COMMUNE D'OCTON

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
27 octobre 2014	26 septembre 2017		

Bilan de la concertation

SOMMAIRE

I MODALITES INITIALES DE LA CONCERTATION P 1

II MODALITES MISES EN OEUVRE P 1

III REUNIONS

REUNIONS PUBLIQUES P 5

REUNIONS PPA P 22

IV CONSTRUCTION DU PTOJET - METHODOLOGIE P 20

V BILAN DES CONCERTATIONS P 50

I MODALITES INITIALES DE CONCERTATION

Par délibération du 27 octobre 2014 de prescription de la procédure, le Conseil Municipal d'OCTON a fixé les modalités de concertation minimales comme suit, extrait de la délibération :

1 - Affichage de la présente délibération sur le panneau d'affichage des délibérations en mairie pendant toute la durée des études si nécessaire.

2 - Publication d'articles spécifiques dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune.

3 - Organisation d'une réunion publique avec la population, annoncée par voie de presse dans un journal diffusé dans le département et par affichage sur les panneaux communaux.

4 - Exposition publique en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture avant que le PLU ne soit arrêté de l'ensemble des documents nécessaires.

5 - Mise à disposition d'un dossier aux heures et jours habituels d'ouverture r explicatif du projet ainsi que des études au fur et à mesure de leur préparation.

6 - Mise à disposition d'un registre de concertation en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture destiné aux observations de toute personne intéressée.

7 - Possibilité d'écrire au Maire.

1I MODALITES MISES EN OEUVRE

Les modalités de consultation mises en œuvre ont été au-delà des modalités minimales fixées par la délibération du 27 octobre 2014.
Elles ont été diversifiées et adaptées au fur et à mesure pour recueillir l'avis du plus grand nombre de personnes.

II. 1. AFFICHAGE DE LA DELIBERATION

- La délibération de prescription du PLU a été affichée en mairie le 28 octobre 2014 jusqu'à l'arrêt du PLU, le 26 septembre 2017.

-Copie de la délibération a également été affichée dans chacun des quartiers sur un panneau communal d'informations.

II. 2. ARTICLES BULLETIN MUNICIPAL, SITE INTERNET, PRESSE

L'arrêt de la production du bulletin municipal n'a pas permis l'information par ce canal, mais l'utilisation du site communal face book "Octon ma commune", mais également du site internet officiel de la commune, ont largement permis à la population de suivre l'état d'avancement du projet. Le dispositif d'information a été complété comme suit:
- Affichage systématique dans chaque quartier des compte-rendu des conseils municipaux à l'ordre du jour desquels figurait systématiquement *"PLU - Etat d'avancement"*.
- Plusieurs articles dont l'invitation aux réunions publiques (janvier 2015, janvier 2016, 21 juin 2016, janvier 2017, 15 juin 2017, dans la presse locale, (Midi-Libre).
- Distribution dans les boîtes aux lettres de l'invitation aux réunions publiques sus mentionnées.

II. 3. REUNION PUBLIQUE

Une réunion publique était prévue dans les modalités de concertation initiale, mais plusieurs ont été réalisées.
- **17 Janvier 2015**, qui a réuni environ 80 personnes, sur l'obligation règlementaire de réaliser un PLU.
L'impact de la loi ALUR sur les documents d'urbanisme locaux - Le contenu d'un PLU et sa procédure d'élaboration - Les incidences de la loi ALUR dans les procédures.
- **14 janvier 2016**, qui a réuni environ 80 personnes, sur le diagnostic réalisé et les perspectives concernant la suite du projet. Le PADD. Rappel des obligations et conséquences de la loi ALUR.
- **20 juin 2016**, qui a réuni 70 personnes environ et qui a permis de traiter des points suivants:
Le dynamisme de la commune, les services, leur maintien et leur renforcement.
Les objectifs de croissance maîtrisée.
L'agriculture
Le schéma d'assainissement, les besoins.
- **7 janvier 2017**, qui a réuni environ 80 personnes et qui a permis de présenter le projet dans son état d'avancement, Diagnostic et PADD. D'autres thèmes ont été abordés, le point sur l'état des travaux concernant l'unité de traitement de l'arsenic et le transfert au ter janvier 2018 de la compétence eau/assainissement à la CCC.
- **15 juin 2017**, qui a réuni environ 65 personnes et qui a permis de faire le point sur las thèmes suivants:
Diversité et richesse du patrimoine paysager, bâti et écologique.
volonté de maintenir attractivité et vitalité du village.
Participer et renforcer l'attractivité touristique du Grand Site Salagou et Mourèze.

II. 4. EXPOSITION DOSSIER EXPLICATIF DU PROJET ET REGISTRE

Les documents d'étude au fur et à mesure de leur production ont été exposés en mairie, dans la salle du conseil avec accès aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, et parfois en dehors de ces horaires, en présence du Maire et sur rendez-vous pour compléter les explications et répondre aux questions.

Un registre a été mis en place en mairie, à la disposition du public tout au long de la procédure et ce, dès le démarrage des études et jusqu'à l'arrêt du PLU.

Aucune remarque n'a été formulée dans ce registre. L'attention portée à l'accueil des la possibilité de réponses rapides a satisfait la majorité des administrés qui ont manifesté des attentes personnelles ou collectives, ou émis des remarques sur le projet.

II.5. CONSULTATION AVEC LES ACTEURS ASSOCIATIFS

Plusieurs rencontres ont eu lieu avec les associations culturelles, de loisirs, d'éducation populaire, ... de la commune pour établir un véritable projet communal d' animation à l'échelle locale et du territoire.
Les bâtiments communaux, leur utilisation, leur fonctionnement, les équipements, les nouveaux équipements (salle polyvalente - livraison 2018)
Le village des arts et l'association PARC
Les associations de chasse et l'environnement
L'association MAILL'ÂGES et so rôle intergénérationnel et ses objectifs d'éducation populaire ...

II.6. CONSULTATION AVEC LES ACTEURS PROFESSIONNELS - COMMERCANTS

Réunions biannuelles: Sont abordés les problèmes de l'accueil, des locaux, du stationnement, de la dynamique économique ...

II.7. CONSULTATION AVEC LES ACTEURS AGRICOLES

Elles ont eu lieu dans le cadre de l'OCAGER pilotée par le Syndicat Mixte du Salagou.
Le projet du PLU d'Octon sera un élément devant permettre de concrétiser bon nombre d'actions décrites dans le projet "Grand Site"
Enquêtes de besoins (terres, équipements ...) - Quelles perspectives?
La viticulture: accompagnement des projets (vers une IGP Salagou, viticulture bio à encourager) Travail avec le Département pour redistribution de terres sue les berges du lac du Salagou. (conventions)

Le pastoralisme: cartographie des terres pouvant accueillir des troupeaux - Autorisations ...

le maraîchage: 3ème élément de l'activité agricole, il nécessite la préservation d'espaces dédiés à cette activité, un lien avec l'ASA du Salagou à Octon, le maintien du Béal d'arrosage, la poursuite de la politique d'animation, (marché des arômes et saveurs du jeudi soir).

II.8. CONSULTATION AVEC LE SYNDICAT MIXTE DU SALAGOU ET MOUREZE

29 mai 2016

Remarques à partir du PADD - Remarques sur le PLU

 MAIRIE D'OCTON **Avenue des platanes** **34800 OCTON** Tél : 04 67 96 08 52 Mail : mairie.octon@orange	**ELABORATION DU PLU D'OCTON** Questionnaire à destination des agriculteurs

Orientation de l'exploitation (à dominante viticole / élevage / culture)	
Taille de l'exploitation	
Age de l'exploitant	
Localisation du siège d'exploitation	

1. IDENTIFICATION DES BESOINS :

- avez-vous besoin de nouveaux bâtiments agricoles (préciser la destination et la localisation) :
- ces besoins pourraient-ils être satisfaits par la réhabilitation de bâtiments agricoles existants ?
- auriez-vous besoins de nouvelles surfaces agricoles (préciser les difficultés éventuelles) :
- autres besoins :

2. PERSPECTIVES ET PROJETS :

- projetez-vous d'arrêter votre activité dans les 10 à 15 ans à venir (préciser la raison) :
- Si oui, avez-vous un repreneur?
- si non, précisez la superficie et le type de terres que vous exploitez (vignes, pâturages, grandes cultures,...) ?
- lorsque vous arrêterez votre activité, serez-vous prêt à transmettre au repreneur les bâtiments agricoles ?
- avez-vous des projets de diversification ou de compléments d'activités ? Si oui, rencontrez-vous des difficultés spécifiques pour les mettre en œuvre ?

COMMUNE D'OCTON

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

REUNIONS PUBLIQUES - Comptes-rendus

Réunions spécifiques PLU	Réunions informations municipales échanges
20Juin 2016 15Juin 2017	Janvier 2105 Janvier 2016 Janvier 2017

Bilan de la concertation

III REUNIONS PUBLIQUES - COMPTE-RENDU

III. 1. 17 Janvier 2015
Salle des fêtes - 18h30 20h30 - 90 personnes environ

A l'occasion de la présentation des voeux à la population, en plus de la rétrospective de l'année 2014, une large part a été consacrée aux projets:
- Avancée des dossiers captage, eau/assainissement.
- **PLU**
a - Rappel délibération du 27/ 10 /14 prescrivant POS en PLU
b - Diaporama information procédures et règlements
c - Questions:
- *Est-ce-que toutes les communes sont obligées de réviser le POS*
- *Que se passe-t-il si on ne fait rien ?*
- *Combien de temps avons - nous pour réaliser le PLU*
- *Est-ce que il va y avoir une réduction des terrains constructibles ?*

Le power point présenté a permis de répondre à l'ensemble des questions.

III. 2. 14 Janvier 2016
Salle des fêtes - 18h30 20h30 - 90 personnes environ

A l'occasion de la présentation des voeux à la population, en plus de la rétrospective de l'année 2015, une large part a été consacrée aux projets:
- Avancée des dossiers captage, eau/assainissement.
- Nouvelle salle polyvalente à Ricazouls
- **PLU**

Diaporama information procédures et règlements: Quelle articulation PLU, PLUI, SCOT ?
Questions débattues:
les enjeux, l'implication de la commune, le rôle de l'intercommunalité?
Comment la commune peut-elle garder son identité?
Quel avenir pour les petites communes?

Loi ALUR
Caducité des Plan d'Occupation des Sols (POS)

Les POS qui n'ont pas été mis en forme de PLU **au plus tard le 31 décembre 2015** sont caducs à compter de cette date.

Loi ALUR

Le discours de la loi :

- ✓ Produire du logement.
- ✓ Consommer moins d'espace.
- ✓ Densifier et utiliser les espaces bâtis.

Une nouvelle hiérarchie des normes:

- ✓ Le SCOT replacé au centre du dispositif : un SCOT « intégrateur » de l'ensemble des normes supérieures.
- ✓ Les PLU et les cartes communales doivent être compatibles avec le SCOT : délai 3 ans.

L'impact de la loi sur les documents d'urbanisme locaux

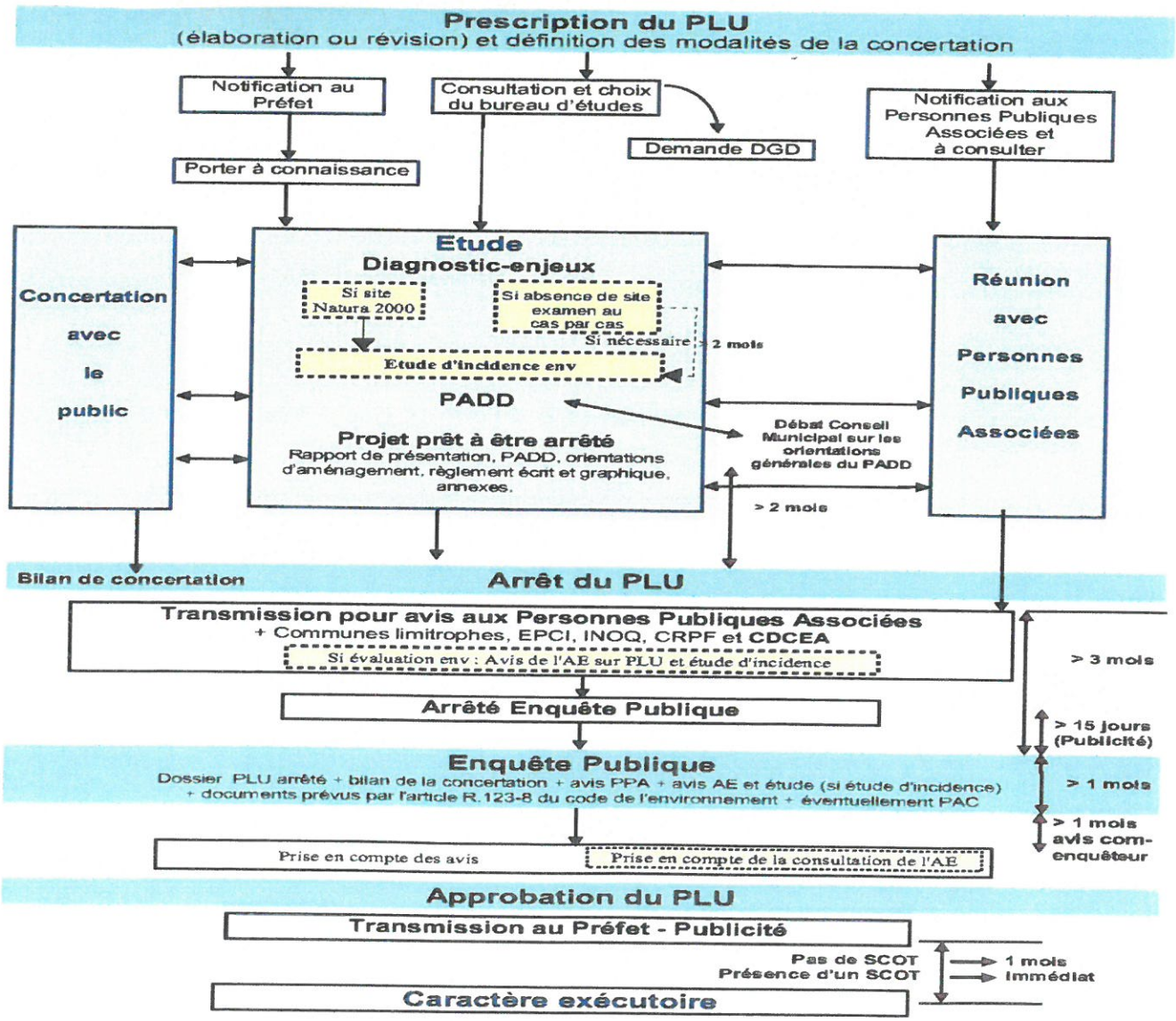
Les incidences de la loi ALUR dans la procédure

