

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**REGISTRE**

**EXTRAIT DU**

**DEPARTEMENT**

**DES DELIBERATIONS**

**HERAULT**

**DU CONSEIL MUNICIPAL**

**ARRONDISSEMENT**

**LODEVE**

**Séance du 17 Octobre 2022**

**Commune de**

**PAULHAN**

**N° 2022/10/07**

Date de la convocation	10 /10/2022
	<b>Votes : 24</b>
Présents : 20	Pour : 24
Absents : 03	Contre : 0
Représentés : 04	Abstention : 0

L'an deux mille vingt deux, le dix sept Octobre,

Le Conseil Municipal de la Commune de Paulhan s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances à dix huit heures trente, sous la présidence de Claude VALERO, et après convocations régulièrement faites à domicile.

Etaient présents : MM. VALERO Claude, RICARD Christine, ROYON Sophie, ALEIX Bertrand, DAVIT Hélène, BONSIGNORI Vincent, GAVINET Isabelle, BOUISSON Mylène, GASC Carine, JAURION Léon, LABORDA Véronique, GASC Georges, LAMBERT Véronique, BIROUSTE Pascal, AMMARI Hanane, CAPELLE Laetitia, LAMBERT Marcel, RODES Magali, ROIG José, HEREDIA Fabienne.

Etaient Absents : MM. GARIN-MICHAUD Gérard, NOUGOUM Mohamed, JAM Thierry.

Procurations : - Mr GAUBERT Guy à Mr BONSIGNORI Vincent  
- Mr GUERIN Grégory à Mr VALERO Claude  
- Mr SEBASTIAN David à Mme LABORDA Véronique  
- Mme DJUROVIC Aleksandra à Mme HEREDIA Fabienne

**Objet** : Avis sur le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Paulhan  
d'Hérault

Accusé de réception en préfecture  
073-21901196-20221017-2022-40-07-DE  
Date de télétransmission : 19/10/2022  
Date de réception préfecture : 19/10/2022

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération en date du 12 Juillet 2022, réceptionnée en Commune le 27 juillet 2022 par laquelle le Pays Cœur d'Hérault arrête le projet de SCoT Pays Cœur d'Hérault,

Conformément aux dispositions de l'article R143-4 du Code de l'urbanisme, le projet de SCoT a été transmis pour avis à la Commune le 27 juillet 2022 en tant que Personne Publique Associée.

## 1. Contexte

Il est rappelé aux membres du Conseil municipal que l'élaboration du SCoT a été prescrite par délibération du 10 Novembre 2016 du Comité Syndical du Pays Cœur d'Hérault au titre de l'article L143-17 du Code de l'urbanisme, des objectifs poursuivis et des modalités de concertation au titre de l'article L.103-3 du Code de l'urbanisme sur le périmètre du Pays qui regroupe 77 communes des Communautés de communes du Lodévois et Larzac, de la Vallée de l'Hérault et du Clermontais.

Le SYDEL du Pays Cœur d'Hérault est compétent notamment pour l'élaboration, l'approbation, le suivi et la révision du schéma de cohérence territoriale (SCoT), pour les établissements publics de coopération intercommunale qui adhèrent au Syndicat mixte à ce titre.

Par délibération en date du 12 Juillet 2022, le SYDEL a arrêté le projet de SCOT tel que présenté en annexe et comprenant les pièces suivantes :

- Diagnostic de territoire (Rapport de Présentation)
- Etat Initial de l'Environnement (Rapport de Présentation)
- PADD (Projet d'Aménagement et de Développements Durables)
- DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) et ses annexes (Trame Verte et Bleue ; sites patrimoniaux ; Enveloppes Urbaines Existantes ; Espaces Agricoles Stratégiques)
- DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial)
- Evaluation Environnementale (Rapport de Présentation)
- Bilan de la Concertation
- Synthèse du SCoT

Au regard des enjeux et de l'importance que revêt ce document en matière d'aménagement du territoire, de mobilité, de développement, d'environnement et de structuration du territoire, il apparaît nécessaire et opportun d'émettre un avis favorable avec observations afin que le SCoT s'inscrive au plus près et en adéquation avec le territoire du Clermontais.

