

Dossier d'enquête publique

Objet :

Modification N°6 du Plan Local d'urbanisme
(modification de droit commun)
de la Commune de Colombiers



P2 - Avis émis

- Le Syndicat mixte du SCoT du Biterrois,
- La Chambre d'Agriculture de l'Hérault,
- Le Département de l'Hérault, Service aménagement du territoire
- La Commune de Béziers
- La Communauté de Communes La Domitienne
- La Direction départementale des territoires et de la mer

Compétence PLU



Hôtel de ville
Carrefour des Droits de l'Homme
34 440 COLOMBIERS

Maîtrise d'ouvrage



Syndicat Mixte du PRAE Pierre-Paul Riquet
201 avenue de la Pompignane
34064 MONTPELLIER CEDEX 2

Procédure d'urbanisme



BETU Urbanisme & Aménagements
58 allée John Boland
34 500 BEZIERS

TABLE DES MATIÈRES

Avis du SCoT du Biterrois	3
Avis de la Chambre d'agriculture	5
Avis du Département de l'Hérault	7
Avis de la Commune de Béziers	9
Avis de la Communauté de communes La Domitienne	11

AVIS DU SCOT DU BITERROIS

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU le Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois a émis un avis par courriel le 10 juillet 2024 ainsi formulé.

De : Kévin Marand <kevinmarand@scot-biterrois.fr>

Envoyé : mercredi 10 juillet 2024 11:24

À : DGS COLOMBIERS <dgs@ville-colombiers.fr>

Cc : Stéphane Lauret <stephanelauret@scot-biterrois.fr>; s.liotdassagate@ladomitienne.com; Gaëlle DUPUY <g.dupuy@ladomitienne.com>

Objet : RE: Modification simplifiée n° 6 du PLU de COLOMBIERS

Bonjour,

Le SCoT intègre de nombreux objectifs en faveur du développement économique, notamment tourné autour de l'industrie et de l'innovation, et identifie ce PAE comme site d'implantation prioritaire pour ces activités (objectif B1.3 du DOO).

Par ailleurs, la stratégie de développement économique demandée par le SCoT à l'EPCI (Objectifs B1.2 du DOO) afin de ventiler l'enveloppe foncière à horizon 2040 a bien été réalisée par sa délibération numéro 2023/155 et identifie ce PAE.

Il est également bien noté les efforts réalisés afin de limiter les impacts de cette augmentation de hauteur.

Cette procédure de modification ne va pas à l'encontre des objectifs du SCoT.

Bien cordialement,

Kevin MARAND

Chef de projet urbanisme et planification

Syndicat mixte du SCoT du Biterrois - 1 quartier de l'Hours – immeuble Wilson - 34500 Béziers

Tél. 04 99 41 36 22 / Portable pro : 06 74 16 17 40

www.scot-biterrois.fr - kevinmarand@scot-biterrois.fr





REÇU LE :

- 8 JUIL. 2024

MAIRIE DE COLOMBIERS

Commune de COLOMBIERS

Monsieur Le Maire
Hôtel de Ville
Carrefour des Droits de l'Homme
34 440 COLOMBIERS

Objet :
6ème Modification du PLU

Réf :
JD/CB/MF/NR

Dossier suivi par :
Pôle Territoire - Aménagement

Lattes, le 28 juin 2024

Monsieur le Maire,

Par mail du 28 juin 2024, vous avez notifié à la Chambre d'agriculture le projet de 6^{ème} modification de votre PLU. La Chambre d'agriculture est consultée au titre des articles L. 153-16 du Code de l'Urbanisme et L. 112-3 du Code Rural.

Le projet de modification consiste à :

- Adapter l'OAP en vigueur sur le parc d'activités économiques « Pierre Paul Riquet » pour renforcer les mesures d'intégration paysagères,
- D'adapter le règlement graphique de la zone AUE,
- De faire évoluer le règlement écrit de cette même zone.