Une production législative et règlementaire abondante

- ✓ **Loi** Solidarité et Renouvellement Urbain (**SRU**) 13 décembre 2000.
- ✓ **Loi** Urbanisme et Habitat (**UH**) – 2 juillet 2003.
- ✓ **Lois dites Grenelles.**
- ✓ **Ordonnance du 5 janvier 2012 et décret du 29 février 2012** qui modifie les dispositions du Code de l'Urbanisme régissant les procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.
- ✓ **Réforme de la fiscalité de l'aménagement** – entrée en vigueur au 1er mars 2012.
- ✓ **Loi** Accès au Logement et Urbanisme Rénové (**ALUR**) – 24 mars 2014.

Le contenu d'un PLU

- Le rapport de présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le règlement
- Les documents graphiques
- Les annexes

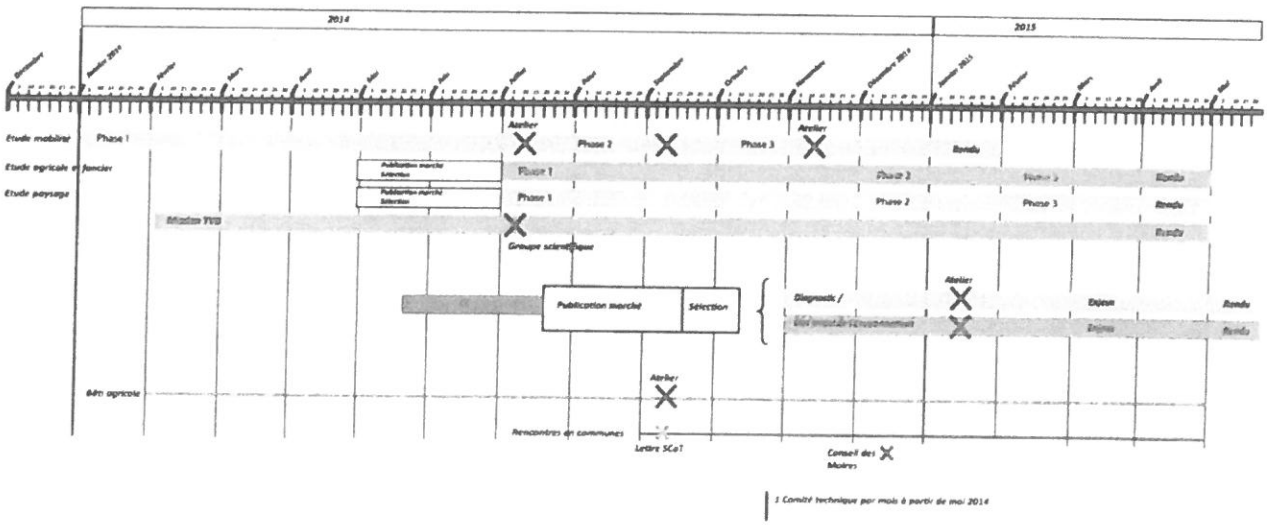


Le Schéma de Cohérence Territoriale

Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) dont le périmètre est celui des deux intercommunalités CCC et CCVH.

- ✓ Il va fixer les objectifs des diverses politiques publiques en matières d'habitat, de développement économique et de déplacements.
- ✓ La CCC suit les études pilotées par le Sydel (structure porteuse du SCOT).

  Actuellement : étude mobilité; étude agricole et foncier; bâti agricole, étude paysages.



III. 3. 20 juin2016
Salle des fêtes - 18h30 20h30 - 70 personnes environ

Département de l'Hérault *République Française*

MAIRIE D'OCTON
Avenue des platanes
34800 OCTON
Tél : 04 67 96 08 52
Fax : 04 67 96 32 05
Mail : mairie.octon@orange

le 10.06.2016

URBANISME – PLU

REUNION PUBLIQUE

LUNDI 20 JUIN 2016 à 18h
SALLE DES FETES

Le conseil municipal a décidé en octobre 2014, conformément à la loi, de prescrire l'élaboration du PLU en remplacement du POS. Pour élaborer ce PLU, il faut définir le cadre de référence et de cohérence pour toutes les actions que la commune engagera. Ce cadre sera défini avec la réalisation d'un Projet d'Aménagement de la commune dans une perspective de Développement Durable. Le PADD est l'aboutissement de plusieurs mois d'études incluant un diagnostic territorial, une évaluation environnementale et les grandes orientations d'aménagement de la commune. Ce document exprime les objectifs de la municipalité en matière d'aménagement et d'urbanisme, qu'il s'agisse d'habitat, de mixité sociale, de transports, d'environnement ou de préservation des espaces naturels et agricoles.... Il est constitutif du PLU et concerne l'ensemble des citoyens du territoire.

PLU OCTON
REUNION PUBLIQUE DU 20 JUIN 2016
18h à 20h - Salle des fêtes

COMPTE RENDU

Présents :
Conseil municipal
Bureau d'étude Mika RICHARDIER
Public 70 personnes

L'objectif de limitation de la population à 700 habitants à l'horizon 2030 est la base de la construction du projet. Il a fait l'objet de réflexions approfondies depuis plusieurs années par la commune qui a pris en compte les exigences liées au site classé (en concertation avec les services de l'état, particulièrement lors de l'étude urbaine (dont la DREAL et le STAP avaient la maîtrise d'ouvrage), le développement et la protection du volet agricole, la maîtrise et la gestion de l'activité touristique.

La population était déjà de 698 habitants en 1830 – L'objectif de 700 habitants en 2030, clin d'œil à l'histoire, paraît très pertinent. Il s'appuie sur les considérations suivantes :

- Nécessité de conforter l'existence et le bon fonctionnement des services à la population et des structures, telles que :

- **L'école** avec cantine, organisation du temps périscolaire, centre d'accueil et de loisirs intercommunal …En regroupement pédagogique avec Salasc pour un effectif non pléthorique à ce jour (65 enfants pour 3 classes.)
- **L'agence postale communale** qui dessert Octon et les villages de la vallée.
- **La bibliothèque/médiathèque**, lieu de vie et rencontre.
- **Le transport communal** au service de l'ensemble de la population (transport à la demande ou régulier ou sur projet).
- **l'eau et l'assainissement** : La commune est dotée d'une station d'épuration récent pour un équivalent 1400 habitants. A l'automne un traitement de l'eau potable pour diminuer la présence d'arsenic sera mis en place. Le coût de ces opérations serait plus facile à supporter par un plus grand nombre d'abonnés que les par les 310 actuels.
- **La Santé :** Un cabinet d'infirmières, d'ostéopathie, devrait être complété par l'accueil d'un service médical.
- **L'accueil touristique** : Office de tourisme intercommunal , restaurants, gîtes, hôtels, …, structures privées ou publiques, sont en nombre importants par rapport à la taille de la commune. Ce qui constitue un gisement d'emplois et fournit la main d'œuvre locale.
- **La situation géographique** : Au cœur de la vallée du Salagou, Octon joue un rôle de bourg centre.

2 - Il est prévu un accroissement de population de l'ordre de 2,1%

Il convient d'appréhender ces chiffres avec discernement et de prendre en compte les éléments suivants :

- Commune touristique : la comuune a instauré la perception de la taxe de séjour. En saison la population peut tripler. Il serait bien de rééquilibrer le rapport population régulière et population estivale pour passer de 1/3 à 50%.

- Le projet ne prévoit d'augmentation d'accueil de population estivale. Perte de toute possibilité (95%) en secteur classé en matière de camping (réglementaire) ou de gîtes.
- Fermeture définitive du camping du mas de Clergues. (75 personnes), avec un impact économique fort.
- **Dossier opération Grand Site de France :** Le projet communal est en parfaite cohérence avec l'OGS. (validation en commission départementale 13 octobre 2016 et passage en commission nationale en janvier 2017).

EXTRAITS…

La population totale du Grand Site a augmenté de 13 % entre 2006 et 2011 ! Les nouveaux arrivants se composent de retraités ou résidents secondaires, d'urbains actifs qui effectuent les trajets pendulaires sur Montpellier, mais également des enfants du pays qui réinvestissent la maison familiale et trouvent à travailler dans le Grand Site, les villes-portes ou à Montpellier. Le nombre de résidences secondaires à Octon, village le plus peuplé (450 habitants) est d'ailleurs en baisse (20 % de baisse entre 2005 et 2010), au profit de résidents permanents. Les effectifs de l'école primaire sont stables, environ 25 élèves pour les trois classes du regroupement Octon/Salasc.

L'augmentation et la diversité de la population a dynamisé la vie locale. De nombreuses associations y participent : M.A.S. des Terres Rouges (Salasc), Manufacture des paysages (Octon), Bacchanales de Mourèze, P.A.R.C. (village des Arts d'Octon), Maill'âges (Octon et Salasc), mais aussi des associations plus traditionnelles comme Les Amis de Liausson, les associations de chasse et de pêche…

Malgré leur taille réduite, les villages maintiennent un certain niveau de service à la population. Octon dispose d'une école (en regroupement avec celle de Salasc), une épicerie, plusieurs cafés et restaurants, une agence postale, un office de tourisme intercommunal, une médiathèque, un cabinet d'infirmiers, et un garagiste. Cependant sur l'ensemble du Grand Site, il reste difficile de bénéficier de services à l'année : hébergement, restauration. Par ailleurs, comme sur le reste du département, l'envolée du prix du foncier rend difficile l'accès à la propriété pour les jeunes actifs et il existe très peu de disponibilité locative dans les villages.

La vocation des villages est avant tout d'être le cadre de vie d'une diversité d'habitants.

L'objet de l'Opération Grand Site est d'y renforcer la vie culturelle et sociale en lien avec l'histoire et l'esprit des lieux.

Les espaces collectifs d'accueil du public, mairies, écoles, postes, salles polyvalentes, bibliothèques, mais aussi les commerces multi-services sont indispensables au dynamisme local de paysages habités. La volonté collective est que les habitants et les visiteurs puissent profiter de l'ensemble de ces services à l'année. Par ailleurs, l'accent sera mis sur l'animation culturelle et sociale dans les villages tout au long de l'année, en dehors du temps fort de la période estivale.

Une fréquentation touristique étalée toute l'année génère des retombées économiques, préserve les services dans les villages et soutient l'emploi. Un accueil de qualité des visiteurs dans les villages demande des parkings et des départs de sentiers, des antennes des Office de Tourisme avec des espaces d'accueil patrimonial, des espaces de vente directe des produits locaux (notamment caveaux), de la restauration et de l'hébergement (petits hôtels, chambres d'hôtes, gîtes) ouverts à l'année.

Objectifs

S'approprier la qualité des paysages et le site classé pour en faire un atout pour l'avenir

Accompagner les habitants et les acteurs locaux dans leurs projets de construction de lieux d'animation socioculturels pour renforcer la dynamique villageoise

Orientations et actions
Les espaces collectifs d'accueil du public, mairies, écoles, postes, salles polyvalentes, bibliothèques, mais aussi
les commerces multiservices sont indispensables au dynamisme local de paysages habités.
Le Grand Site s'attachera à soutenir les villages du Grand Site qui investissent dans des équipements publics :
- théâtre de verdure (Celles, Liausson),
- salles de rencontre (Octon, Mourèze),
- réhabilitation de patrimoine bâti dans le centre village (Mourèze),

L'enjeu est de montrer que la force du grand paysage agricole peut être au coeur d'un modèle de développement économique durable.
L'Opération Grand Site souhaite renforcer les liens étroits entre paysage, agriculture et géologie. En protégeant et valorisant les grands paysages agricoles, en accompagnant les agriculteurs vers une production de qualité, et moderne dans son rapport au patrimoine que l'OGS fera émerger un modèle de développement économique agricole durable, créateur de richesse économique et humaine.