## 2. Objectifs

Les principales orientations du SCoT sont articulées autour de quatre grands axes stratégiques, dénommés « défis » :

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

Il se compose également d'un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) dont l'objet est de déterminer les conditions d'implantation des équipements

Accusé de réception en préfecture  
030700017X-2022-10-07-DE  
Date de télétransmission : 19/10/2022  
Date de réception préfecture : 19/10/2022

### 3. Observations

Plusieurs observations déjà soulevées lors de la procédure d'élaboration du SCOT portant sur le document d'orientation et d'objectifs du « SCoT Pays Cœur d'Hérault » et ses annexes, sont reprises ci-après :

- Défi 1 – Conforter une armature urbaine et des composantes paysagères porteuses de bien-être territorial
- **Sur l'objectif de porter une forte ambition pour les centres-bourgs dégradés**, la mention de l'Opération Programmée d'amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le centre ancien de Clermont l'Hérault et du Programme d'Intérêt Général (PIG) sur le territoire du Clermontais serait pertinente.
- **Sur la production annuelle de logement** - Les besoins annuels en logements pour la période 2018-2030 semblent mal quantifiés, la moyenne annuelle ayant été établie sur 10 ans au lieu de 12 ans. Ainsi, 217 logements par an sont à produire sur la Communauté de communes du Clermontais contrairement aux 260 logements indiqués dans le tableau.
- **Sur la mobilisation des logements vacants** - L'objectif de mobilisation de la vacance inscrit au SCoT n'apparaît pas être en adéquation avec la réalité opérationnelle, comme indiqué par la Communauté de communes lors de différentes réunions avant arrêt du SCOT. Le SCoT appuie ses analyses de la vacance sur les données INSEE. Ces dernières ne constituent pas le seul dénominateur commun puisque, l'Etat a créé un fichier « LOVAC » à mobiliser dans toute analyse du parc de logement. Ce fichier fait apparaître clairement la répartition du parc vacant par ancienneté en distinguant la vacance de courte durée et la vacance de longue durée, dite structurelle, qui est la cible du plan national de lutte contre les logements vacants. Le fichier LOVAC de 2020 dénombre pour la Communauté de communes 678 logements vacants de longue durée, soit 4,6% du parc privé, alors que le SCoT indique une vacance de 10% (base INSEE). Ainsi, en fixant un objectif de résorption de la vacance de 644 logements, le SCoT impose de résorber 98 % du parc vacant de longue durée de la Communauté de Communes.

Le SCoT inscrit ainsi un objectif difficilement atteignable pour nos territoires. Les objectifs de mobilisation de la vacance gagneraient en opérationnalité à être ajustés à la réalité des situations constatées sein de la Communauté de communes du Clermontais. La prise en compte des modalités de calcul de la vacance sur la base d'un autre dénominateur (LOVAC) apparaît opportune afin que les objectifs de résorption soient plus en adéquation avec la réalité du territoire.

