

Commune de Colombiers

**Modification N°6 du
Plan Local d'Urbanisme
(Modification de droit commun)**

**Adaptations de l'OAP et du règlement de la zone AUe dédiée au Parc d'activités économiques « Pierre-Paul Riquet »
du réseau «Occitanie Zones Économiques»**



Pièce 1 : Rapport de présentation

Révision générale du PLU Approuvée le 11 mars 2013	Modification simplifiée N° 5 du PLU Approuvée le 19 juin 2023	Modification N° 6 du PLU Approuvée le 18 novembre 2024
---	--	---

Compétence PLU

Maîtrise d'ouvrage

Procédure d'urbanisme

Étude paysagère

Compétence PLU



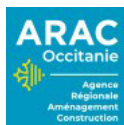
Commune de Colombiers
Hôtel de ville
Carrefour des Droits de l'Homme
34 440 COLOMBIERS

Maîtrise d'ouvrage OZE «ZAC Pierre-Paul Riquet»



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

Concessionnaire de l'opération d'aménagement



ARAC Occitanie
Site de Montpellier
117 rue des États Généraux
CS 19536 | 34961 Montpellier cedex 2

Procédure d'urbanisme



BETU Urbanisme & aménagement
La Courondelle - 58 allée John Boland
34 500 BEZIERS
Tél : 04 67 39 91 40 / Fax : 04 67 39 91 41

Projet - Études



TECTA - Agence Occitanie VRD et Infrastructures
Zone Activité Green Park, 149 Avenue du Golf
34670 Baillargues



Laetitia Di Mascio Architecte
255 rue Choisy
30290 Laudun l'Ardoise



ARCADI Paysage
Résidence Saint-Marc
15, rue Jules Vallès
34200 Sète



IDE Environnement Biodiversité
4 rue Jules Védrières - BP94204
31031 Toulouse Cedex 4



TEMAH Étude de marché et de positionnement économique
Centre d'affaires Athéna - Bât B
480 av. des Abrivados - 34400 Lunel



NYMPHALIS Ecologie - Biodiversité
Bâtiment Agora - 209 rue Jean Bart
31670 LABEGE

SOMMAIRE

CHAPITRE I. PRÉAMBULE	5		
Les objectifs de la présente procédure	5	Les étapes d'avancement du Parc d'activités économiques	24
Le Parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet»	5	La concertation avec les services de l'État et les PPA	25
La mise en oeuvre d'un urbanisme de projet	6	CHAPITRE III. ÉTUDE PAYSAGÈRE PRODUITE EN FÉVRIER 2024	27
Adapter les règles de hauteur en adéquation avec les procédés de fabrication et renforcer les mesures d'insertion paysagères	6	Établissement d'une nouvelle étude paysagère	27
La traduction réglementaire	7	Rappel rapide de l'état initial	27
Choix de la procédure d'urbanisme : la modification du PLU avec enquête publique	7	Le parti-pris d'aménagement	27
Les principaux articles relatifs au choix de la procédure	7	État des lieux	30
Le déroulement de la procédure de modification de droit commun	9	Reprise des vues étudiées dans l'étude initiale de 2017	30
Précisions sur l'évaluation environnementale	10	Conclusion de l'état actuel	34
Les consultations effectuées dans le cadre de la modification N° 6	13	Les mesures de compensation paysagère retenues	35
Précisions réglementaires relatives aux évolutions des PLU dits «ancienne génération»	14	Conforter les masses boisées déjà prévues	35
CHAPITRE II. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	15	Renforcer les mesures en faveur du paysage dans le règlement du PLU, dans l'OAP et/ou dans le CPAUP	36
Localisation du projet	15	Impact positif après la mise en oeuvre des mesures d'accompagnement	38
Dans l'ouest héraultais	15	CHAPITRE IV. LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU	40
Sur les communes de Montady et Colombiers	16	Rappel des objectifs de la procédure	40
Le contexte et les enjeux économiques	17	Les pièces modifiées par la présente procédure d'urbanisme	40
Le PAE Riquet, une position stratégique	17	Les évolutions apportées au règlement graphique	41
Une opération d'aménagement en réponse à la demande économique	17	Les modifications apportées au règlement écrit	42
Le Parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet» ciblé par le SCoT	18	Adapter l'OAP Parc d'activités économique «Pierre-Paul Riquet»	43
Présentation du parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet»	19	CHAPITRE V. ABSENCE D'INCIDENCE NOTABLE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	45
Le plan de masse	19	Absence d'incidence notable sur l'air, le bruit, l'énergie et le climat	45
Le programme : favoriser les entreprises productives et innovantes	19	Absence d'incidence sur l'agriculture	45
La compatibilité avec le SCoT du Biterrois	20	Absence d'incidence notable sur la ressource en eau et sur les milieux aquatiques	45
Qu'est ce que le SCoT du Biterrois?	20	Absence d'incidence notable sur l'environnement et la biodiversité	46
L'armature territoriale du SCoT 2040	20	Absence d'incidence sur le paysage	46
Historique du parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet»	24	En conclusion	46
Les études préalables et la réduction de l'emprise du projet	24		
Les autres études produites pour le PAE «Pierre-Paul Riquet»	24		