Renforcer le pâturage extensif
Avec la disparition d'un nombre important de troupeaux, les terrains plus difficiles d'accès - les terrasses, les coteaux - ont été abandonnés. Les versants de la vallée du Salagou ont tendance à s'enfricher et à se banaliser.
Or l'élevage est fondamental pour le maintien de la qualité des paysages du Grand Site.
L'OGS apportera son soutien pour maintenir voire étendre les surfaces pâturées par les troupeaux.
Promouvoir un grand terroir viticole en lien avec le patrimoine géologique
Le Grand Site se distingue par un nombre important de caves particulières, qui proposent des vins de qualité.
Pourtant, à ce jour, le vin du Grand Site n'est pas assez perçu, ni par la filière viticole, ni par les partenaires institutionnels, comme un grand vin qui reflète la qualité et l'identité des paysages. Il n'existe pas assez de lien entre pratiques viticoles et qualité géologique des paysages. Le vignoble du Grand Site du Salagou et Mourèze doit gagner en notoriété.
Le Grand Site s'attachera à accompagner les travaux de préservation du patrimoine viti-vinicole. La notion de « vignoble du Grand Site du Salagou et Mourèze » sera poussée dans les actions de marketing du Pays et des filières viticoles. La vocation du vignoble du Grand Site est d'exprimer toute la diversité et la singularité des paysages géologiques, et de les faire «déguster» aux habitants et aux visiteurs.

Enjeux
Malgré leur taille réduite, les villages maintiennent un certain niveau de service à la population.
Cependant sur l'ensemble du Grand Site, il reste difficile de bénéficier de services à l'année hébergement, restauration, animations culturelles et sociales à l'année. La vocation des villages est avant tout d'être le cadre de vie d'une diversité d'habitants. L'objet de l'OGS est d'y renforcer la vie culturelle et sociale en lien avec l'histoire et l'esprit des lieux.

3 - OAP VIALLE BASSE

Consultation de l'Atlas Départemental des zones inondables.
La Marette traverse le village. *Dans sa traversée du village, la rivière est endiguée naturellement par ses berges en ne présente pas d'enjeu majeur. Dans sa partie sud l'écoulement se fait et le rapport précise sans enjeu majeur, d'autant que la gestion du barrage par EDF en permet la régulation.*
Il n'est pas indiqué sur son parcours de zone rouge qui remettrait en question tout projet de construction.
En l'absence de PPRI, ce document non opposable, doit aider au travail à réaliser sur cette OAP.

4 – Schéma d'assainissement :

L'évolution du POS en PLU ne prévoit aucune modification, réduction ou extension.
Un schéma d'assainissement a été réalisé et validé par rapport de l'hydrogéologue agréé.
La compétence dans ce domaine doit être transférée en 2018 à la CCC, et pour l'heure une étude diagnostic débute, la CCC étant maître d'ouvrage. Il convient d'attendre la fin de cette étude pour approuver définitivement le schéma d'assainissement communal.

5 – EXTENSIONS

Des questions :

- Transformation du POS en PLU. Les zones U et AU (NA) du POS qui sont reprises en PLU sont elles considérées extensions ?
- Il n'y a pas de zone agricole ou N du POS passant U ou AU au PLU
- En secteur classé, quel pourcentage passe du U ou AU (NA) en N ?
- Existe il des parcelles du secteur inscrit qui passent de N ou A en U ou AU ?

III. 4. 7 Janvier 2017
Salle des fêtes - 18h30 20h30 - 90 personnes environ
A l'occasion de la présentation des voeux à la population, en plus de la rétrospective de l'année 2016, une large part a été consacrée aux projets:

projets

a) *Arsenic et transfert eau assainissement*
b) ***urbanisme PLU PLUI SCOT***
c) *salle polyvalente*

Présentation du projet de PADD dans ses grandes lignes, avec un diaporama pour support

VALORISER LA DIVERSITE DU PATRIMOINE PAYSAGER, BATI ET ECOLOGIQUE
I.1. Préserver la diversité des paysages et des biotopes de la commune
I.2. Valoriser la trame verte et bleue et qualifier les lisières du village
I.3. Révéler la diversité du patrimoine bâti

II. MAINTENIR LA VITALITE ET L'ATTRACTIVITE DU VILLAGE ET DE LA COMMUNE, EN HARMONIE AVEC LE SITE CLASSE
II.1. Favoriser un accueil de population, d'activités économiques et de services adapté aux besoins et au maintien de la vitalité du village
II.2. Soutenir l'agriculture, socle économique et paysager du territoire
II.3. Participer à renforcer l'attractivité touristique du Grand Site

III. PRIVILEGIER UN URBANISME DURABLE, ECONOME EN ESPACE ET ADAPTE A LA GEOGRAPHIE ET A L'HISTOIRE
III.1. A l'échelle communale : privilégier l'accueil sur « Octon village » / recentrer le développement dans les hameaux de la montagne
III.2. A l'échelle « d'Octon village » : renforcer les centralités / contrôler les extensions
III.3. Favoriser le réinvestissement urbain /Modérer la consommation d'espaces

OCTON

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Révision du POS

5 - **Réunion publique – 15 juin 2017**

RICHARDIER Mika
divercités
Urbaniste

GARCIA Emmanuel
Architecte dplg
Architecte du patrimoine

SPADAFORA Virginie
EBEN
Environnementaliste

RAPPEL DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

I. **Valoriser la diversité du patrimoine paysager, bâti et écologique**

II. **Soutenir la vitalité et l'attractivité du village et de la commune, en harmonie avec le site**

III. **Favoriser un développement urbain respectueux de la géographie et de l'histoire**

PLU OCTON
REUNION PUBLIQUE DU 15 JUIN 2017
18h à 20h - Salle des fêtes

COMPTE RENDU

Présents :

Conseil municipal (absents excusés: Yolaine APOLIS / Béatrice GAUDONET)
Bureau d'étude Mika RICHARDIER
Public 65 personnes

Le Maire ouvre la séance en rappelant le contexte qui a motivé la transformation de POS en PLU par délibération en septembre 2014. Il détaille les différentes phases antérieures à cette réunion et rappelle les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la municipalité sur l'ensemble de la commune avec 2030 pour horizon reposant sur 3 axes forts:

1 - Diversité et richesse du patrimoine paysager, bâti et écologique:
Actions de valorisation , préservation, dans tous les secteurs identifiés et décrits, mais aussi de la trame verte et bleue et qualification des lisières du village, du patrimoine bâti, par la réhabilitation et le réinvestissement.

2 - La volonté de maintenir la vitalité et l'attractivité du village:
* développement économique, préserver la qualité et la pérénisation des services publics et commerces ...
* Soutien à l'activité agricole, élevage, maraîchage, viticulture, pastoralisme, ...

3 Participer er renforcer l'attractivité touristique du Grand Site Salagou et Mourèze

Un présentation détaillée du projet est faite sur la base d'un document synthétique projeté sur écran pour permettre à chacun des participants de suivre les informations et de pouvoir poser leurs questions:

Question: " Le projet prend-il en compte la problématique du stationnement, les parkings ?"
Réponse: oui (existant + nouveau en cours d'aménagement)
Question: "qu'en est-il des zones inondables ?"
Réponse: Le projet prend en compte le document concernant la commune, issu de l'Atlas Départemental des zones inondables. Pas de nouvelles constructions dans cette zone.
Question: pensez-vous à la protection des personnes par rapport au risque inondation?
Réponse: la commune est dotée depuis 2011 d'un Plan Communal de Sauvegarde qui définit toutes les modalités d'action, en prévention et en secours.
Question: Pourquoi laisser la possibilité d'une à 2 constructions route de Salasc entre Marette et Route Départementale - (Risque inondation ?)
Réponse : parcelle hors zone inondable tout simplement
Question: "l'agriculture sera -elle préservée ?"
Réponse: Autant dans les zones N que dans les zones A, avec l'appui de règlements définissant les possibilités dans chacun des secteurs, ainsi que dans le village même.
Question: "si des terrains sont déclassés, que fait-on?"
Réponse: Le projet est construit avec le principe: "dans l'agglomération, des terrains anciennement en zone U, (seule zone de constructibilité immédiate) ne sont pas déclassés, sauf très exceptionnellement et pour des raisons impératives: risque inondation, accessibilité, réseaux, équipements...)

Questions liées à l'activité touristique:
* Capacités d'hébergement, zones dédiées, réhabilitation du hameau de Ricazouls, évolution du relais nautique ... Le projet répond à toutes ces interrogations.
La cave coopérative:
Question: " que devient-elle dans le projet?
Réponse: "rappel que la cave coopérative est propriété privée et qu'à l'heure actuelle son propriétaire n'est porteur d'aucun projet. Cependant, la cave a fait l'objet d'une réflexion qui est traduite dans le projet PLU. Permettre la conservation et la rénovation du bâtiment, patrimoine Octonnais et dont la façade présente un grand intérêt, mais permettre à un projet de voir la jour, à l'intérieur, habitat, commerces, bureaux,... Le règlement est rédigé en ce sens.

N' ayant pas d'autre question, la séance est close à 20h

IV METHODOLOGIE POUR LA CONSTRUCTION DU PROJET - CONCERTATIONS

ELABORATION DU PROJET **Réunions - Concertations - information - Communication**		
Participants	*Fréquence - Date*	*Objectifs - Sujets abordés*
Groupe municipal *Pilotage local*	2015/2016/2017 Une cinquantaine de séances sur cette période	Tous les sujets. Construction du projet en fonction des étapes
Conseil municipal	10 séances 24/10/14 30/03/15 04/09/15 04/12/15 30/05/16 29/08/16 28/11/16 31/03/17 15/05/17 26/09/17	Information du Conseil municipal, mise au même niveau de tous les conseillers. Validation du projet au fur et à mesure de son avancement Par le moyen des compte-rendu de séances, information de la population
Conseil municipal/CCC	6 réunions A chaque étape du projet	Accompagnement technique, règlementaire, juridique. Coordination avec les projets des autres communes.
Réunions PPA	4 réunions 3/12/15 16/6/16 10/4/17 23/5/17	- Accompagnement technique, règlementaire, juridique - Vérification de la cohérence du projet, son articulation entre les différentes phases. - Définition des exigences spécifiques à chacune des administrations

Réunions publiques	2 réunions officielles 3 réunions d'information	20Juin 2016 15Juin 2017 Janvier 2105: annonce du projet dans son aspect règlementaire et présentation de l'organisation et de la programmation Janvier 2016: Information sur l'état d'avancement du projet, dans sa phase "diagnostic" et perspectives. Janvier 2017: : Information sur l'état d'avancement du projet, dans sa phase "PADD" et perspectives.
Bureau d'Etude / Assistance à maîtrise d'œuvre **DiverCités** Mika Richardier - Urbaniste - Emmanuel Garcia - Architecte du patrimoine Virginie Spadadafora - Environnementaliste		

Bilan de la concertation

COMMUNE D'OCTON

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

REUNIONS PPA - Comptes-rendus

Réunions spécifiques PLU	Syndicat mixte du Salagou et Mourèze
3 décembre 2015 **16 juin 2016** **10 avril 2017** **23 mai 2017**	**26 février 2015** **29 mai 23016**

3/12/15
Mairie. DDTM. Diver Cités

(2)

Elaboration du PLU d'Octon

Réunion de travail n°2 du 03 décembre 2015

Compte-rendu n°2 de réunion

PRESENTS :

Maitrise d'ouvrage

COSTE Bernard, Maire d OCTON
CARTAYRADE André, Adjoint Urbanisme Logement Economie
PEYRE Anne-Marie, Adjointe vie sociale et services publics CCAS
ANDRIEUX Christine, conseillère municipale
APOLIS Yolaine, conseillère municipale
BELLAS Raymond, conseiller municipal
CAYSSIOLS Jean-Luc, conseiller municipal
DUMONT Fabien, conseiller municipal
GAUDONET Béatrice, conseillère municipale
MATHIEU Jean-Marie, conseiller municipal

Personnes Publiques associées

CHAULET Julien, responsable de service suivi des PLU, DDTM
FOURCAUD Anne-Marie, chargée de mission suivi du PLU Octon, DDTM

Bureau d'étude / Assistance à maitrise d'ouvrage

diverCités - Mika RICHARDIER, Urbaniste

DEROULE DE LA REUNION

- Introduction de M. le Maire pour rappeler l'objet de la réunion et de la démarche :

  Cette réunion de travail a pour but s'associer les services de l'Etat dès le début de la démarche d'élaboration du PLU, afin de s'assurer que la commune prenne des orientations cohérentes avec les attendus de l'Etat en la matière.

- Présentation par le BE d'une synthèse du diagnostic, des enjeux territoriaux et 1ère identification des capacités foncières mobilisables.