Ainsi, après examen du dossier, je n'ai aucune remarque.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président,

Jérôme DESPEY

**Chambre d'agriculture
de l'Hérault**
Maison des Agriculteurs
Mas de Saporta
CS 10010
34875 Lattes Cedex
Tél. : 04 67 20 88 00
Fax : 04 67 20 88 95
contact@herault.chambagri.fr

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
Siret 18340003500030
Ape 9411Z
www.herault.chambagri.fr

AVIS DU DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Direction Générale des Services

DGA – Aménagement du Territoire
Pôle des Solidarités Territoriales
Direction des aides territoriales
Service prospective urbanisme

Dossier suivi par : Anne Gachon
Références : D24-001754
T : 04.67.67.72.17
E : agachon@herault.fr

Montpellier, le 2 SEP. 2024



AT / 10000

MONSIEUR ALAIN CARALP
MAIRE DE COLOMBIERS
HOTEL DE VILLE
CARREFOUR DES DROITS DE L'HOMME
34440 COLOMBIERS

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme, vous avez sollicité par courrier du 27 juin 2024, l'avis du Conseil départemental de l'Hérault, sur le projet de modification du PLU de la commune de Colombiers, relatif au Parc d'Activités Economiques (PAE) Paul Riquet.

Après l'analyse des documents transmis et la consultation du réseau des experts départementaux, nous portons à votre connaissance les observations suivantes :

- le carrefour de la RD11 avec le chemin de Bonne Vigne présente une certaine dangerosité dans sa configuration actuelle. Aucun accès ne pourra s'effectuer par ce chemin, celui-ci ne pouvant servir qu'aux propriétés riveraines existantes actuellement ;
- une étude de sécurisation de la RD11 entre la sortie de Béziers et l'entrée de Montady est en cours. Des contre-allées seront réalisées afin de supprimer les carrefours de la RD11 avec les voies communales et chemins ruraux qui la traversent.

Pour toute précision à ce sujet, le service prospective et urbanisme se tient à votre disposition.

En conclusion, au titre des compétences obligatoires du Département, nous émettons un **avis favorable** au projet de modification du PLU de la commune de Colombiers.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Pour le Président et par Délégation,
Le Directeur du pôle des solidarités territoriales,

Frédéric Méjean

Hôtel du Département
Mas d'Alco
1977 avenue des moulins
34087 Montpellier Cedex 4

T : 04 67 67 67 67
W : herault.fr

Le Département dispose de moyens informatiques destinés en interne à améliorer le traitement de vos courriers. Conformément à la loi informatique et libertés vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des informations vous concernant. Vous pouvez l'exercer en vous adressant au service courrier.

AVIS DE LA COMMUNE DE BÉZIERS

République Française
VILLE DE BÉZIERS



Luc Zenon

Adjoint au Maire
chargé de l'Urbanisme,
des Marchés publics, des Achats
et des Bâtiments communaux

Béziers, le 30 AOUT 2024

Mairie de COLOMBIERS
Carrefour des Droits de l'Homme
34440 COLOMBIERS

REÇU LE

04 SEP. 2024

MAIRIE DE COLOMBIERS

DIRECTION DÉLÉGUÉE DES SERVICES TECHNIQUES
DIRECTION URBANISME
SERVICE PLANIFICATION URBAINE

Affaire suivie par : Kim BALLESTER

Poste/téléphone : 04 67 36 76 61

Objet : Avis sur la 6ème modification du PLU de Colombiers
N/Réf : kb/mf n°171

Monsieur le Maire,

J'accuse réception du dossier de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Colombiers.

Dans le cadre de l'application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, la Ville de Béziers n'émet aucune observation particulière sur le document d'urbanisme.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Luc ZENON





Décision n° DB_2024_001

DÉCISION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE Communauté de communes La Domitienne

Séance du 10 septembre 2024

Décision
N° DB_2024_001
En exercice : ... 16
Présents : 13
Votants : 13
Pour : 13
Contre : 0
Abstention : ... 0

**PÔLE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL - SERVICE
APPLICATION DU DROIT DES SOLS**

**MODIFICATION N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) -
COMMUNE DE COLOMBIERS - AVIS**

L'an deux mille vingt-quatre,
Et le 10 septembre à 18h30

Le Bureau communautaire s'est réuni en séance ordinaire, dans la salle « Jacques Maurel » de l'Hôtel communautaire, sous la présidence de **monsieur Alain CARALP, Président.**