- **S'agissant de la part de production de logement à produire dans les EUE**, le tableau du nombre de logements vacants à mobiliser doit être modifié en termes d'objectifs d'une part, et d'autre part, des incohérences sont observées s'agissant des logements en renforcement avec 728 logements mentionnés dans le tableau 5 et 741 logements mentionnés dans le tableau 6 relatif aux objectifs de consommation d'espace en extension urbaine pour l'habitat.
- **Sur les objectifs de consommation** - Le tableau relatif aux objectifs de consommation d'espace en extension urbaine pour l'habitat par composante territoriale fait état d'une consommation annuelle d'espace de 4,2 ha alors que la consommation annuelle d'espace en extension est de 4 ha sur la Communauté de communes du Clermontais.
- Défi 2 – Dynamiser l'économie territoriale en renforçant les activités productives
- Dans le cadre de **l'objectif de prise en compte des Opérations de Revitalisation du Territoire**, il est nécessaire d'inclure les communes d'Aspiran, Canet et Paulhan au rang des collectivités devant intégrer l'ORT du Clermontais.
- **S'agissant de l'objectif visant à garantir une meilleure efficacité des aménagements réalisés par une optimisation du foncier à vocation économique**, le tableau relatif aux objectifs de consommation d'espaces dédiés aux activités économiques et commerciales entre 2018 et 2040 fait état d'un positionnement erroné des 16,3 ha de surfaces en extension

urbaines destinées au foncier économique au niveau du demi-échangeur nord. Il y a lieu d'envisager le secteur vers Fouscais (ouest autoroute, limite route de Fouscais) pour une surface de 15ha. Il faut noter par ailleurs que le document graphique relatif à la location des projets de développement économique, de création ou d'extension des zones d'activités mentionne à tort la zone de la SALAMANE en extension. Il est souhaité que le secteur vers Fouscais soit admis comme tel sur la cartographie.

- Défi 2 – Dynamiser l'économie territoriale en renforçant les activités productives
  - S'agissant des besoins de foncier à vocation commerciale en extension urbaine, il y a lieu de préciser que **la zone des Tanes Basses** est admise comme zone en extension au-delà du périmètre des Espaces Actuellement Urbanisés (EAU) définis par le SCOT avec 1,2 ha de surface extensible possible.
- Défis 2 et 3 – Dynamiser l'économie territoriale en renforçant les activités productives et protéger un territoire à haute valeur patrimoniale et environnementale
  - **Sur le STECAL** - Le Document d'orientations et d'objectifs du SCOT prévoit d'autoriser des Secteurs de Tailles et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL). Cependant, l'absence d'une définition de la notion de STECAL de taille limitée est de nature à problématiser les futures évaluations de projets à venir et risque d'être différemment traité sur le territoire du SCOT. L'absence d'indications pose des difficultés d'appréhension dans les instructions futures.
- Défis 3 et 4 – Protéger un territoire à haute valeur patrimoniale et environnementale et Favoriser l'accessibilité et la mobilité durable
  - L'objectif de développer la production d'énergies renouvelables et de récupération (ENR) dans le respect des sensibilités et potentialités du territoire pose des difficultés opérationnelles dans son approche eu égard au contexte paysager et environnemental. L'absence de secteurs préférentiels définis qui visent à permettre ou interdire des surfaces en fonction des enjeux territoriaux risque d'impacter l'implantation de projets futurs s'inscrivant dans cette démarche.
- Défi 4 – Favoriser l'accessibilité et la mobilité durable
  - S'agissant de l'objectif **Anticiper la localisation des interfaces multimodales du territoire** : L'interface multimodale n'est pas localisée sur Canet, mais sur la commune de Clermont l'hérault pour celle étant située à proximité de l'échangeur de la Salamane. Par ailleurs, le Pôle d'Echange Multimodal (PEM) pourrait être envisagé sur deux sites de la commune de Clermont l'Hérault (centre-ville/gare routière et Estagnol).
- Annexe 4 (Espace Agricoles-A3)
  - Le nom de chaque commune sur les cartographies s'avère nécessaire.
  - **Le secteur dit de la Cavalerie** apparaît en « 2- espace stratégique de forte valeur », alors que qu'il est mentionné dans le rapport sur l'état initial de l'environnement comme :
    - De valeur nulle sur la « carte 12 : valeurs économiques actuelles des productions agricoles actuelles »
    - De potentiel nul sur la « carte 13 : potentiel agronomique des sols »
    - En dehors des zones irriguées ou irrigables sur la « carte 14 : secteurs potentiellement irrigués »
    - En dehors de toute zone d'appellation sur la « carte 15 : appellations d'origine protégée (viticoles et fromagères) »
    - Dépourvue de valeur d'usage sur la « carte 16 : potentiels économiques des espaces agricoles »
    - Exempte de protection sur la « carte 17 : zonage de protection / inventaire de la biodiversité »