POINTS SOULEVES :

- **Servitudes** : rappel par les services de l'Etat de la présence des servitudes suivantes :
  - 3 MH sur le village ;
  - loi montagne s'applique à toute la commune

- **Population et perspectives de croissance :**

- Population actuelle : 509 habitants en 2015
- Perspectives de croissance démographique : la commune affiche un objectif de croissance démographique à 2030 de 700 habitants. La DDTM rappelle qu'il faudra préciser le taux de croissance correspondant. Ce taux de croissance ne devra pas être surévalué. Il devra être adapté et justifié. L'échéance 3030 peut être acceptée dans le cadre du PLU.
- Les perspectives de croissance démographiques devront être affichées dans le PADD.

- **Equipements et services :**

Monsieur le maire précise les différentes réalisations ou projets lancés par la commune et la CCC :

- service de transport à la demande communal, qui fonctionne pour tous, en particulier utilisé pour les personnes âgées ;
- transport à la demande pour les jeunes,

- **Logements :**

Monsieur le maire précise le travail engagé par la commune sur le logement autonome des jeunes (projet de créer des logements locatifs à destination des jeunes dans la cave coopérative).

- **Tourisme :**

Liaisons piétonnes et vélos à développer entre le village et le lac, et entre villages.

- **Activités artisanales :**

Un besoin d'accueil d'artisans locaux est identifié sur la commune (3 à 4 entreprises, dont des activités existantes au cœur du village).

Il est rappelé que les activités économiques peuvent être prévues en zone urbaine. Si nécessité (souvent en cas de gêne pour les habitations), une zone peut être dédiée aux activités économiques.

La DDTM rappelle l'importance de prévoir des zones d'activités économiques à l'échelle intercommunale. L'accueil d'artisans locaux peut quant à lui être géré au niveau communal.

- **Consommation d'espaces :**

La DDTM rappelle les objectifs de l'Etat en matière de lutte contre l'étalement urbain et de réduction de la consommation d'espaces par l'urbanisation. L'Etat sera très vigilant sur ce point. L'offre foncière devra en outre être adaptée aux besoins d'accueil de population préalablement définis.

Le rapport de présentation du PLU doit faire apparaitre la consommation d'espace sur les 10 dernières années ou depuis l'élaboration du PLU (y compris zones économiques mais hors bâtiments agricoles et zone agricole).

Les objectifs de réduction de la consommation d'espaces par l'urbanisation devront être affichés dans le PADD.

PPA 16 Juin 2016
N°1

Elaboration du PLU d'Octon

PPA Réunion de travail n°7 du 16 juin 2016

Compte-rendu de réunion

PRESENTS :

Maitrise d'ouvrage

COSTE Bernard, Maire d OCTON
CARTAYRADE André, Adjoint Urbanisme Logement Economie

Personnes Publiques Associées

Marie-Laure Fourcaud, chargée d'études planification, SATEN/AP-Clermont l'Hérault
Conseil Départemental,
Vincent Salignac, Pays Cœur d'Hérault
Cécile Blasquez, pôle aménagement du territoire, responsable Urbanisme, CC du Clermontais
Département
UDAP
ERDF

Bureau d'étude / Assistance à maitrise d'ouvrage

diverCités - Mika RICHARDIER, urbaniste
Virginie Spadafora, environnementaliste

Déroulé de la réunion

Le BE présente une synthèse du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE), puis du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (documents transmis préalablement aux participants).
La parole est ensuite donnée aux participants.

Remarques des participants :

DDTM :

- Compléments à apporter au diagnostic :
  - Mentionner les 37 logements indignes du parc privé identifiés par le fichier FILOCOM ;
  - Préciser ce qui justifie la différence entre les 8 établissements agricoles mentionnés en p14 et les 24 chefs d'exploitation agricoles présents sur la commune mentionnés en p16 ;

    Explication post réunion : le champ couvert par le recensement agricole (données concernant les chefs d'exploitations) est différent de celui des cotisants à la Mutualité sociale agricole et ne coïncide pas avec celui du répertoire national des entreprises et des établissements (Sirene - INSEE).

- Loi montagne n'a pas été évoquée lors de la présentation : veiller à la rappeler dans le diagnostic et à bien la prendre en compte dans le cadre du projet, en particulier, il est rappelé que la loi impose une urbanisation en continuité de l'existant ou selon une procédure spécifique d'unité touristique nouvelle (UTN) ;
- Ajouter la mention à la communauté de Communes du Grand Orb dans le contexte territorial ;
- Mentionner dans le diagnostic l'analyse des réseaux numériques, auquel il fait référence dans le PADD ;
- Attention à la définition du site inscrit. La DDTM et le STAP rappellent que l'inscription, bien qu'il s'agisse d'une protection plus légère, n'autorise pas tout. Les opérations et aménagements ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site classé.

  Le document mentionne bien « qu'une vigilance accrue doit être portée à ces espaces, afin que les projets ne portent pas atteinte à la qualité du site classé et qu'au contraire ils valorisent les singularités paysagères et patrimoniales du territoire ». La définition sera modifiée (p8 et 69) afin d'éviter toute ambiguïté.
- Vérifier le taux de croissance annuel correspondant aux 700 habitants supplémentaires prévus.

  Remarque post réunion : une erreur a effectivement été faite. Une population de 700 habitants en 2030 correspond à un taux de croissance annuel de 2,15% et non 1,5%. Le diagnostic et le PADD seront modifiés en ce sens.

- Consommation d'espace par l'urbanisation :
  - Note la bonne prise en compte dans le diagnostic des demandes complémentaires faites précédemment concernant l'évolution de la consommation d'espace (analyse des PC des 10 dernières années) ;
  - Interrogation sur les 5ha prévus en extension pour accueillir 30 logements. Cela représenterait des densités très faibles.

    Réponse BE : il s'agit d'un maximum envisagé par le PLU. Ce chiffre sera affiné au regard de l'avancement du projet. Il sera à priori plus bas.

    Remarque post-réunion : il est proposé de reprendre le PADD p16 comme suit : « 50% minimum de l'offre nouvelle sera trouvée en renouvellement urbain. Les zones à urbaniser d'extension représenteront au maximum 3 ha.»

- Zone inondable de la Marette : attention à la prise en compte de la zone inondable dans le projet, règlement et zonage. En l'absence d'un PPRi ou d'études préalables à l'élaboration d'un PPRi, les constructions nouvelles ne pourront être autorisées dans l'emprise de la zone inondable ;

  Réponse BE : le règlement sera travaillé en collaboration avec la DDTM sur ce point précis. Remarque post-réunion : cette demande remet en cause le projet en cours de la Vialle Sud, qui vise à créer une limite urbaine qualitative, projet validé dans le cadre de l'étude urbaine.

- Soutien à l'agritourisme dans le PADD : attention, la possibilité de changement de destination en zone agricole est bien encadrée par le code de l'urbanisme. Il conviendra d'identifier les bâtiments concernés sur le zonage.

  Remarque post-réunion : le PADD mentionne en p10, en II.2. « Soutenir l'agriculture, socle économique et paysager du territoire » que « les bâtiments agricoles existants peuvent être réinvestis à cette fin (hébergement touristique, vente de produits du terroir, etc.) ». Il est proposé de rajouter au PADD « à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

  De plus, les bâtiments concernés seront identifiés sur le plan de zonage, conformément au code de l'urbanisme.

CONSEIL GENERAL :

- Intérêt du diagnostic agricole effectué dans le cadre du PLU ;
- Veiller à mettre en évidence le fait que les constructions seront possibles en zone agricoles hors zone protégée (silhouette du village) ;
- Les préconisations /reculs /voies ont été transmises en mairie. Elles devront être prises en compte et adaptées au contexte local.

ERDF :

- La servitude du sous-sol est-elle conservée dans le cadre du PLU ?

  Réponse mairie : non

UDAP :

- Préciser dans le PADD l'outil juridique (L151-19 du code de l'urbanisme) qui pourra être mis en œuvre pour répondre à l'orientation I.3. « - Préserver les spécificités et l'intégrité du patrimoine architectural de la commune en encadrant règlementairement les projets de réhabilitation et de restauration du cadre bâti » ;

  Le PADD sera complété en ce sens p8.

- Petit patrimoine : un travail d'inventaire a été réalisé sur le territoire. Il conviendrait de l'évoquer dans le diagnostic et de transcrire sa protection dans le PADD.

  Le diagnostic sera complété en ce sens.
  Remarque post-réunion : le PADD fait déjà mention à la préservation du petit patrimoine dans les orientations I.3. « Révéler la diversité du patrimoine Bâti » : « - Conserver et valoriser le petit patrimoine, notamment les murs et les murets d'enclos, de division parcellaire et de terrasses, les mazets et les capitelles, les éléments de patrimoine hydraulique ».

- Valorisation des berges du lac : mentionner que ce sera fait en collaboration avec le SMGS dans le cadre de la démarche Grand Site.

  Le PADD sera complété en ce sens p11.

- Définition du site classé /site inscrit : idem que remarque DDTM.

PAYS CŒUR D'HERAULT :

- Diagnostic : des remarques de formes permettant d'améliorer la lisibilité du diagnostic sont suggérées, comme l'expression des enjeux de manière synthétique pour chaque thématique, ainsi qu'un tableau de bord des logements ;
- PADD : le document est dans la continuité de ce qui est mis en évidence dans le diagnostic ;
- Rapport de présentation : le BE devra veiller à bien justifier la protection de la plaine agricole mentionnée dans le PADD.

Elaboration du PLU d'Octon

Réunion Personnes Publiques Associées du 10 avril 2017

Compte-rendu de réunion

PRESENTS :

Maitrise d'ouvrage

COSTE Bernard, Maire d'OCTON
CARTAYRADE André, Adjoint Urbanisme Logement Economie
CAYSSIOLS Jean-Luc, conseiller municipal
PEYRE Annie, adjointe Octon
MATHIEU Jean-Marie, conseiller municipal
BELLAS Raymond, conseil municipal d'Octon

Personnes Publiques Associées

FOURCAUD Marie-Laure, chargée d'études planification, SATEN/AP-Clermont l'Hérault, DDTM
LOCHARD Thierry, Mission sites et territoire, UDAP de l'Hérault / DRAC Occitanie
BLASQUEZ Cécile, pôle aménagement du territoire, responsable Urbanisme, CC du Clermontais

Bureau d'étude / Assistance à maitrise d'ouvrage

RICHARDIER Mika, urbaniste, diverCités

Objet de la réunion

Réunion de travail d'avancement du PLU avec les représentants de l'Etat, DDTM et UDAP, sur la traduction règlementaire du projet (sur la base de documents transmis préalablement aux participants) :

- Retour sur les OAP ;
- Retour sur le règlement et le zonage.

En particulier, souhait de valider les propositions avec le respect du site.

Remarques et relevé de décisions :

- **Zone UA :**
  - extension de la zone pour intégrer le hameau de Ruffas Bas et le mas de l'Hébrard ;
  - protection accrue des caractéristiques urbaines et architecturales : protection de l'ensemble de la zone UA au titre de l'article L151-19 ; renforcement de l'article 11 ; intégration de règles graphiques (frontages, jardins vivriers et boisements à conserver) ;

Ces protections permettent de mettre en œuvre une des orientations du PADD I.3. Révéler la diversité du patrimoine bâti).

Compléments à apporter :

- *intégrer Saint-Martin-des-Combes dans la zone urbaine ancienne (UAm), avec règles spécifiques/Assainissement EU ;*
- *art 11 à valider avec l'UDAP ;*
- *règles graphiques « frontage à conserver » à compléter.*

- **Zone UD :**
  - Création de trois secteurs (UD1, UD2, UD3), correspondant à des caractéristiques géographiques spécifiques ;
  - Réduction de zones urbaines non bâties / intégration de zones NA bâties ;
  - Une OAP sur zone UD1 (Ruffas bas) ;
  - « Intégration de règles graphiques (jardins vivriers, boisements à conserver et limites à conforter) ;

Modifications à intégrer :

- *Intégrer les 2 maisons situées au nord de Ruffas haut dans la zone UD (supprimer le STECAL Nr) ;*
- *Dédier la zone UD de Ricazouls (projet de médiathèque en cours) aux seuls équipements publics et services d'intérêt collectif (UDe) ;*

- **Zone AU :**
  - Distinction de deux secteurs AU, correspondant à des caractéristiques géographiques spécifiques en échos aux zones UD (UD1, UD3) + un secteur AU0 « fermé » ;
  - Réalisation d'OAP sur les secteurs AU1 et AU3 ;

Remarques sur OAP :

- *Secteur mairie : mettre en évidence la notion de front urbain, qui peut se traduire de différentes façons (n'implique pas une linéarité bâtie et doit permettre la création d'ouvertures sur la plaine). Préciser le fait que la possibilité d'alignement jusqu'aux voies, doit prendre en compte la réalisation du cheminement piéton le long allée des platanes ;*
- *Secteur Mas de Clergues : il aurait été souhaitable d'éviter la création d'une impasse partie basse et de relier les deux parties de la zone AU. Réponse : il s'agit d'un secteur en renouvellement. La voie existe. Le secteur Nord est situé sur une terrasse en hauteur / sud, séparé par un muret de pierre sèche de 2 m. Le lien entre la partie haute et la partie basse est assurée pour les piétons. La question de l'accessibilité handicapée est évoquée. Elle devra être traitée à l'échelle du projet. Le muret devra être préservé.*

Explication du zonage : à préciser pour la zone AU3, au regard de la loi montagne.