13 membres du Bureau communautaire présents : monsieur Bruno BERRAH, monsieur Alain CARALP, monsieur Alain CASTAN, monsieur Pierre CROS, monsieur Bruno DAMBLEMONT, monsieur Thierry DAURAT, madame Géraldine ESCANDE-COLIN, monsieur Jean-François GUIBBERT, madame Maryse LACOMBE, madame Nathalie PIQUES, madame Marlène PUCHE, monsieur Christian SEGUY, monsieur Philippe VIDAL.

0 membre du Bureau communautaire absent représenté.

3 membres du Bureau communautaire absents excusés : monsieur Didier CAYLA, madame Catherine LIMORTÉ, monsieur Jean-Pierre PEREZ.



99_RR-034-243400488-20240910-DBU_2024_00

Bureau communautaire

Séance du 10 septembre 2024

Modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Commune de Colombiers - Avis

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L5211-1 et L5211-10 ;

Vu la délibération n° 20.117.1 du 23 septembre 2020 portant délégation de pouvoir du Conseil communautaire vers le Bureau ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment l'article L153-40 ;

Vu les statuts de la Communauté de communes La Domitienne ;

Vu la demande d'avis de la Commune de Colombiers reçue le 27 juin 2024 avec le dossier relatif à la modification n°6 du PLU ;

Considérant que la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme concerne l'évolution du règlement écrit de la zone AUe pour, en adéquation avec les besoins des entreprises ciblées et les enjeux paysagers du secteur :

- porter à 15 m la règle de hauteur maximale des constructions sur les lots équipés d'une installation terminale embranchée (à la voie ferrée),
- renforcer, en contrepartie de l'accroissement de hauteur, les mesures d'insertion paysagère (cf. Annexe présentant un extrait de la page 39 du rapport de présentation) ;

Considérant que, conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, la commune de Colombiers sollicite l'avis de la Communauté de communes La Domitienne avant mise à disposition du public ;

Sur le rapport et l'exposé de **monsieur Alain CARALP, Président,**

Après en avoir délibéré,

Sur 13 membres présents ou représentés au moment du vote,

A l'unanimité,

I. ÉMET un avis favorable à la modification n°6 du PLU de Colombiers.

II. AUTORISE monsieur le Président à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente décision.

III. RENDRA COMPTE au Conseil communautaire de cette décision lors d'une prochaine réunion.

IV. INFORME que, dans un délai de deux mois à compter de son entrée en vigueur, la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Montpellier, y compris par l'application *Télérecours citoyens* qui est accessible depuis le site internet : www.telerecours.fr.

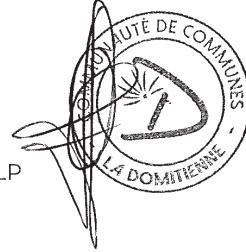


V. CHARGE monsieur le Président de faire procéder à la publication de cette décision sur le site internet de La Domitienne, à sa transmission au contrôle de légalité et à son insertion au registre des actes administratifs de La Domitienne.

Fait et décidé les jour, mois et an susdits.

Le Président de la Communauté de communes La Domitienne,

Alain CARALP



Décision transmise au représentant de l'Etat le **26 SEP. 2024**

Décision certifiée publiée sur le site internet de La Domitienne le **26 SEP. 2024**