LES OBJECTIFS DE LA PRÉSENTE PROCÉDURE

Le Parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet»

Une opération d'aménagement engagée

La Région Occitanie et la Communauté de Communes La Domitienne se sont associées au sein du Syndicat mixte du PRAE Pierre-Paul Riquet pour créer un parc d'activités économiques, le PAE «Pierre-Paul Riquet» destiné à renforcer l'offre d'installations des entreprises et notamment des activités productives et des filières de recherche et d'innovation.

Cette opération d'aménagement s'inscrit dans la politique régionale de dynamisation des territoires. Dans le cadre de sa mission Développement économique, la Région Occitanie promeut une croissance économique partagée, créatrice de valeurs et source de progrès social.

C'est un **site stratégique** du territoire qui est en cours d'aménagement :

- Le Parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet» se positionne **en continuité de l'urbanisation de Montady**, dans le prolongement de la zone d'activités existante «Le Bousquet»,
- Il est **très accessible depuis le réseau routier** notamment pour les poids lourds grâce à la présence d'un réseau viaire bien hiérarchisé, bien dimensionné et non conflictuel, s'appuyant sur une voirie départementale majeure (D11) et un axe départemental secondaire fonctionnel (D162). Le parc d'activités bénéficie d'une desserte adéquate depuis l'avenue de l'Europe nouvellement requalifiée.
- Il dispose surtout d'**un mode de transport vertueux : le fret ferroviaire**. Le Parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet» est raccordé au sud à la voie ferrée locale, la ligne «Colombiers - Cazouls» dédiée au transport des marchandises. Le premier macro-lot déjà bâti (entreprise Amiel) est déjà embranché à la voie ferrée et le second macro-lot sera également équipé d'une installation terminale embranchée. C'est un point très positif pour le projet : **Le fret ferroviaire dispose de nombreux atouts notamment en terme de bilan carbone et de moindres émissions de pollution que le transport routier. C'est donc un mode de transport à privilégier.**

Le parc d'activités économiques, en partie urbanisé, couvre une emprise totale de 16 ha. En continuité urbaine de la ville de Montady, il se déploie aussi sur le territoire limitrophe de Colombiers.

Les étapes et validations successives

Phases opérationnelles

Le Parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet» a fait l'objet de plusieurs autorisations et validations administratives opérationnelles :

- Approbation du dossier de création de ZAC intégrant **étude d'impact** (le parc n'est pas soumis à procédure de dérogation au titre des espèces protégées),
- Récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau,
- Approbation du dossier de réalisation de ZAC,
- Purge des fouilles archéologiques.

Les travaux de viabilisation ont démarré. Les bassins de rétention sont réalisés.

Phase réglementaire

Le PAE «Pierre-Paul Riquet» a également fait l'objet d'une première procédure d'urbanisme : une Déclaration de Projet avec mise en compatibilité du PLU de Colombiers, mise en compatibilité du PLU de Montady et dérogation aux règles d'inconstructibilité liée au classement de la D11 en route à grande circulation (étude de levée de l'amendement Dupont). **Cette procédure de DP mec PLU intégrant évaluation environnementale** approuvée en conseil syndical le 13 février 2023 a permis à la fois de **reconnaître l'intérêt général du Parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet» et de le doter de droits à construire par mise en compatibilité du PLU de Montady et mise en compatibilité du PLU de Colombiers.**

La mise en oeuvre d'un urbanisme de projet

La présente procédure d'urbanisme s'inscrit à la fois dans la doctrine de l'état d'un urbanisme de projet et de la mise en oeuvre de l'Orientation B1 du nouveau SCoT du Biterrois «**Mettre en place une stratégie spatiale favorisant des systèmes locaux de production et d'innovation**».