- **Zone N :**

Remarques et relevé de décisions :

- *La DDTM impose un STECAL par commune dans l'Hérault : sur quelle base règlementaire est définit ce chiffre ? Le contexte territorial peut parfois imposer deux, trois, quatre, ou plus, tout en restant dans des tailles et capacité d'accueil limitées. En tout état de cause, il est décidé que :*
  - *le secteur Nr situé en continuité de la zone UD au nord des logements sociaux existants est intégré à la zone UD ;*
  - *les hameaux ne sont pas à inscrire en STECAL.*
- *Le secteur du camping du Bosc est à retracer en prenant les limites de l'autorisation officielle du camping ;*

- *Le secteur Nn (base nautique) apparait trop grand. Il est à réduire autour du bâti existant. Par ailleurs, ne pas y admettre les « constructions légères de plein air » qui pourraient ouvrir trop largement les possibilités à construire. Il s'agit en réalité d'installations démontables et intégrées au site pour l'accueil touristique ;*

Réponses post-réunion : souhait de la commune de maintenir :

- *l'identification d'un secteur touristique autour du gite communal, en n'y autorisant pas de construction nouvelle, sauf extension 20 m2 du gite ;*
- *la possibilité de reconstruire le hameau de Ricazouls. Cela permet de répondre à un enjeu de valorisation touristique, d'une part, et d'autre part, de préservation du patrimoine : identification du hameau en zone UA, qui n'est pas un STECAL.*

- **<u>Demandes complémentaires DDTM :</u>**
  - Ajouter la mention aux projets en cours dans le rapport de présentation (lotissement Ricazouls, médiathèque) ;
  - Supprimer la règle graphique du recul autour de la Marette :
    Réponse post-réunion : il parait préférable de maintenir cette règle graphique, car elle est complémentaire à la zone hydro-mophologique de l'atlas des zones inondables, qui interdit tout nouveau logement. Sur cette bande, il s'agit d'interdire « toute construction ou installation ».

Elaboration du PLU d'Octon

Réunion Personnes Publiques Associées du 23 mai 2017

Compte-rendu de réunion

PRESENTS :

Maitrise d'ouvrage

COSTE Bernard, Maire d'OCTON
CARTAYRADE André, Adjoint Urbanisme Logement Economie
CAYSSIOLS Jean-Luc, conseiller municipal
PEYRE Annie, adjointe Octon
MATHIEU Jean-Marie, conseiller municipal
BELLAS Raymond, conseil municipal d'Octon

Personnes Publiques Associées

FOURCAUD Marie-Laure, chargée d'études planification, SATEN/AP-Clermont l'Hérault, DDTM
BLASQUEZ Cécile, pôle aménagement du territoire, responsable Urbanisme, CC du Clermontais
LAFAYE Anaïs MDDEP Conseil Départemental
CHAPEL Marielle Urbanisme Conseil Départemental
CAZADE Claire Chambre d'agriculture

Bureau d'étude / Assistance à maitrise d'ouvrage

RICHARDIER Mika, urbaniste, diverCités

Objet de la réunion

Présentation du projet de PLU global avant arrêt.

Remarques et relevé de décisions :

- **Zones agricoles :**

  Demande de la chambre d'agriculture de faire apparaitre les zones agricoles sur les plans de zonage, et de permettre une constructibilité pour l'agriculture sur certaines zones agricoles de la plaine. L'absence de zone agricole dans le règlement ne parait pas cohérente avec le PADD qui affiche un soutien à l'activité agricole.

  Le bureau d'études précise la philosophie qui a guidé le choix du zonage d'Octon. L'identification de 2 grandes zones N correspond aux deux entités paysagères de la commune, dont les enjeux justifient des règles différentiées :
  - Nm zone de montagne, autorisant les constructions nécessaires à l'agriculture ;
  - Np zone de plaine et de coteaux, inconstructible du fait de sa sensibilité paysagère.

  Ce classement se justifie par la protection de la qualité des sites, comme le permet l'article R151-23.

Il n'exclue pas l'activité agricole et n'est donc pas contradictoire avec une des orientations du PADD qui vise le soutien de l'agriculture. Il permet par contre de répondre directement à l'orientation 1 du PADD, en offrant une lisibilité dans la compréhension des paysages et de la géographie du territoire communal et en mettant en évidence la sensibilité paysagère de la plaine et des coteaux.

De plus, les espaces agricoles sont imbriqués dans les espaces naturels et certains espaces non cultivés aujourd'hui pourraient être réinvestis par l'agriculture. Ce classement présente ainsi l'intérêt de ne pas figer les espaces agricoles aux zones actuellement cultivées, l'agriculture pouvant potentiellement concerner l'ensemble du territoire (sous des formes différentes élevage, grandes cultures, vignes, reconquête des coteaux,...).

- *Au vu des échanges sur le sujet, il est décidé que le bureau d'études travaillera sur un nouveau zonage, qui identifiera des zones agricoles, ainsi que des espaces agricoles constructibles en plaine, tout en veillant à la préservation des paysages dans les secteurs les plus sensibles d'un point de vue paysager.*

- **Déplacements piétons :**

Les circuits de découvertes pédestre et vélos sont précisés dans le rapport de présentation du PLU et font l'objet d'une orientation du PLU, ce qui est une bonne chose. L'accès piéton entre la rue du mas de l'Hébrard et le centre du village par la plaine est possible, il pourrait être intéressant de mentionner ce cheminement dans le document.

- **Secteurs Nh, Nr et hameau de Ricazouls :**

L'identification du secteur Nh correspond à un « Stecal », nécessitant de ce fait un passage en CDPNAF, qui sera présenté par la commune.

Le secteur Nr du relais nautique pose question au regard de la destination actuellement déclarée du lieu. Le règlement du PLU permettra une régularisation de l'existant (présence d'une guinguette), en cohérence avec les enjeux de valorisation du Grand Site. Les propositions faites dans le règlement (destination et extension limitée) ont été travaillées et validées avec l'UDAP.

Le hameau de Ricazouls : son identification en tant que zone UA pose question. N'aurait-il pas mieux valu l'identifier en tant que STECAL ? La commune précise que le secteur est desservit par les réseaux AEP et EU et qu'il a été fait le choix d'une identification en zone urbaine ancienne, au même titre que les autres hameaux de la commune.

- **Zones inondables :**

Les services de l'Etat demandent à ce que toute construction nouvelle soit interdite dans la zone de risque d'inondation identifiée autour de la Marette par l'atlas des zones inondables du Département. En conséquent, il conviendra de supprimer la règle graphique du recul autour de la Marette.

- *Le règlement applicable à la zone inondable représentée graphiquement sur le plan de zonage sera modifié en conséquence. Le recul graphique sera supprimé du plan de zonage.*

Salagou
Syndicat mixte de gestion

Grand Site
du Salagou et de Mourèze

27 février 2015

Études paysagères et urbaines
Proposition d'Orientations pour Octon
26 février 2015

Compte-rendu

Participants

Elus
Celles - M. Nougaret, conseillère municipale
Moureze - C. Pauly, conseillère municipale
Liausson - B. Betz, conseiller municipal
Octon - B. Coste, maire, A. Peyre, A. Cartayrade, conseillers municipaux

Etat
Sous-Préfecture - W. Fantino
DDTM - A. Andre Doucet, P. Joffrin - SATEN
DREAL - M. Escudero, inspectrice des Sites
DRAC - T. Lochard, STAP

Techniciens
Syndicat mixte - JC. Marchal architecte conseil, C. Delforge
Conseil Général - M. Languepin, service urbanisme
Communauté de Communes du Clermontais - C. Blasquez, service Urbanisme
Architecte - S. Carbonne

Bureau d'Etude : C. Gins, P. Lointier

Rappel des objectifs de la mission :

Suite au diagnostic urbain et paysager présenté le 26 novembre 2014, il est demandé au B.E de :

« produire une analyse paysagère et urbaine des différents secteurs à enjeux du site inscrit du village, de façon à :

- *juger de leur opportunité d'urbanisation, au regard des éléments constitutifs du paysage communal et de son évolution.*
- *étudier les conditions de réalisation de projets et proposer des prescriptions pour leur mise en œuvre.*

Pour chaque secteur, on demande : des principes de composition urbaine, de densité, de typologie, de découpage parcellaire, de formes urbaines et de traitement architectural, le rapport aux espaces publics et aux quartiers environnants, la gestion de la topographie.

Ces préconisations permettront de définir un cadre pour chacun des secteurs de projet, de manière à ce que leur réalisation soit faite dans le respect des principes d'intégration paysagère liées au site inscrit et classé, limite le mitage et à ce qu'ils s'inscrivent dans la cohérence d'un projet communal.

Un phasage des opérations pourra être proposé, ainsi des types de procédures d'aménagement envisageables.

Des préconisations seront également formulées pour favoriser la revalorisation du paysage communal à partir de l'existant :

- *Remise en valeur de la silhouette communale dans le grand paysage*
- *Traitement des franges urbaines et renforcement des limites du village*
- *Requalification des entrées de villages*
- *Traitement des secteurs résidentiels existants (désenclavement, requalification des limites publiques/privés, structuration des accès ...)*
- *Valorisation des centres historique ou d'un patrimoine spécifique*

L'étude pourra définir des principes de restructuration ou d'aménagement pour les espaces publics, notamment la gestion du stationnement (créations de parkings résidents et visiteurs, localisation, principes de traitement), valorisation des places publiques existantes (matériaux, plantations, mobilier, traitement des limites public/privé ...)

Les sujets détaillés feront l'objet de préconisations pouvant être facilement réutilisées et transcrites lors de l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme. »

Extrait Cahier des Charges juillet 2014

Le B.E présente les orientations pour quatre secteurs à enjeux d'Octon :

Globalement, si le rendu est de bonne qualité, les participants considèrent qu'il est encore incomplet.

Faire mieux apparaitre le grand paysage

Les propositions pour chaque quartier demandent à être plus argumentées, au regard des enjeux paysagers. L'insertion paysagère gagnerait à être démontrée à l'aide de croquis, schémas, vues lointaines, simulations paysagères graphiques ou photographiques qui feront ressortir les enjeux paysagers et comment les propositions d'implantation de bâti y répondent. Comment les enjeux paysagers sont-ils traduits en termes de formes urbaines ? Le grand paysage n'est pas assez présent dans le document.

Par exemple, le traitement des limites : avant et arrière des parcelles venant fermer l'urbanisation d'un quartier ne peuvent pas être traités par la

représentation d'un alignement vert sur papier. Vu la sensibilité de ces zones, ces limites devraient être présentées et analysées sur croquis, relief et / ou photos : anciens et nouveaux profils villageois. Par ailleurs, en dehors des zones maillées par le réseau d'irrigation ou en bordure de ruisseau, les arbres ne poussent pas sur la ruffe.

Diversifier la forme urbaine

Un débat a lieu autour de la forme urbaine. Le B.E propose pour l'extension des quartiers la forme urbaine traditionnelle de l'alignement du bâti en bordure de voie. Cette disposition se traduira dans les régles d'urbanisme du PLU par des règles de composition dont : au moins une façade en mitoyenneté (on s'implante sur un coté de la parcelle, pas au milieu).

Si l'alignement en façade est globalement souhaitable, il répond peu à la demande sociale peu favorable à la mitoyenneté. L'alignement pose un problème d'usage : les maisons orientées sud ont leur baie sur la rue et leur jardin au nord.

L'alignement sur rue n'est pas la seule forme urbaine possible. Les participants demandent au B.E de travailler sur d'autres formes urbaines en fonction des sites et quartiers. La différenciation peut permettre une certaine mixité sociale, entre des maisons sur de plus grandes parcelles et d'autres sur de plus petites plus accessibles aux familles sans moyens. On cherche par exemple de la densité autour d'un espace publique, mais peut-être plus d'espace ailleurs. Les participants font référence par exemple à un projet existant d'habitat groupé sur le village d'Octon, qui n'aurait pas cette forme urbaine et pourtant pourrait participer à la structuration de la silhouette d'un quartier.

Les opérations d'ensemble paraissent obligatoires dans plusieurs cas. Il serait intéressant que le B.E identifie bien ces zones où l'intervention publique parait incontournable, et indique un phasage des opérations, ainsi des types de procédures d'aménagement envisageables.

Enfin, il serait intéressant, de faire apparaitre dans les propositions le patrimoine bâti exceptionnel d'Octon : avant tout le patrimoine lié à la circulation de l'eau : béals, lavoirs, griffe.

1-SECTEUR de RICAZOULS

Préconisations

- Développement d'un quartier de 8 maisons au sud du lotissement
- Coupure d'urbanisation entre ce lotissement et le village des Arts, qui accueille une nouvelle salle des fêtes avec création de parkings et d'un espace public
- A l'Est, zone située en site classé : à part une réhabilitation des ruines existantes, plus aucune autre construction

Débat

Les participants s'accordent sur l'arrêt de l'urbanisation en site classé à l'Est du village des Arts, hormis la réhabilitation des ruines.

L'intérêt au regard de son impact paysager du lotissement au sud du lotissement en cours est questionnée. La « La ligne de vision qui justifie l'implantation en haut des parcelles pour le lotissement et la salle des fêtes devrait être mieux explicitée.

