annexe 4 – Présentations et support de la réunion publique – 28 septembre 2022

Dans le cadre de la concertation réglementaire, la commune de Clermont-l'Hérault a organisé une réunion publique le 28 septembre 2022. La réunion a rassemblé plus de 50 personnes. Elle a mobilisé les représentants des collectivités locales ainsi que les habitants de la commune.

Personnes présentes à la réunion du 28 septembre 2022 :

La liste des personnes présentes n'est pas exhaustive.

MAIRIE :

Luc Mole, Directeur Général des Services

Serge Terrentieff, Directeur des services techniques

ÉLUS :

M. Gérard Bessière, Maire de Clermont-l'Hérault.

M. Jean-Marie Sabaitier, Maire de Clermont-l'Hérault.

Accompagné d'un grand nombre d'élus du conseil municipal.

URBAN PROJECTS

M. Florian Jurado, Urbaniste



Powerpoint de la réunion publique du 28 septembre 2022

COMMUNE DE CLERMONT L'HERAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CLERMONTAIS

PROJET D'AMÉNAGEMENT « La Cavalerie »

PROJET DE CRÉATION D'UNE ZONE
D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉE (ZAC)


Réunion publique du 28 octobre 2022



SOMMAIRE


PRÉAMBULE

1. LA ZAC C'EST QUOI ?
2. LE PRINCIPE DE LA CONCERTATION EN ZAC
3. LE PERIMETRE D'ÉTUDE
4. LES PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC
5. LE PROJET AU NIVEAU ÉTUDES PRÉALABLES
6. LA SYNTHÈSE DU PROGRAMME DE LA ZAC
7. LE RÉGIME FISCAL À VENIR AU SEIN DE LA ZAC
8. LES SUITES À VENIR
9. ECHANGES AVEC L'ASSEMBLÉE



Communauté publique de la vallée de l'Orb


LA ZAC : C'EST QUOI ?



Communauté publique de la vallée de l'Orb

LA ZAC : C'EST QUOI ?

- Une opération d'aménagement qui résulte d'une initiative publique ;
- intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains ;
- La ZAC offre aux collectivités publiques un cadre juridique, financier et technique adapté à la réalisation d'une opération d'aménagement de l'espace ;
- Elle se doit d'être un ensemble cohérent qui permette de **répondre aux besoins des futurs habitants et usagers** ;
- Elle oblige également, dès sa conception, de prévoir et de financer les équipements publics qui seront nécessaires ;
- Les études préalables doivent permettre de définir précisément les besoins et les objectifs.



Communauté publique de la vallée de l'Orb

LA ZAC : C'EST QUOI ?

Les étapes de la mise en œuvre d'une ZAC :


La mise en place d'une zone d'aménagement se fait donc en plusieurs temps :

- Définition d'un périmètre et des objectifs ;
- Réalisation d'études préalables ;
- Organisation de la concertation avec la population ;
- Elaboration d'un dossier de création de ZAC qui décrit les grandes lignes du projet, son impact et les modalités de réalisation, précisément les éléments financiers et économiques, et énonce les raisons pour lesquelles le projet a été retenu ;
- Elaboration d'un dossier de réalisation décrivant très précisément le projet et notamment le programme des équipements publics, le programme des constructions, les modalités prévisionnelles de financement de l'opération.



Communauté publique de la vallée de l'Orb

LE PRINCIPE DE LA CONCERTATION PRÉALABLE EN ZAC



Communauté publique de la vallée de l'Orb



Powerpoint de la réunion publique du 28 septembre 2022

ZAC LA CAVALERIE : la concertation préalable

Concertation réglementaire (Article L. 103-2 du code de l'urbanisme) :

- Concertation pour tout projet d'aménagement modifiant de façon substantielle le cadre de vie
- Concertation pour la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Objectifs

- **Inform**er le public sur l'avancement du projet
- **Recueillir** les observations et points de vue du public
- **Enrichir et adapter** le contenu du projet et ses conditions de réalisation
- **Mettre en place un dispositif de relations** et d'échanges continu

Les suites de la concertation publique :