Il s'agit de permettre à une entreprise du domaine des énergies renouvelables de s'implanter sur le second macro-lot et de porter à 15 m la hauteur maximale des constructions en adéquation avec les procédés de production de cette filière. Plus largement c'est la règle de hauteur des 2 macro-lots embranchés ferrés destinés aux activités industrielles productives et des lots 3, 4, et 5 vraisemblablement annexés au macro-lot 2, qui sont assouplies puisque la règle de hauteur maximale évolue aussi sur le macro-lot 1 bien qu'il soit déjà construit.

Sur le macro-lot 1 doit s'implanter une entreprise de conception et de fabrication spécialisée dans les énergies renouvelables et le photovoltaïque. L'implantation de cette société est en parfaite adéquation avec les règles du SCoT du Biterrois révisé qui prévoit que 70% du foncier cessible doit être dédié à des activités de production, de recherche et d'innovation.

Adapter les règles de hauteur en adéquation avec les procédés de fabrication et renforcer les mesures d'insertion paysagères

Les procédés de production à mettre en oeuvre pour cette nouvelle filière exigent le recours à de grands bâtiments équipés de ponts roulants industriels. Ces systèmes de portiques équipés de chariots qui facilitent et optimisent le déplacement de charges lourdes, sont installés dans la structure du bâtiment et nécessitent des hauteurs sous plafond importantes. La règle de hauteur des bâtiments des deux macro lots embranchés ferrés dédiés aux entreprises productives, doit être adaptée. Pour cela il faut qu'il y soit autorisée une hauteur maximale des constructions de 15 m.



Le Parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet» se positionne aujourd'hui en zone AUe3 du PLU de Montady et en zone AUe du PLU de Colombiers.

La réglementation d'une partie de ces zones doivent évoluer 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 les mesures d'insertion paysagère.

Pour cela, le PLU de chacune de ces 2 communes doit faire l'objet d'une modification avec enquête publique.

LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Choix de la procédure d'urbanisme : la modification du PLU avec enquête publique

La Colombiers dispose d'un Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 11 mars 2013. Il a fait l'objet depuis lors de plusieurs procédures d'urbanisme. La dernière procédure, la modification simplifiée N°5 a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de Colombiers le 19 juillet 2023.

Afin de rendre possible les objectifs présentés précédemment, la présente procédure prévoit :

- **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.**
- **D'adapter le règlement graphique en divisant la zone AUe déjà constructible en deux zones, la zone AUe1 correspondant à de petits lots et une zone AUe2 regroupant les 2 lots embranchés ferrés à vocation industrielle.**
- **De faire évoluer le règlement écrit. Pour la zone AUe1, la hauteur des constructions est inchangée avec une limite à 10 mètres et pour la zone AUe2, la hauteur des constructions est portée à 15 mètres maximum. Les obligations de plantation et d'intégration paysagère sont également renforcées.**

La procédure de modification avec enquête publique paraît être la procédure la plus adaptée dans la mesure où :

- Une révision du PLU n'est pas requise car les adaptations proposées ne sont pas de nature à :

- Porter atteinte aux orientations définies par le PADD ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

- Une modification simplifiée (sans enquête publique) ne convient pas car les adaptations proposées doivent majorer de plus de 20 % les possibilités de construction.

Les principaux articles relatifs au choix de la procédure

La révision du PLU

La révision générale

Article L.153-31 du Code de l'urbanisme

«I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.»

La révision allégée

Article L.153-34 du Code de l'urbanisme

«Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.»

La modification du PLU

Article L.153-36 du Code de l'urbanisme

«Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.»

Article L.153-39 du Code de l'urbanisme

«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.»

La modification de droit commun (avec enquête publique)

Article L.153-41 du Code de l'urbanisme

«Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.»

La modification simplifiée (avec mise à disposition du public)

Article L.153-45 du Code de l'urbanisme

«La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.»

Article L.153-46 du Code de l'urbanisme

«Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.»

Le déroulement de la procédure de modification de droit commun

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'établissement public compétent en matière de PLU ou du Maire si la commune si elle a gardé la compétence PLU (pour Colombiers c'est la commune qui est compétente) qui établit le projet de modification.