La DDTM questionne la forme en raquette du lotissement et la faisabilité d'une belle place publique pour 4 bâtiments.

La mairie souhaite placer la salle des fêtes entre le lotissement et le village des Arts, sous l'ancien captage d'eau car les conditions topo le plus favorables. Cette localisation par contre va à l'encontre de la coupure d'urbanisation. Les participants se rendent sur place et s'entendent sur une localisation au plus près du village des arts, en site inscrit, de façon à préserver la coupure d'urbanisation. Le Maire signale une conduite de gaz le long de la voie d'accès qui demande un recul de 30m, à étudier.

Il est important pour ce quartier de détailler plus la forme des espaces publics, qui prennent en compte le besoin de parking de la salle des fêtes.

Le STAP et la DREAL demandent un traitement soigné de la salle des fêtes avec une forme adaptée à son caractère d'équipement public. Au vu de l'implantation, ils proposent que le projet de la future salle des fêtes fasse l'objet d'un accompagnement de l'architecte-conseil et du STAP. Eviter un bâtiment tout en longueur qui rompe avec le relief. La hauteur des bâtiments dans cette zone est un enjeu qu'il faut aborder dans l'étude.

2- LA VIALLE

Préconisations

- Développement d'une extension d'une douzaine de maisons, en alignement sur une rue perpendiculaire à la marette.

Débat

La mairie explique que le traitement de cette zone est le plus urgent. Le site étant constructible sur le POS et en Site Inscrit, la mairie a peu de moyens de contrôler un développement non souhaitable en lotissement.

L'Etat et la communauté de communes du Clermontais estiment qu'une étude de définition urbaine comme celle-ci pourrait valoir droit à surseoir en cas de projet non souhaité. Le CG indique que le service urbanisme a étudié la question et fournira les éléments de réponse et de jurisprudence.

Les participants questionnent la forme urbaine et demandent plus de détail sur l'insertion paysagère, notamment des fonds de parcelle. Comment traite-t-on la limite d'urbanisation sur ce site particulier ?

3- le MAS de CLERGUES

Préconisations

C'est le quartier appelé à recevoir la plus grande partie de l'urbanisation dans les années à venir : possibilité de 50 maisons pour environ 120 nouveaux habitants, sur un total prévu à 20 ans de 200 habitants supplémentaires

La proposition est de densifier le quartier existant, très diffus, en préservant les terres agricoles et jardins en bordure de quartier et en créant deux placettes publiques, et de préserver la silhouette du mas ancien.

- Extension au sud en alignement le long du chemin du Moulinas
- Alignement sur la RD 148 entre deux constructions résidentielles
- Création d'une voie au nord reliant les maisons individuelles diffuses, avec création d'un espace public
- Création de deux espaces publics autour du vieux hameau faisant le lien entre l'ancien et le nouveau

Débat

L'intérêt paysager de l'extension au sud n'est pas démontré. En alignement le long de la voie, elle ne conforte pas, n'a pas de lien avec la silhouette du village.

Mr le Maire explique que l'enjeu paysager de ce quartier est moindre du fait de sa position en contrebas, sans exposition à la vue. Il serait utile que le B.E montre cette absence de co-visibilité.

Sur la question de la densification : dans les règles d'urbanisme la mairie voudra limiter l'urbanisation, pour éviter une grosse augmentation trop rapide de la population, qui déstructure le village. Le B.E explique que la possibilité de

densifier au sein d'une même parcelle se fera sur un temps long, sur une ou deux générations : construire pour ses enfants.

On craint que la silhouette de l'ancien hameau disparaisse dans la reconfiguration proposée. Est-il possible de mieux le valoriser? Il serait dommage que la lecture de ce quartier se base sur alignements sur rues au détriment de la forme du vieil hameau.

Syndicat Mixte Salagou / Mourèze 29 Mai 16

PADD et PLU d'Octon
Remarques du Grand Site Salagou – cirque de Mourèze

29 mai 2016

Le PADD

L'introduction

Le PADD d'Octon est constitué de 3 parties :

- Préserver et valoriser le patrimoine : paysages, bâti et biodiversité
- Maintenir l'attractivité de la commune d'Octon avec 3 volets
  - Humain : logements, services
  - Agriculture
  - tourisme
- développement urbain villageois

La mise en valeur du patrimoine comme « socle et cadre du projet communal » est très cohérente avec la démarche d'Opération Grand Site (OGS).
On retrouve bien dans le PADD les 3 axes de l'OGS :

- Protéger les 2 cœurs de site (berges du Salagou et cirque de Mourèze), gage d'un développement touristique durable
- Tisser des liens autour d'une histoire singulière : dynamique villageoise locale
- Protéger et valoriser les grands paysages agricoles et géologiques

Le PADD fait bien référence au Grand Site.
Cependant l'OGS est abordée seulement en lien avec le développement touristique. Or l'approche Grand Site est aussi bien de préserver que de développer, et concerne aussi bien le tourisme que l'agriculture.

Il serait souhaitable de faire référence au Grand Site, comme projet de territoire à l'échelle du site classé, dès l'introduction, en chapeau. Ce chapeau serait plus compréhensible en préalable des 3 chapitres que dans le seul chapitre 1.

De manière générale, il serait intéressant de plus situer Octon dans son contexte de la vallée : ce qui le relie et ce qui le différencie des autres villages, à l'échelle de la vallée.

Partie 1 – Préserver / Valoriser le patrimoine

1.1 – Préserver la diversité des paysages et des biotopes

Sur l'unité paysagère « lac du Salagou et ses abords » : l'appellation officielle – indiquée sur les panneaux routiers- est plutôt « les rives d'Octon ».

Une analyse fine des unités paysagères du lac a été réalisée en 2015 par le paysagiste conseil du réseau des Grands Sites de France. Les 2 unités paysagères concernant les rives d'Octon sont proposées comme :

- « Anse d'Ariège » pour la partie lacustre.
  L'anse d'ariège fait référence à la naissance du lac, la partie des berges du lac la + intime, la + sauvage.
- « Vignoble d'Octon » pour la partie terrienne
  C'est dans ces vastes replats viticoles que nait le lac

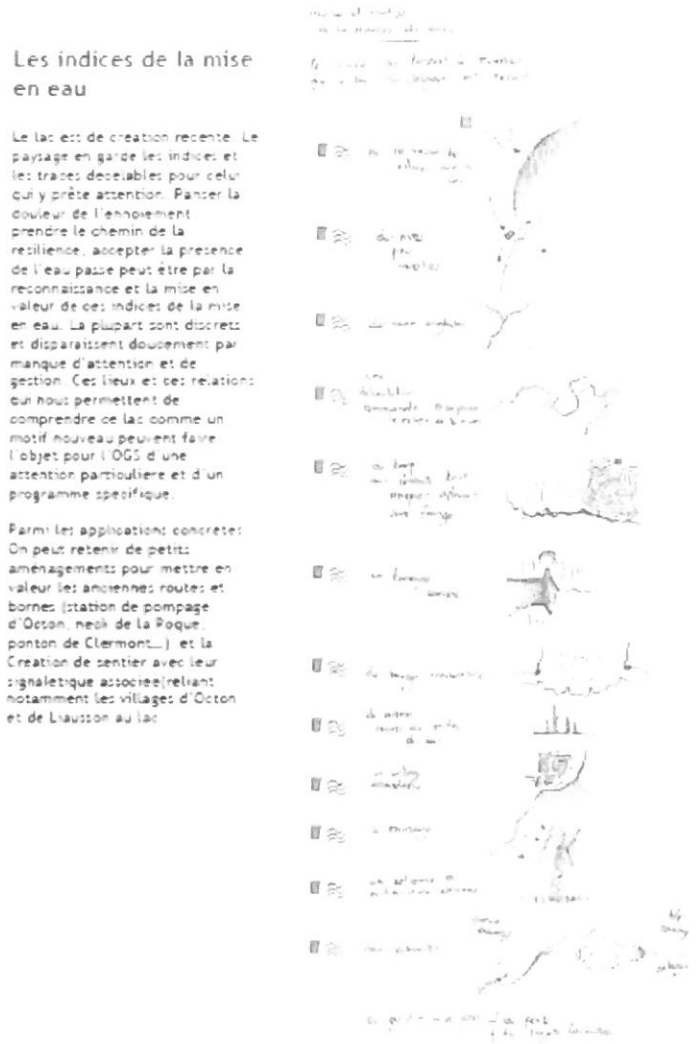
Référence : « Mise en perspective paysagère de la notion de «résilience» pour le lac du Salagou » - Rapport de mission de paysagiste conseil – RGSF mai 2015

Les recommandations en sont de :

- Maintenir les perspectives sur les grands panoramas tout en couleur : en luttant contre un embroussaillement qui provoque la fermeture, qui banalise, notamment par des chantiers de ré-réouverture
- Mettre en valeur les indices de l'histoire si particulière du site (un barrage, les vestiges d'un passé agricole recouvert par les eaux) – signes en particulier ceux de la montée des eaux

La mise en valeur de ces indices de la montée des eaux.

> *« La plupart des signes sont discrets et disparaissent peu à peu par manque d'attention. Ces lieux et ces relations qui nous permettent de comprendre ce lac comme un motif nouveau peuvent faire l'objet pour l'OGS d'une attention particulière et d'un programme spécifique.*
> *Parmi les applications concrètes on peut retenir de petits aménagements pour mettre en valeur les anciennes routes et bornes (station de pompage d'Octon, neck de la Roque, ponton de Clermont...) et la création de sentiers, avec une signalétique associée, reliant notamment les villages d'Octon et de Liausson au lac. »*



Sur les rives d'Octon, 3 sous-unités sont à considérer

- La « station de pompage » avec une animation sportive liée au lac (saut de vélo acrobatique), un ponton de pêche, une ancienne plage avec tables de pique nique et superbe panoramas sur le lac, l'ancienne borne
- Le relais nautique : lieu d'accueil et d'animation actuel. Le rapport présente des recommandations spécifiques de mise en valeur :
  Dessin / recommandations a.freytet
- La roselière : havre de biodiversité à préserver, avec une question autour d'un patrimoine bâti remarquable : l'aqueduc

1.2 – Valoriser la trame verte et bleue

Image du « village jardin »

Concernant le réseau d'irrigation, il serait intéressant de rappeler l'histoire . Octon était un village « sec », dans la ruffe imperméable. C'est récemment, suite à la mise en eau du lac, que l'ensemble de ces jardins ont vu le jour. Le village a su bénéficier directement de la mise en eau du lac, grâce à la mise en place de ce réseau d'irrigation. C'est un effet direct et visible de l'histoire du lac dans le PADD et le PLU.

1.3 diversité du patrimoine bâti

il serait bien de spécifier qu'Octon est la commune de la vallée possédant le plus grand nb de patrimoine bati :

Il est effectivement important pour l'identité de la commune de conserver et valoriser le patrimoine (pas « petit patrimoine » mais « patrimoine rural »)

« La vocation agricole de ce territoire rurale traditionnel a laissé bien des traces. Les maisons rurales caractéristiques combinent sur trois niveaux, activités agricoles et logis (OCTBAT111).
Des masets et petits bâtiments agricoles sont éparpillés dans les vignes (OCTBAT003, OCTBAT005, OCTBAT007, OCBAT009, OCTBAT011, OCTBAT020, OCTBAT023, OCTBAT032...). Des bâtiments liés à l'élevage (OCTBAT016, OCTBAT037, OCTBAT057...) et des constructions en pierre sèche, cabanes, murets (OCTBAT019, OCTBAT038, OCTBAT039, OCTBAT040, OCTBAT041...) persistent sur les plateaux du Moural, du Plan de Basse, du Clapairols, de Planèjo, du Carols et de la Lacade. A noter la présence d'une lavogne sur le plateau de la Lacade. Enfin, la plupart des pentes étaient cultivées en terrasses (OCTBAT034, OCTBAT035, OCTBAT082, OCTBAT084...).

Traversé par deux petites rivières, la Marette et leRévérignès, le territoire concentre de nombreux éléments liés à l'eau. Un réseau d'irrigation, les béals (OCTBAT110) fait circuler l'eau de ces deux cours d'eau, alimentant des bassins (OCTBAT030, OCTBAT071, OCTBAT080, OCTBAT081, OCTBAT090, OCTBAT099, OCTBAT109...) où l'eau stockée permet d'arroser les cultures. Deux d'entre eux sont supportés par de petits aqueducs (OCTBAT026 et OCTBAT060) à l'état de vestiges. Enfin, une éolienne multipale (OCTBAT027), un modèle Formis-Dellonconstruit à Montpellier en 1872, permettait par grand vent de faire monter l'eau.A la fin du XIXe siècle, suite à des problèmes sanitaires, l'initiative de Paul Vigné (maire et conseiller général) a permis de doter le village d'un système d'approvisionnement en eau potable dont subsiste notamment la fontaine monumentale du village (OCTBAT094). »

Réf : recensement du patrimoine bati – SMGS - 2016

Partie 2 – Vitalité et attractivité du village (dév humain et économique)

2.1 – Services et logements

Oui, enjeu bien mis en valeur

Une interrogation par rapport à la dernière orientation : favoriser le stationnement dans les zones denses anciennes pour dynamiser l'offre commerciale : on en comprend pas de quel quartier il s'agit ? la place centrale ?