- Bilan de la concertation
- Prise en considération des avis exprimés par le public pour arrêter le périmètre de ZAC ainsi que le contenu du projet
- Suites à la concertation
- Préparation du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Concertation préalable à la création de ZAC



ZAC LA CAVALERIE : la concertation préalable

LES MODALITÉS FIXÉES PAR DÉLIBÉRATION DU 20 MAI 2021 :

- Mise à disposition du public des études pré-opérationnelles
- Ouverture d'un registre d'observations
- Tenue d'une réunion publique

Concertation préalable à la création de ZAC



LE PERIMETRE D'ÉTUDE



LE PROJET DE ZAC DE LA CAVALERIE

LE PÉRIMÈTRE



Concertation préalable à la création de ZAC



LES PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC



LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE : ANALYSE TOPOGRAPHIQUE

Caractéristiques du site

- Le site d'étude est marqué par une topographie ou les pentes sont douces.
- Entre le Chemin de Cinq Heures et l'Avenue Raymond Lacombe, les pentes sont douces jusqu'au ruisseau du Gareil.
- L'Avenue Lacombe marque une coupure sur le site.



Concertation préalable à la création de ZAC



Powerpoint de la réunion publique du 28 septembre 2022

LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE : ANALYSE TOPOGRAPHIQUE

Éléments remarquables du site

1. Voie communale
 2. Parcelles agricoles
 3. Cours d'eau
 4. Voie communale
 5. Parcelles agricoles
 6. Voie communale

Conception architecturale et technique de DAC

LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE : ANALYSE HYDRAULIQUE

Masse d'eau superficielle

- Le ruisseau du Gareil traverse complètement d'Ouest en Est notre site d'étude. Il a un impact direct sur le futur projet. Sa zone d'expansion des crues s'étend très abatement.
- Dans ce secteur, le Gareil est globalement débordant dès l'occurrence décennale. L'étude hydraulique montre que les débordements se produisent majoritairement en rive droite, sous forme de cuvette.

Conception architecturale et technique de DAC

LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU NATUREL : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Diagnostic écologique du site

- Périmètres ZNIEFF de type I et II et des zones Natura 2000 sont à proximité, sans pour autant venir sur le site lui-même.
- En ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique), on retrouve deux zones de type I et II (à km et 300m) qui sont " le massif de la Ramasse " et " le massif de Mouréze et la plaine agricole et garrigues de Pèret ".
- On retrouve également trois zones de type I et II un peu plus loin (entre 2,5km et 3km) qui sont " la Vallée de la Lergue ", " les Mines de Villeneuve " et " le Cours moyen de de l'Hérault et de la Lergue ".
- En Natura 2000 nous retrouvons la zone de protection spéciale qui est le Lac du Sciegeou ainsi qu'un site d'intérêt communautaire à proximité (2 km) : " les Mines de Villeneuve "

Conception architecturale et technique de DAC

LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU NATUREL : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les habitats

- Sur notre site, 11 habitats sont identifiés. Aucune ne présente d'apex écologiques majeurs.
- En effet la zone est majoritairement occupée par des vignobles et des zones rudérales pélagiques.
- La vigne occupe ici 75% du site, cet habitat présente un intérêt faible.
- En périphérie on retrouve des zones naturellement colonisées par des espèces rudérales.
- Les autres occupations du sol comme le bois, les oliveraies, les prairies méditerranéennes ou encore les forêts et petits cours ne présentent pas non plus d'intérêts spécifiques.
- En revanche, le bosquet et l'alignement d'arbres sur l'avenue Raymond Lacombe servent de gîte à des espèces de chiroptères et abritent une colonie de Choucas. Ils présentent donc un intérêt modéré. De plus, les murs de pierre présents sur le site abritent des espèces de reptiles et ont donc un intérêt (surtout comme modérateur dans le cadre des premières analyses environnementales).