L'examen au cas par cas

Afin d'établir si la procédure d'urbanisme est soumise à évaluation environnementale, le maître d'ouvrage saisit l'autorité environnementale dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas. Dans les 2 mois à compter de la réception du dossier complet, la MRAe rend un avis conforme de dispense ou de soumission à évaluation environnementale.

La phase de consultation des PPA

Avant l'ouverture de l'Enquête publique, il le notifie au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

Les avis des PPA, les Personnes Publiques Associées

Dans le cadre de la procédure, la commune doit :

- Associer les le Préfet et les personnes publiques associées à la procédure telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du Code de l'urbanisme (Conseil Régional d'Occitanie, Département de l'Hérault, D.D.T.M. Service Aménagement Territorial Ouest, Chambre du Commerce et de l'Industrie, Chambre d'Agriculture de l'Hérault, Chambre des métiers et de l'artisanat de l'Hérault, SCoT du Biterrois). Pour cela le dossier leur est adressé pour avis.
- Saisir l'autorité environnementale afin qu'elle émette un avis sur le document d'urbanisme si la nécessité d'une évaluation environnementale du document a été démontrée.

La phase de participation du public : enquête publique

La modification de droit commun est soumise à enquête publique.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. (...) Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont joints au dossier d'enquête.

Approbation de la procédure

A l'issue de l'enquête publique, le PLU dont certaines pièces peuvent être modifiées pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du Conseil municipal.

La délibération approuvant la modification est affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Précisions sur l'évaluation environnementale

Qu'est-ce que l'évaluation environnementale des PLU?

La démarche

L'évaluation environnementale vise à faire intégrer par le maître d'ouvrage les préoccupations environnementales et de santé le plus en amont possible dans l'élaboration du projet, du plan ou du programme, ainsi qu'à chaque étape importante du processus de décision publique (principe d'intégration) et d'en rendre compte vis-à-vis du public, notamment lors de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public (principe de participation). La démarche d'évaluation environnementale traduit également les principes de précaution et de prévention : les décisions autorisant les projets et approuvant les plans et programmes et autres documents d'urbanisme doivent être justifiées, notamment quant au risque d'effets négatifs notables sur l'environnement et la santé, ces derniers devant être évités, réduits ou compensés.

L'évaluation environnementale est un processus constitué de :

- L'élaboration d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement (étude d'impact pour les projets, rapport sur les incidences environnementales pour les plans et programmes) par le maître d'ouvrage du projet ou la personne publique responsable du plan ou programme.
- La réalisation des consultations prévues, notamment la consultation de l'autorité environnementale, qui rend un avis sur le projet, plan, programme et sur le rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, et la consultation du public.
- L'examen par l'autorité autorisant le projet ou approuvant le plan ou programme des informations contenues dans le rapport d'évaluation et reçues dans le cadre des consultations.

L'environnement doit y être appréhendé dans sa globalité : population et santé humaine, biodiversité, terres, sol, eau, air et climat, biens matériels, patrimoine culturel et paysage, ainsi que les interactions entre ces éléments.

L'évaluation environnementale doit être proportionnée à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée, à l'importance et à la nature des travaux, ouvrages ou interventions et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine, notamment au regard des effets cumulés avec d'autres projets ou document de planification. Les enjeux environnementaux doivent donc être préalablement hiérarchisés, et une attention particulière doit être apportée aux enjeux identifiés comme majeurs pour le projet et le territoire.

Quand y est-on soumis ?

Le champ d'application de l'évaluation environnementale en matière de procédure de PLU est encadré par les dispositions des articles R 104-11 à R 104-14 du Code de l'urbanisme.

Si certains projets, plans ou programmes, par leurs caractéristiques propres, sont soumis (ou exonérés) de manière systématique à évaluation environnementale, d'autres doivent faire l'objet d'un examen au cas par cas afin de déterminer, au regard de leurs possibles impacts notables sur l'environnement, si une évaluation environnementale doit être réalisée. Cette décision est prise par l'autorité environnementale.

Exonération d'évaluation environnementale

En application de l'article R 104-12, les procédures de modification du PLU ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ou de rectifier une erreur matérielle ne sont pas soumises à évaluation environnementale.

Examen au cas par cas des documents d'urbanisme

L'examen «au cas par cas» est destiné à déterminer la nécessité ou non d'une évaluation environnementale pour certaines procédures d'évolution d'un SCoT, d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, dès lors que ces documents ne sont pas soumis à évaluation environnementale systématique.