2.2 – L'agriculture

Oui, enjeu bien mis en valeur

Il est très intéressant de voir comment le PADD montre que le site classé contribue à maintenir une agriculture dynamique.

Pour l'élevage : l'OGS préconise / une dynamique locale s'installe qui va vers la mise à disposition de terres communale et privées en friches pour le pâturage des troupeaux

Pour la viticulture - dernière recommandation sur les produits de terroir :

L'Opération Grand Site favorise les démarches de qualité (AOC Terrasses du larzac)

Il serait intéressant ici d parler de l'émergence d'un « vignoble d'octon » en lien avec les paysages et la géologie

et également les pratiques viticoles respectueuses de l'environnement : baisse des herbicides (désherbage mécanique, enherbement...), lutte biologique (confusion sexuelle, chauve-souris..), allant vers une agriculture biologique. Cette évolution de pratiques est appuyée par des primes Agro-Environnementales de Natura 2000.

Il n'y a pas de projet d 'appellation « Pays cœur d'hérault » : peut-être la référence est-elle pensée par rapport au label « vignoble et découverte » ? la démarche du label est intéressante puiqu'elle cherche à renforcer les liens entre producteurs et professionnels du tourisme

2.3 – tourisme

Cf rem en introduction sur le fait que le dév touristique n'est pas le seul objectif de la démarche Grand Site.

Orientations :

Accueil dans le village : il serait intéressant de mentionner qu'Octon :

- accueille une antenne de l'O.T intercommunal bien fréquentée (mentionner le nb de visites / an)
- et une aire de camping-cars à Ricazouls, et une autre à l'aire naturelle de camping
- améliorer l'accueil : sur les berges du lac : pas d'implantation d'un lieu d'accueil touristique au relais nautique autre que la guinguette (relais nautique) qui existe déjà
- améliorer les itinéraires de découverte :
  oui pour le « sentier des 2 lacs » qui relie la commune et le Grand Site à des sentiers de grande itinérance : GR et GR de Pays,
  oui pour les liens piétons et vélo entre le lac et le centre village, et entre octon et les autres villages
  oui pour le besoin de compléter l'offre d'hébergement

Partie 3 – Urbanisme durable

3.1 – limiter le développement des hameaux de montagne

On nje comprend pas bien le titre «privilégier l'accueil sur « octon village » alors que ce chapitre est e fait consacré aux hameaux, octon village étant traité dans le chapitre 2

Pour les hameaux de montagne : oui pour les activités touristiques.. mais aussi pour du bâti agricole

3.2 – octon village

Oui, RAS

Sur la carte en dernière page

Oui, clair

Il n'est plus fait référence aux « espaces de respiration entre hameaux » de l'étude urbaine ?

Rajouter une flèche de circulation douce vers le lac ?

Le PLU

De manière globale peut-on mieux citer les sources des docs utilisés ?
En ce qui concerne le Syndicat mixte du Grand Site, ce sont les B.Etude / M.Oeuvre qui sont cités, mais il est important de citer aussi la structure qui a commandé, coordonné et payé l'étude...

Partie 1 – Diagnostic

1.1 – contexte territorial

p.8 et 9 Salagou : « d'un site classé... au label «Grand Site de France »
Oui, la logique de la démarche est tout à fait celle-là.
Dans la partie site classé : sur l'historique du 1er plan de gestion en 2003 : plan de gestion « de la vallée » (et non pas du lac). Le plan de gestion a été réalisé par le Conseil Général et finalisé la même année que le classement. Il ne prend donc pas encore en compte les effets du classement.

Le plan de gestion n'est pas « actualisé tous les 3 ans par le syndicat mixte ». Il y a eu une actualisation en 2009, pour mieux intégrer la prise en compte du site classé dans le plan de gestion.

Puis en 2010, le « plan de gestion « a été transformé en « Opération Grand Site », qui place le patrimoine et le site classé au cœur de la démarche. Dans le 2ème paragraphe, le nouvel objectif de l'OGS est très bien décrit : « définir un projet territorial qui permette à la fois de mieux accueillir les visiteurs, de restaurer et protéger le site , et de générer des retombées économiques locales »

p.10 « Réseau viaire, accessibilité et flux à l'échelle du Pays »
L'étude qui relève « une bonne desserte routière, un manque de lisibilité des accès au site, et une danderosité pour les circulations cycle ».. n'est pas » l'étude de mobilité du Pays », mais le « schéma de Déplacement du Grand Site », dont la cartographie illustre la page.
Pouvez-vous faire figurer le logo du SM chaque fois qu'une carto est apposée s'il vos plait ?

Chiffres de fréquentation : 400 000 visiteurs (et on pas 260 000)
Cependant il n'y pas (encore) de saturation, Les axes secondaires ne sont pas « surchargés en période estivale ».

Quelle est la conclusion pour cette thématique au regard des constats faits ?

1.2 diagnostic socio-économique
Démographie
Parc de logements
Emplois et actifs
Agriculture

OCAGER : citer dans le texte le portage de cette étude « syndicat mixte du Grand Site « et sur la carte le portage et le logo s'il vous plait
Avec la vigne, l'élevage est une activité très forte sur Octon

Synthèse agricole : les conclusions sont bonnes ; il serait intéressant de proposer des moyens pour les atteindre, par ex :
garantir la vocation agricole des terres en friche - reconquête des terres embroussaillées : accompagner les éleveurs dans la recherche et la sécurisation de foncier de pâturage
privilégier la transmission des bâtiments agricoles et ré-investissemnt de bâti ancien plutôt que la construction de nouveau bâti agricole : n'est-ce pas illusoire ?
pour la bonne intégration, paysagère des bâtiments agricoles : accompagnement par un architecte conseil, prise en charge publique des surcouts d'intégration paysagère...

tourisme
dans la liste des services, le relais nautique est compté 2 fois : relais nautique et guinguette estivale du bord du lac sont le même établissement.
Carte des itinéraires pédestre, VTT, cyclos... : citer la source : Syndicat mixte Grand Site et logo sur la carte s'il vous plait.

Sur la synthèse des besoins en matière de dév touristique
Besoins principaux :

- décentrer les visiteurs des berges du lac, les amener dans le village et étaler la saison
- renforcer les structures d'accueil / hébergement : oui, à concentrer dans le village et les hameaux

moyens pour ces objectifs :

- améliorer les conditions de travail du prestataire sur les berges
- Développer une offre de découverte des patrimoines
- améliorer l'offre de déplacements doux : relier village au lac, villages entre eux, village aux villes porte
- besoin de boucles de rando et cyclo familiales, moins sportives, dont boucle familiale à partir et autour du village
- pour la signalétique : l'ensemble de la signalétique routière a été revue. Il faudrait spécifier que le besoin d'amélioration est spécifique à la signalétique de sports de nature.

attention : pas d'extension de camping en site classé

stationnement
les 1 00 places de stationnement concernent le vallée du Salagou... et Mourèze
la capacité existante est en effet adaptée aux besoins

la centaine de places de stationnement au bord du lac derrière le relais nautique n'est pas « sauvage ». il s'agit d'un parking officiel, nommé « le relais nautique». le besoin est une meilleure intégration au paysage

aire de camping-car de ricazouls : rajouter celle jouxtant l'aire naturelle de camping

Synthèse des enjeux stationnement :

- ➔ Limiter le stationnement sauvage au bord du lac : c'est largement réalisé : baisse du nombre de véhicules garés en dehors des parkings de 41 % en 2009 à 8% en 2015
  Baisse du nombre de camping-cars qui passent la nuit illégalement sur les berges de 110 en 2009 à 20 en 2015
- ➔ Il serait intéressant de faire allusion au dispositif en place pour contrôler le stationnement sauvage ; code de conduite largement diffusé. Patrouilles d'accueil et d'information pour la prévention, collaboration avec les agents assermentés pour la verbalisation.

  On ne peut espérer aller au-delà de ce pourcentage. L'enjeu est plutôt de : maintenir les moyens existants au syndicat du Grand Site (patrouilles équestre et VTT) pour maintenir le niveau de gestion et de maitrise de la fréquentation.
- Améliorer la qualité paysagère des espaces de stationnement : oui
- Créer des accroches pourles vélos : oui

1.3 -Espace bâti
Pour les deux études de référence sur ce chapitre :

- Etude paysagère villageoise – C.Gins et P.Lointier
- charte paysagère et architecturale – CAUE 34

.... citer le portage syndicat du Grand Site + logo si vous plait

Implantations bâties dans un socle géographique remarquable
(l'unité paysagère dans le SCOT du Cœur Hérault sera appelée « creuset géologique du salagou »)
village d'octon : trame bâtie composée de multiples hameaux, espaces vivriers de la plaine préservés

diversité des implantation villageoises
Repères historiques
Grandes phases de formation et d'évolution du tissu villageois
Evolution de la morphologie villageoise et des modes d'implantation du bâti
Perceptions du village d'octon, silhouettes et franges urbaines
Patrimoine urbain et paysager : maille villageoise, espaces publics et composition urbaine
Patrimoine hydraulique et jardins vivriers
Edifices remarquables
Typologies urbaines et architecture civile
Architecture civile récente
Est-il possible de faire aussi référence à des constructions modernes réussies bien insérées ?
Patrimoine ruiné, en perdition, un potentiel de réinvestissement

Est-il possible d'avoir une conclusion pour ce chapitre ?

1.4 – Consommation d'espace set capacités foncières

Evo de la consommation d'espaces naturels et agricoles
Evo de la consommation d'espaces par l'urbanisation
Capacité de densification
Zonage du POS

Partie 2 – Etat initial de l'environnement

2.1 – contexte hydrique

Géologie
Il faudrait en introduction insister sur la richesse géologique remarquable et unique de la commune.
D'ailleurs la nouvelle bibliothèque / antenne O.T a été nommée « haroun tazzieff »
Il y a là un grand potentiel de développement culturel, économique

L'enjeu géologique va au-delà d'un enjeu autour de sols cultivables ou pas : il faudrait ici mentionner l'immense richesse en matière de patrimoine paléontologique
voir recensement géologique du Grand Site

Quel est l'état actuel des 2 « zones d'extraction de basalte » : ouvert ? fermé ? il y a des besoins pour la gestion du site

Unités paysagères
Idem : citer le syndicat du Grand Site + logo

Le climat
Le Schéma régional Climat Air Energie
Masses d'eau superficielles et souterraines

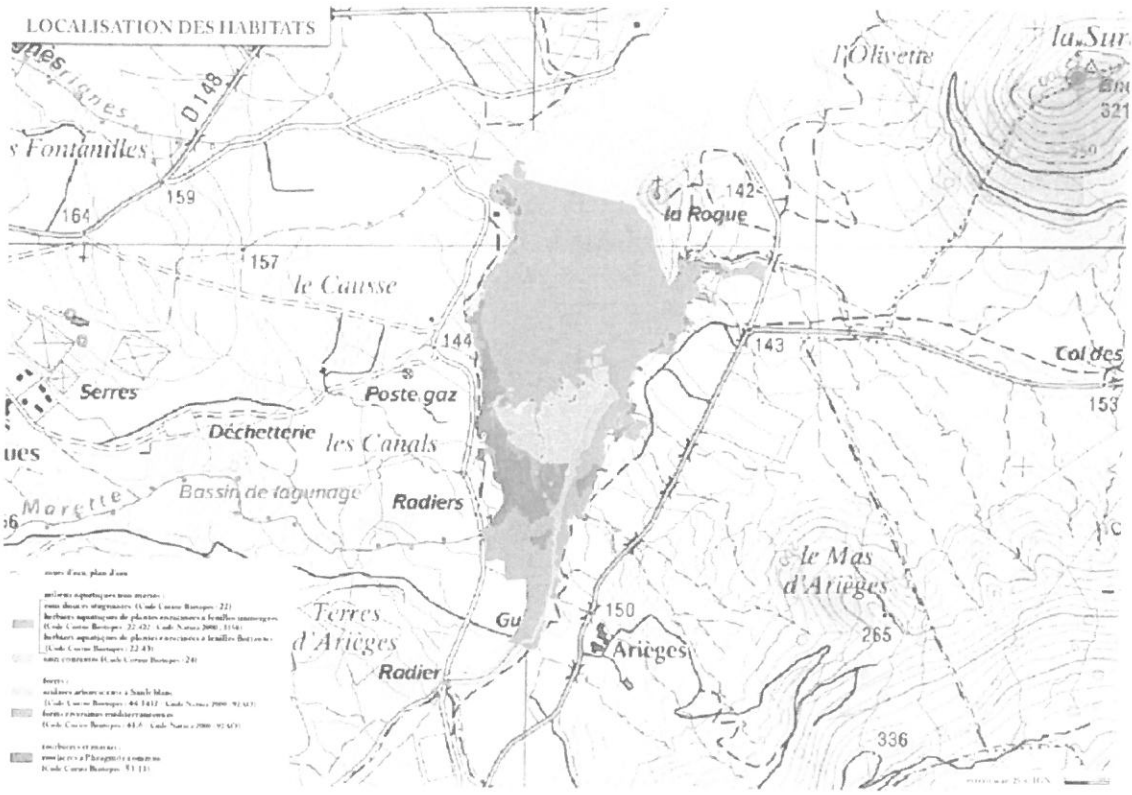
Schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau du rhone, Méditerranée Corse
SAGE de l'Hérault et contrats de milieux