Décision présentée au Conseil communautaire du

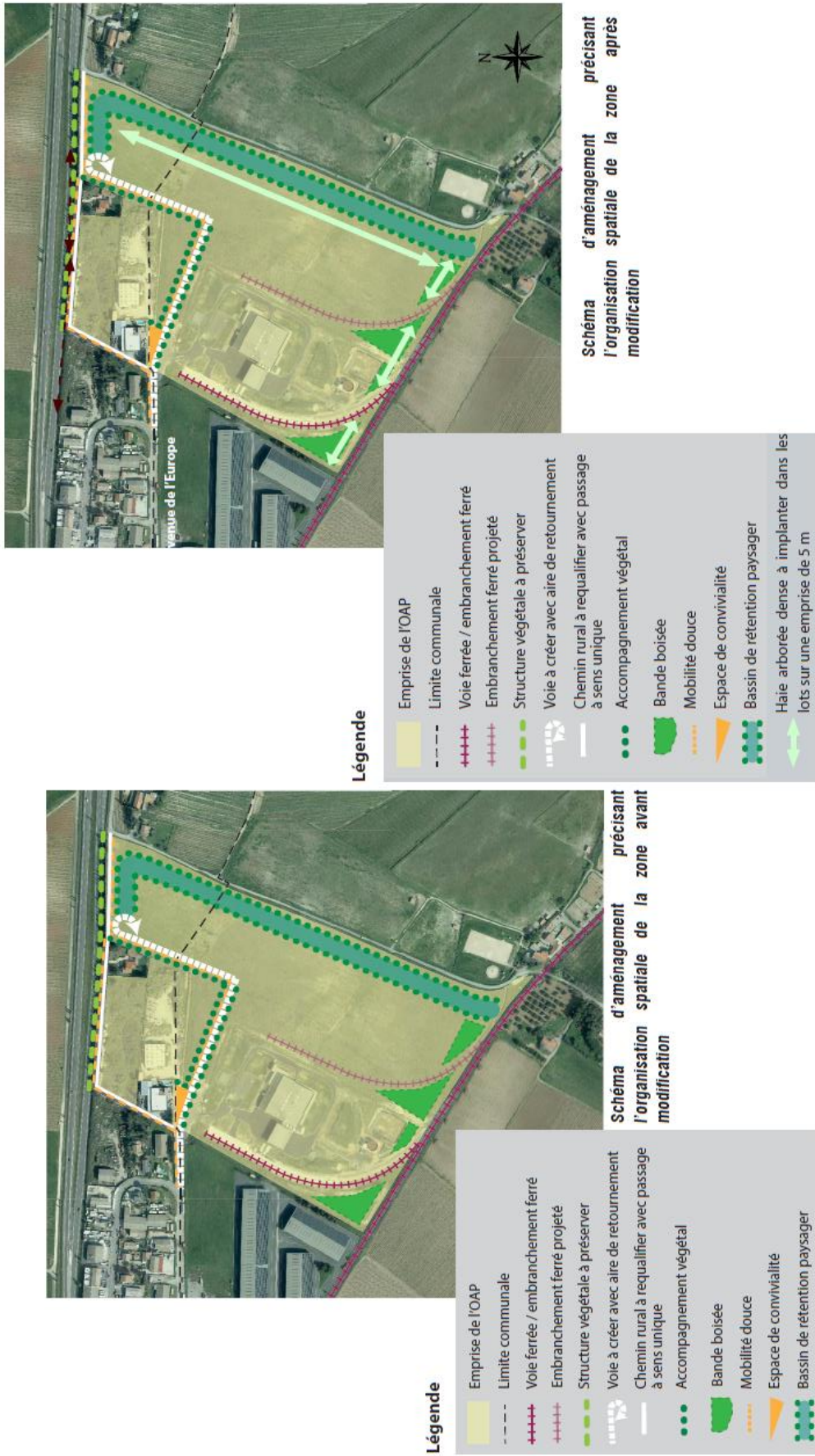


Adapter l'OAP Parc d'activités économique «Pierre-Paul Riquet»

L'objectif est d'adapter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) déjà en vigueur sur le Parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet» pour renforcer les mesures d'intégration paysagères.

Les conditions d'aménagement du secteur évoluent aussi.

Pour une meilleure compréhension des évolutions envisagées, les textes à supprimer apparaissent en **rouge barré** et les ajouts en **vert**.



AVIS DE LA DDTM 34 - SERVICE AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE



Direction départementale des territoires et de la mer
Service aménagement du territoire ouest

Montpellier, le

08 OCT. 2024

Affaire suivie par : unité aménagement
planification PLU
Téléphone : 04 67 11 10 27
Mél : ddtm-sat-ouest-ap-plui@herault.gouv.fr

Monsieur le Maire,

Par arrêté municipal du 18 juin 2024, vous avez engagé une procédure de modification n° 6 du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 11 mars 2013. Par courrier du 27 juin dernier, vous m'avez transmis pour avis et observations, au titre des personnes publiques associées, ce projet de modification du PLU avant l'ouverture de l'enquête publique.