Le but est d'adapter la prise en compte de l'environnement en fonction des enjeux environnementaux des projets, des plans et des programmes. Ainsi, des évaluations environnementales ne sont requises que lorsqu'elles sont jugées nécessaires par l'autorité environnementale.

L'examen au «cas par cas» pour la planification territoriale

Les PLU qui, par leurs caractéristiques propres, ne sont pas soumis lors de leurs évolutions de manière systématique à évaluation environnementale ou exonération, doivent faire l'objet d'un examen au cas par cas.

Le cas par cas «de droit commun»

Le cas par cas de droit commun permet à l'Autorité environnementale de déterminer, au regard de leurs possibles impacts notables sur l'environnement, si une évaluation environnementale doit être réalisée pour la procédure d'urbanisme. La décision de soumission ou de dispense est prise dans un délai de 2 mois à réception du dossier complet. Seules les procédures de mise en compatibilité du PLU y sont soumises dans certains cas.

Le cas par cas «ad hoc»

Le cas par cas «ad hoc» a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme (ou de son élaboration s'agissant de la carte communale) et qu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation environnementale.

La MRAe, autorité environnementale, dispose d'un délai de 2 mois à compter de la réception du dossier complet (formulaire renseigné, pièces de la procédure d'urbanisme, auto évaluation) pour rendre un avis conforme de dispense ou de soumission à évaluation environnementale.

Textes de référence

Le Code de l'urbanisme précise le champ d'application de l'évaluation environnementale lors des procédures d'urbanisme.

Procédures d'élaboration et de révision des PLU

Article R104-11 du Code de l'urbanisme

«I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).»

Procédures de modification des PLU

Article R104-12 du Code de l'urbanisme

«Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.»

Cas du Parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet»

L'étude d'impact au stade du projet

Pour l'aménagement du PAE «Pierre-Paul Riquet», l'outil ZAC a été retenu. Une étude d'impact a été réalisée en 2016 au stade de création de ZAC. L'autorité environnementale s'est prononcée sur le dossier de création et sur l'étude d'impact le 2 août 2016.

Une évaluation environnementale pour la procédure de DP mec PLU approuvée en 2023

Le PAE «Pierre-Paul Riquet» a l'objet d'une première procédure d'urbanisme qui a permis de l'ouvrir à l'urbanisation dans sa totalité : une Déclaration de Projet avec mise en compatibilité du PLU de Colombiers et mise en compatibilité du PLU de Montady. Cette procédure de DP mec PLU approuvée en février 2023 a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Dispense d'EE à l'issue d'un examen au cas par cas pour la présente modification du PLU

La présente procédure d'urbanisme n'entre pas dans le champ de l'évaluation environnementale systématique ni de l'exonération systématique mais d'un examen au «cas par cas ad hoc». En application du troisième alinéa de l'article R.122-12 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU a donc fait l'objet d'une procédure d'examen au cas par cas.

La Commune de Colombiers, en tant que «personne publique responsable» compétente en matière de PLU, a saisi le 24 juin 2024 la MRAe (la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas ad hoc. Dans ce cas, la MRAe doit émettre un avis conforme afin de confirmer ou infirmer la proposition qui lui a été adressée de dispenser d'évaluation environnementale le document d'urbanisme.

La MRAe a émis le 12 août 2024 un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale sur la modification n°6 du PLU de Colombiers.

La Direction Mission Régionale d'Autorité environnementale de la Région Occitanie (MRAe), en tant qu'autorité environnementale, a en effet estimé que, au regard,

- de l'objet de la procédure,
 - de l'absence d'incidence notable sur la biodiversité, le paysage, l'eau et les milieux aquatiques,
 - de la prise en compte des risques,
- une dispense d'évaluation environnementale est justifiée.

Les consultations effectuées dans le cadre de la modification N° 6

La concertation des Personnes Publiques Associées à la procédure (PPA)

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, la procédure d'urbanisme a été soumise pour avis aux Personnes Publiques Associées à la procédure suivantes :

- La préfecture de l'Hérault et la sous-préfecture de Béziers,
- Le Département de l'Hérault, service aménagement du territoire,
- La Région Occitanie,
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM34), Service Aménagement du Territoire Ouest,
- La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Hérault,
- La Chambre d'Agriculture de l'Hérault,
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault,
- Le Syndicat mixte du SCoT du Biterrois,
- La Communauté de Communes La Domitienne,
- La Commune de Béziers,

Disposant de la compétence PLU, la Commune de Colombiers a saisi les PPA le 27 juin 2024 par le biais d'un mail et d'un courrier RAR avec le lien de téléchargement des pièces de la procédure.