Mentionner ici l'enjeu de marnage du lac ?
L'enjeu est fort pour octon puiqu'une augmentation importante du marnage mettrait l'embouchure et les rives d'octon à nu

Ref
- *Etude de scénarios de gestion du réservoir du Salagou – B.E Stucky France – Département - février 2010*

- *Modification de la gestion du barrage du Salagou – Evaluation complémentaire des impacts paysagers, économiques, et environnementaux sur le site classé – B.E Asconit – Département – étude en cours en mai 2016*

Impact environnemental - (*étude non finalisée en mai 2016)*



Site concernées	Scénario	Rappel de l'impact	Enjeu	mesures	Couts	Priorité
Roselière d'Octon	Scénario à 750l/s et caractéristique de ce scénario : - à 137 m NGF 1 fois ts les 4 ans - à 136,5 m NGF 1 fois ts les 20 ans - à 136 m NGF 1 fois ts les 40 ans Scénario à 1000l/s et caractéristique de ce scénario : - à 137 m NGF 1 fois ts les 2 ans ; - à 136,5 m NGF 1 fois ts les 4 ans ;	Risque de perturbation de la reproduction du Blongios nain	Fort	Maintien d'un niveau d'eau au-dessus de la cote 138 m NGF jusqu'à la mi-juillet	Inclus dans la gestion	Majeure
				Suivi de la population de Blongios nain	15 600 € H.T. sur 10 ans	Forte
		Risque de réduction de la surface de roselière	Fort	Maintien d'un niveau d'eau autour de 138,7 m NGF entre début avril et fin juin	Inclus dans la gestion	Majeure
				Favoriser une cote en dessous de 137,8 m NGF entre début juillet et fin septembre (assèchement estival)	Inclus dans la gestion	Majeure
				Limiter la cote maximale 139,5 m NGF à 3 mois consécutifs et en dehors des mois d'avril à septembre	Inclus dans la gestion	Majeure
				Suivi de la roselière d'Octon	12 000 € H.T. sur 10 ans	Forte

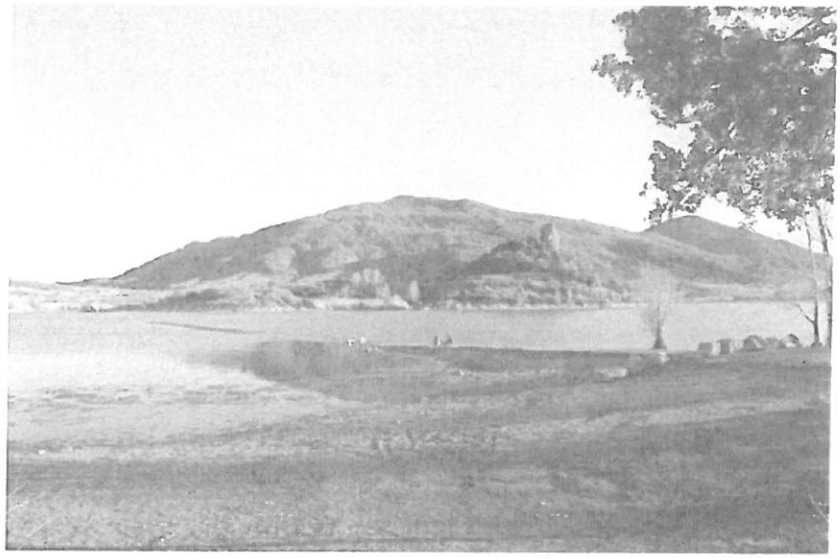
	- à 136 m NGF 1 fois ts les 20 ans				

Impact socio-économique - (*étude non finalisée en mai 2016)*

Principaux impacts	sites concernés	Enjeux	Mesures d'atténuation	Estimation coût des mesures et des moyens à mobiliser	Priorité
Pontons inopérant en cas de baisse mportante de l'eau (<à 137m difficulté sérieuse). Entrainant des dysfonctionnements (amarrage et acheminement des bateaux) et des risques pour les usagers	Zone portuaire de la base du Clermontais Ponton de la plage d'Octon Ponton de la base nautique des Vailhès	Fort	**Déplacement et mises en place de nouveau ponton flottant qui s'adapte au niveau d'eau**	10 000 € (H.T) environ par installation 1000 à 1200 € ml + option corps mort ou pieux (à chiffrer) (prolongation de l'existant à chiffrer)	Majeure
La baisse du niveau du lac pendant la période estivale pourrait mettre à nue les plantes aquatiques présentent sur les plages. Ces dernières seraient alors moins attractives. (impact sur la baignade)	**Sur les zones fréquentées et aménagées, Clermont-l'Hérault, baie des Vailhès, Celles, Octon et Liausson**	Fort	**Entretien des plages**	Pendant la période estivale: - Mobilisation en interne (150 €/agent/jour) - Emploi de travailleur saisonniers à la charge des collectivités - Moissonnage du lagarosiphon : 35500€/an (pour les 7 zones prioritaires définies dans le plan de gestion)	Forte
La baisse du niveau de l'eau inciterait les touristes à rapprocher leurs véhicules du bord de l'eau. Le parking sauvage serait alors plus important et difficile à gérer. La bande de tranquillité située sur le pourtour du lac dédiée aux usagers non-motorisées pourrait être dégradée.	Les bases nautiques des Vailhès et de Clermont l'Hérault	Fort	**Respect de la bande de tranquillité *: - Implantation de végétaux - merlons fossés**	*Les éléments financiers proviennent de l'étude de requalification des 2 pôles.* entre 3 500 et 10 000 € (cout du personnel à chiffrer) - 25 € ml pour une hauteur de 1 m - merlon (à chiffrer)	Majeure
	Les zones d'accès aux plages d'Octon, Liausson et de Celles La zone d'activité de loisirs Wind 34	Fort			
	Les zones d'accès aux plages d'Octon, Liausson et de Celles La zone d'activité de loisirs Wind 34				
	Les bases nautiques des Vailhès et de Clermont l'Hérault	Faible	**Sensibilisation par le personnel humain (collectivité, patrouilles équestres...)**	Cout personnel à chiffrer	Forte
	Les zones d'accès aux plages d'Octon, Liausson et de Celles La zone d'activité de loisirs Wind 34				
	Les bases nautiques des Vailhès et de Clermont l'Hérault	Faible	**Sensibilisation par affichage**	Affiche : autour 1000 €(H.T) pour la conception 200 € l'impression sur support simple Complément sur panneau : de 300 à 500 € (détaillé dans la fiche action)	Forte
	Les zones d'accès aux plages d'Octon, Liausson et de Celles La zone d'activité de loisirs Wind 34				
	Tous les visiteurs se rendant sur le grand site	Faible	**Sensibilisation via les sites internet**	Mise à jour, prix moyen journée d'un infographiste 600 €/ho/jour-	Forte

Impact paysager

Photo 1 : La mise à nu des traces de l'ancien paysage, ici l'ancienne route et le pont que l'on devine (Octon lieu-dit de la Borne 22/02/14 cote=137,26m)



2.2 – contexte environnemental

RAS

V BILAN DES CONCERTATIONS

A l'issue de l'ensemble des concertations , les remarques suivantes ont été prises en considération et ont contribué à l'élaboration du projet PLU arrêté le 26 septembre 2017 par le Conseil municipal, dûment convoqué et réuni en séance en mairie à 20h30.

1 - Diversité et richesse du patrimoine paysager, bâti et écologique:

questions	réponses	Traduction dans le PLU
- Le hameau de Ricazouls pourra-il être restauré comme a pu l'être le hameau de Basse il y a environ 30 ans-	Oui, le projet doit permettre cette réhabilitation	Zones N Secteurs Nt
- le hameau du mas de Clergues est le plus ancien. Des ruines pourront-elles être restaurées?	Ce sera possible	Les ruines à restaurer sont comptabilisées dans les perspectives de croissance
- Les"coteaux de Ricazouls" feront ils l'objet de compléments de constructions?	Oui, sous certaines conditions. Le secteur est équipé.	Ce secteur fait l'objet d'une OAP dans le PLU
- Le village est traversé par le béal et des sentiers qui le longent maillent la commune. Que deviendroni-ils ?	Le diagnostic a repéré cette caractéristique du village.	Intégré dans le PADD Et dans le projets: prescriptions dans le règlement

2 - La volonté de maintenir la vitalité et l'attractivité du village:

* développement économique, préserver la qualité et la pérennisation des services publics et commerces ...
* Soutien à l'activité agricole, élevage, maraîchage, viticulture, pastoralisme, ...

questions	réponses	Traduction dans le PLU
-Y a-t-il des zones agricoles ou naturelles qui passent en U dans le futur PLU	Non, mais la construction reste possible dans les zones A ou N	Zones A Zones N, secteurs Nc, Nh, Nm, Nn Nt
-Le projet prend-il en compte la problématique du stationnement, les parkings ? Réponse : parcelle hors zone inondable tout simplement	Oui (existant + nouveau en cours d'aménagement) et négociations en cours avec les propriétaire de la cave coopérative pour parking	Inclus dans les OAP et dans le zonage
- l'agriculture sera -elle préservée ?"	Autant dans les zones N que dans les zones A, avec l'appui de règlements définissant les possibilités dans chacun des secteurs, ainsi que dans le village même.	Zones A et N Possibilités de constructions pour les agriculteurs
- La cave coopérative: que devient-elle dans le projet?	Il est rappelé que la cave coopérative est propriété privée et qu'à l'heure actuelle son propriétaire n'est porteur d'aucun projet. Cependant, la cave a fait l'objet d'une réflexion qui est traduite dans le projet PLU. Permettre la conservation et la rénovation du bâtiment, patrimoine Octonnais et dont la façade présente un grand intérêt, mais permettre à un projet de voir la jour, à l'intérieur, habitat, commerces, bureaux,... Le règlement est rédigé en ce sens	Zone UD 1c Conservation du bâtiment sans extension
La collectivité a -elle pensé à la possibilité de nouveaux équipements publics	Dans les domaines de la santé ou de l'école, pour améliorer les services publics, il y aura des possibilités	Zone U OAP avenue des platanes

3 - Participer er renforcer l'attractivité touristique du Grand Site Salagou et Mourèze

questions	réponses	Traduction dans le PLU
- Le Camping du mas de Carles va cesser son activité définitivement	La capacité d'hébergement pour la commune s'en trouve diminuée et l'impact économique sera sensible. D'autres capacités d'hébergement, des zones dédiées, la réhabilitation du hameau de Ricazouls, seront des réponses apportées	Zones N Secteurs Nc, Nn, Nt concernant le hameau de Ricazouls
- Le relais nautique pourra t-il continuer à exister et être amélioré ?	Le PLU reprend concernant cet équipement les perspectives du dossier "Grand Site" qui a été validé en commission nationale pour obtention du label)	Zone N Secteur Nn
La salle polyvalente: en quel endroit, Pourquoi y faire-Que devient l'actuelle salle des fêtes	Dans le secteur du village des arts pour compléter les équipements et en faire une véritable zone dédiée à l'animation, la culture et le tourisme	Le projet architectural prend en compte la sensibilité du site. Zone U secteurs UD3s et UD 3e

4 - Généralités

questions	réponses	Traduction dans le PLU
- Est-ce-que toutes les communes sont obligées de réviser le POS *- Que se passe-t-il si on ne fait rien ?* *- Combien de temps avons - nous pour réaliser le PLU* *- Est-ce que il va y avoir une réduction des terrains constructibles ?*	Oui - loi ALUR Analyse - conséquences - obligations règlementaires Sinon RNU	Délibération du 27 octobre 2014
- Qu'en est-il des zones inondables ?	Le projet prend en compte le document concernant la commune, issu de l'Atlas Départemental des zones inondables. Pas de nouvelles constructions dans cette zone.	Zone non constructible - Suivi instructions Préfet
- Pensez-vous à la protection des personnes par rapport au risque inondation?	la commune est dotée depuis 2011 d'un Plan Communal de Sauvegarde qui définit toutes les modalités d'action, en prévention et en secours.	PCS mars 2011
- Pourquoi laisser la possibilité d'une à 2 constructions route de Salasc entre Marette et Route Départementale - (Risque inondation ?)	Les 3 maisons existantes sont hors zone inondable. L'1 ou les 2 constructions nouvelles le seront également	Zone N secteur Nh
- si des terrains sont déclassés, que fait-on?	Le projet est construit avec pour principe: "dans l'agglomération, des terrains anciennement en zone U, (seule zone de constructibilité immédiate) ne sont pas déclassés, sauf très exceptionnellement et pour des raisons impératives: risque inondation, accessibilité, réseaux, équipements...)	Zonage U Secteurs AU, UA UD

Octon Hérault

MAIRIE D'OCTON (Hérault) RF

Plan Local d'Urbanisme d'OCTON

Elaboration

Délibération du 27-10-2014

CAHIER DE CONSULTATION PUBLIQUE