Conception architecturale et technique de DAC

LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU NATUREL : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les habitats

1. Vignoble
 2. Voie communale
 3. Parcelles agricoles
 4. Maison individuelle
 5. Voie communale
 6. Mur de pierre

Conception architecturale et technique de DAC

LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE : LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

L'accessibilité routière et autoroutière

Conception architecturale et technique de DAC



Powerpoint de la réunion publique du 28 septembre 2022

26

LES ÉQUIPEMENTS AU SEIN DU QUARTIER

- Chaque équipement à créer sera évalué en fonction des besoins réels de la zone et de la commune.
- Les implantations potentielles de ces équipements au sein de la zone sont positionnées à l'aide des numéros rappelés ci-dessous.

Un pôle éducatif 1

Une maison de quartier 2

Aménagements d'aires de jeux et espaces sportifs et de loisirs 3



UP

Consultation publique à la création de ZAC

26

UNE AMBITION ARCHITECTURALE FORTE POUR LA ZAC

- DES BÂTIMENTS « PHARES » DESSINÉS PAR DES SIGNATURES ARCHITECTURALES DE RENOM
- UN BÂTIMENT EMBLÉMATIQUE EN CŒUR DE QUARTIER QUI FERA RAYONNER CLERMONT-L'HERAULT ET SON CENTRE VILLE



UP

Consultation publique à la création de ZAC

27

UN PHASAGE DE PROJET COHÉRENT

- UN PROJET DÉVELOPPÉ POTENTIELLEMENT À 4 PHASES À HORIZON 2035



UP

Consultation publique à la création de ZAC

27

SYNTHÈSE DU PROGRAMME

UP

29

Projet d'aménagement de la Cavalerie

SYNTHÈSE PROGRAMMATIQUE

Les surfaces générales du projet au sein de la concession

- L'opération de la Cavalerie a une emprise totale d'environ 38 hectares (en dehors de l'emprise de l'espace public situé de l'autre côté de la RD 609 (en direction du centre-ville)). Le secteur Nord représente environ 13,4 hectares tandis que le secteur au sud de l'avenue Lacombe représente environ 4,8 hectares.

Emprises du projet :

- Surface totale (avancée) : 180 000 m² (26 hectares)
- Zone Nord : 13,4 hectares
- Zone Sud : 4,8 hectares

Surfaces des emprises publiques existantes :

- Avenue Lacombe : 11 000 m² (avec surface vide d'ancien chemin de fer)
- Chemin de la Madelaine : 1021 m²
- Chemin de Cinq Heures : 364 m²

Légende :

- Parcelles concession
- Secteur Nord/Sud
- Aménagement Supplémentaire
- Espace vert de développement
- Appartements collectifs à copropriété
- Appartements collectifs à louer
- Résidence de Standing



UP

Consultation publique à la création de ZAC

30

Projet d'aménagement de la Cavalerie

SYNTHÈSE PROGRAMMATIQUE

Le programme de l'opération en matière d'équipement

Un maquisat de 1600m² afin de permettre la réalisation d'une école et/ou d'une crèche (espace éducatif partagé).

Le programme de l'opération en matière de logements

La programmation de l'opération se décompose de la façon suivante :

- Logements collectifs : environ 22 000 m² couvrant pour 345 logements à produire.
- Logements individuels : environ 58 000 m² couvrant pour 220 logements à produire.

L'opération comprend ainsi environ 820 logements dont 20% de logements sociaux. Cette opération a terme amènera 1 300/1400 habitants sur ce nouveau quartier.

Légende :

- Parcelles concession
- Secteur Nord/Sud
- Aménagement Supplémentaire
- Espace vert de développement
- Appartements collectifs à copropriété
- Appartements collectifs à louer
- Résidence de Standing



UP

Consultation publique à la création de ZAC



Powerpoint de la réunion publique du 28 septembre 2022

ECHANGES AVEC LA POPULATION

Exprimez

- Vos questions
- Votre point de vue
- Vos attentes pour la suite

Commissaire pénaliste à la direction de la DDC



L'ÉQUIPE MUNICIPALE VOUS REMERCIE UNE NOUVELLE FOIS POUR VOTRE PRÉSENCE, VOTRE PARTICIPATION ET VOTRE ATTENTION



Photos de la réunion publique du 28 septembre 2022