- Biodiversité remarquable sur la « carte 18 : valeurs d'usage de biodiversité des espaces agricoles »

Il est demandé en conséquence de modifier la cartographie pour intégrer ce secteur dans la catégorie 3 – « autres espaces de valeur significative ».

- **Le secteur vers Fouscais**, situé entre la route de Fouscais et l'autoroute (15 ha environ) apparaît en « 1- espace stratégique de très forte valeur ». Ce secteur apparaît pourtant dans l'état initial de l'environnement comme :
  - De valeur faible sur la « carte 12 : valeurs économiques actuelles des productions agricoles actuelles »
  - De potentiel moyen sur la « carte 13 : potentiel agronomique des sols »
  - En zone potentiellement irrigable mais non irriguée sur la « carte 14 : secteurs potentiellement irrigués »
  - en dehors de toute zone d'appellation sur la « carte 15 : appellations d'origine protégée (viticoles et fromagères) »
  - En valeur d'usage moyenne à forte sur la « carte 16 : potentiels économiques des espaces agricoles »
  - Exempte de protection sur la « carte 17 : zonage de protection / inventaire de la biodiversité »
  - Sans biodiversité remarquable sur la « carte 18 : valeurs d'usage de biodiversité des espaces agricoles »

Il est demandé en conséquence de modifier la cartographie pour intégrer ce secteur dans la catégorie 2 – « espaces stratégiques de forte valeur ».

- **Le secteur situé Route de Brignac Ouest A75**, de part et d'autre de la route de Brignac à l'ouest de l'autoroute (5 ha environ) semble apparaître en « 1- espace stratégique de très forte valeur ». Ce secteur apparaît pourtant dans l'état initial de l'environnement comme :
  - De valeur nulle sur la « carte 12 : valeurs économiques actuelles des productions agricoles actuelles »
  - De potentiel limité sur la « carte 13 : potentiel agronomique des sols »
  - En zone potentiellement irrigable mais non irriguée sur la « carte 14 : secteurs potentiellement irrigués »
  - En dehors de toute zone d'appellation sur la « carte 15 : appellations d'origine protégée (viticoles et fromagères) »
  - En valeur d'usage faible sur la « carte 16 : potentiels économiques des espaces agricoles »
  - Exempte de protection sur la « carte 17 : zonage de protection / inventaire de la biodiversité »
  - Sans biodiversité remarquable sur la « carte 18 : valeurs d'usage de biodiversité des espaces agricoles »

Il est demandé en conséquence de modifier la cartographie pour intégrer ce secteur dans la catégorie 3 – « autres espaces agricoles de valeur ».

➤ Sur l'ensemble du document

- La mention « échangeur » correspondant au projet de création d'un nouvel accès autoroutier au Nord de la commune de Clermont l'Hérault fait en réalité référence à un « demi échangeur ».

En conséquence, il est proposé aux membres du Conseil municipal de :

- **SE PRONONCER FAVORABLEMENT AVEC LES OBSERVATIONS mentionnées ci-dessus**, sur le projet de Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Cœur d'Hérault et ses annexes.

Oui l'exposé de son Président,  
Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- Se prononce favorablement avec les observations mentionnées ci-dessus, sur le projet de schémas de Cohérence Territoriale du Pays Cœur d'Hérault et ses annexes.

Fait et délibéré les jour, mois et an que susdits.

**Le Maire**  
**Claude VALERO**



Le Maire :  
-certifié sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte  
Affiché le :  
Transmis au représentant de l'Etat le :