Cette modification concerne le périmètre du parc régional d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet» (PRAE) situé « à cheval » sur les communes de Colombiers et de Montady. Ce parc a été créé par une procédure de ZAC, approuvée par arrêté préfectoral du 22 janvier 2020, et son dossier de réalisation, approuvé le 17 décembre 2021. Les PLU des deux communes ont été mis en compatibilité par déclaration de projet en 2023. En parallèle, la commune de Montady met également en œuvre une modification de son PLU pour les mêmes motifs. Cette procédure a pour objets :

- d'adapter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) déjà en vigueur sur le Parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet» pour renforcer les mesures d'intégration paysagères,
- de modifier le règlement graphique en divisant la zone AUe déjà constructible en deux zones, la zone AUe1 correspondant à des activités économiques implantées sur des lots de taille modérée et une zone AUe2 regroupant les 2 lots de plus grande taille à vocation industrielle comportant un embranchement ferré,
- de faire évoluer le règlement écrit pour la zone AUe2 où la hauteur des constructions est portée à 15 mètres maximum. Les obligations de plantation et d'intégration paysagère sont également renforcées.

Monsieur Alain CARALP
Maire de Colombiers
Hôtel de ville de Colombiers
Carrefour des droits de l'homme
34440 - Colombiers

DDTM 34
Bât. Ozone, 181 place Ernest Granier
CS60556
34064 MONTPELLIER Cedex 2

Cette procédure appelle les observations suivantes.

En ce qui concerne la procédure, comme précisé supra, la ZAC Pierre-Paul Riquet a été créée par arrêté préfectoral à l'initiative de l'ex-région Languedoc-Roussillon en 2015. Ce projet a fait l'objet de la création d'un syndicat mixte en 2013, composé de l'ex-région Languedoc-Roussillon et de la communauté de communes « La Domitienne », et qui est compétent pour réaliser l'opération d'aménagement du parc régional. L'article L 153-39 du code de l'urbanisme stipule que : *« Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié. Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public ».*

Des précisions sont à apporter sur ce point dans la procédure de modification.

En ce qui concerne la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers, le PRAE Pierre Paul Riquet se situe dans la zone sensible et d'influence du Canal du Midi, à proximité de deux sites classés (Canal du Midi et Etang de Montady) et des abords de plusieurs monuments historiques (Oppidum d'Ensérune, Tour de Montady, château de la Tour et son parc). Par ailleurs, la CC la Domitienne est engagée dans une démarche Opération Grand Site de France Canal du Midi.

En liaison avec de nouveaux usages industriels, un des objets de la modification du PLU prévoit une augmentation de 50 % de la hauteur des bâtiments, portée à 15 m au lieu de 10 m. Des mesures compensatoires sont annoncées dans les courriers : *« Afin de préserver les paysages, cette disposition s'accompagne de mesures renforcées d'insertion paysagère notamment par des plantations afin de former un rideau végétal ».*

En page 115 du règlement écrit du PLU, il est indiqué : *« En limite sud et est du Parc d'activités économiques, une haie arborée dense créant un rideau végétal devra être réalisée dans les lots sur une emprise de 5 m. Des écrans visuels seront créés avec des végétaux permettront de dissimuler les bâtiments depuis l'oppidum d'Ensérune et depuis le canal du Midi. Pour ce faire, sur une base d'arbustes à fort développement, des haies d'arbres de première grandeur seront installés. Il y aura 2/3 de végétaux persistants. L'ensemble devra constituer à terme une véritable masse boisée. »*

Il est rappelé que l'insertion paysagère ne consiste pas seulement à réaliser un écran végétal pour masquer des bâtiments. C'est à la fois l'implantation des bâtiments, leur qualité architecturale, et le soin apporté au traitement de leurs abords qui contribuent à une insertion paysagère réussie. Ceci doit s'évaluer à la fois par des vues proches mais aussi, et particulièrement dans ces dossiers, par des vues éloignées. En effet, cette augmentation de la hauteur de 50% des bâtiments conduit à s'interroger sur leur nouvelle perception dans le grand paysage depuis les points hauts environnants que sont la tour de Montady (MH) et l'Oppidum d'Ensérune (MH).

Depuis l'Oppidum vers le projet, la vue porte très loin au-dessus de l'étang de Montady (site classé), entièrement plat. L'Oppidum d'Ensérune bénéficie via le Centre des Monuments Nationaux d'importants investissements de l'État depuis quelques années. De très larges paysages sont perçus depuis le belvédère que constitue l'Oppidum.

De plus, il est rappelé que la communauté de communes La Domitienne est engagée dans une démarche Opération Grand Site de France Canal du Midi (de Béziers à Capestang) ce qui suppose une attention particulière à la préservation des paysages dans un projet de territoire qui vise un développement économique et touristique de grande qualité. La tour de Montady, et son jardin, qui domine la commune, sont intégrés au projet. Des précisions sont à apporter sur les réelles

conséquences d'une augmentation de 50% de la hauteur des bâtiments dans ces deux projets de modifications de PLU. Une présentation du dossier devant le pôle canal vous permettra d'échanger avec les services de l'État sur les précautions à apporter au projet.

Par ailleurs, il est important de préciser que le projet jouxte un étang asséché de la plaine littorale : celui de Fontenay qui constitue un paysage agricole également emblématique, dont l'étang de Montady est le plus « spectaculaire ». Ces étangs asséchés ponctuent et caractérisent le biterrois et sont aussi à préserver en termes de paysage dans les projets de territoire avec, par ailleurs, d'autres enjeux environnementaux en tant que milieux humides aménagés.

En ce qui concerne la compatibilité de cette modification avec le SCoT du bitterrois, la communauté de communes de La Domitienne, par délibération du conseil communautaire le 12 décembre 2023, a arrêté une répartition par commune de l'enveloppe foncière économique arrêtée par le SCoT pour cet EPCI. Il est prévu pour la période 2021-2040 et pour la zone logistique Le Bousquet/PRAE une consommation foncière de 8,6 ha. L'existant s'élève à 41,2 ha. Dans le périmètre du PRAE, il est important de préciser qu'un macro-lot est déjà construit sur 4,4 ha sur la commune de Colombiers.

Par ailleurs, par arrêté du 31 mai 2024, le ministre en charge de l'écologie a arrêté une liste de projets d'envergure nationale ou européenne (PENE) qui présentent un intérêt général majeur et pour lesquels la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est prise en compte au niveau national. Les projets entrant dans l'écosystème EDEN sont concernés par cette enveloppe qui reste à répartir sur le territoire du biterrois.

Par conséquent, des compléments sont attendus dans la procédure de modification sur la compatibilité de ce projet global avec l'enveloppe foncière économique attribuée par le SCoT. afin de respecter les objectifs de ce document.

En ce qui concerne les modifications du règlement écrit du dossier de modification, des justifications sont à apporter pour les modifications en vert apparaissant en pages 61 et 97 qui ne font pas partie des motifs de la présente modification.

Par ailleurs, par courrier du 3 décembre 2023 je vous ai rappelé que suite à l'approbation du SCoT du biterrois en juillet 2023, votre commune doit engager dans un délai de trois ans la mise en compatibilité de son document d'urbanisme avec le SCoT. Par délibération du conseil municipal du 21 mars 2016, vous avez engagé une procédure de révision générale du PLU. Par la suite, plusieurs procédures de modification et de mise en compatibilité ont été engagées. J'insiste sur l'importance d'avancer sur cette révision générale qui vous permettrait d'éviter de multiplier les procédures de modification et limiter les coûts liés à ces procédures (dossier, bureau d'études, enquête publique...).

Le présent avis devra être versé aux pièces constitutives du dossier soumis à l'enquête publique, prochainement organisée.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à mes sentiments les meilleurs.

Le préfet



François-Xavier LAUCH