Avis émis

Les PPA suivantes ont émis un avis par courrier, mail ou délibération :

- La Chambre d'Agriculture de l'Hérault,
- Le Département de l'Hérault, Service aménagement du territoire,
- La Commune de Béziers,
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM34), Service Aménagement du Territoire Ouest,
- Le Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois. Il a transmis le 10 juillet 2024 par mail un avis qui précise que « Cette procédure de modification ne va pas à l'encontre des objectifs du SCoT ».
- La Communauté de Communes La Domitienne

Réponses aux avis émis

La Commune de Colombiers a répondu à ces avis sous forme d'un tableau présentant pour chaque PPA ayant exprimé son avis : le contenu de l'avis, la réponse de la commune à cet avis et le cas échéant les évolutions apportées au PLU pour prendre en compte ces avis.

Avis et tableau de réponses ont été portés à l'enquête publique.

L'autorité environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas

La Commune de Colombiers, en tant que « personne publique responsable » compétente en matière de PLU, a saisi le 24 juin 2024 la MRAe (la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas ad hoc. Dans ce cas, la MRAe doit émettre un avis conforme afin de confirmer ou infirmer la proposition qui lui a été adressée de dispenser d'évaluation environnementale le document d'urbanisme.

La MRAe a émis le 12 août 2024 un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale sur la modification n°6 du PLU de Colombiers.

Cette décision de dispense d'évaluation environnementale a été portée à l'enquête publique.

Le Syndicat Mixte du parc régional d'activités économiques Pierre-Paul Riquet

Le syndicat mixte du parc régional d'activités économiques Pierre-Paul Riquet dont les 2 membres sont la CC La Domitienne et la Région Occitanie, est compétent pour réaliser la ZAC Pierre-Paul Riquet.

L'article L 153-39 du Code de l'urbanisme précise 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. »*

Le Syndicat Mixte du parc régional d'activités économiques Pierre-Paul Riquet s'est ainsi prononcé en faveur de la procédure. Il a transmis son avis favorable le 24 octobre 2024 par courrier.

Précisions réglementaires relatives aux évolutions des PLU dits «ancienne génération»

Relative au contenu des Plans Locaux d'Urbanisme en vigueur

Le décret du 28 décembre 2015 a procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1er du Code de l'urbanisme avec une entrée en vigueur du texte le 1er janvier 2016.

L'objectif consistait à retrouver des divisions claires et cohérentes, permettant un accès aussi rapide et facile que possible, aux règles applicables. La volonté était également de moderniser le contenu des plans locaux d'urbanisme.

Les PLU en vigueur qui ont été approuvés ou engagés avant le 1er janvier 2016 sont dit «ancienne génération» car élaborés avant l'entrée en vigueur des textes de modernisation du PLU.

Les PLU en vigueur dont l'élaboration ou la révision générale ont été engagés après le 1er janvier 2016 sont dit «nouvelle génération».

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, **précise**, dans son article 12, **les modalités d'application des articles du Code de l'urbanisme dans leur nouvelle rédaction ou dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 pour les procédures en cours.**

«Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté.

Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code (révision allégée), de modification ou de mise en compatibilité.

Sont en outre applicables, dans les cas mentionnés aux deux alinéas précédents, les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

Les dispositions des articles R. 151-1 à R. 151-55 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L. 153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1er janvier 2016.»

En résumé,

Le Code de l'urbanisme a fait l'objet d'une recodification partielle afin de moderniser le contenu des plans locaux d'urbanisme.

Les PLU en vigueur dont l'élaboration ou la révision générale ont été engagés après le 1er janvier 2016 sont dit «nouvelle génération».

Les PLU en vigueur qui ont été approuvés ou engagés avant le 1er janvier 2016 sont dit «ancienne génération» car élaborés avant l'entrée en vigueur des textes de modernisation du PLU.

Pour ces derniers, les articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision allégée, de modification ou de mise en compatibilité.

Le PLU de Colombiers a été élaboré et approuvé avant le 1er janvier 2016, c'est un PLU «ancienne génération». Les articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'urbanisme qui précisent le contenu des PLU «ancienne génération» restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

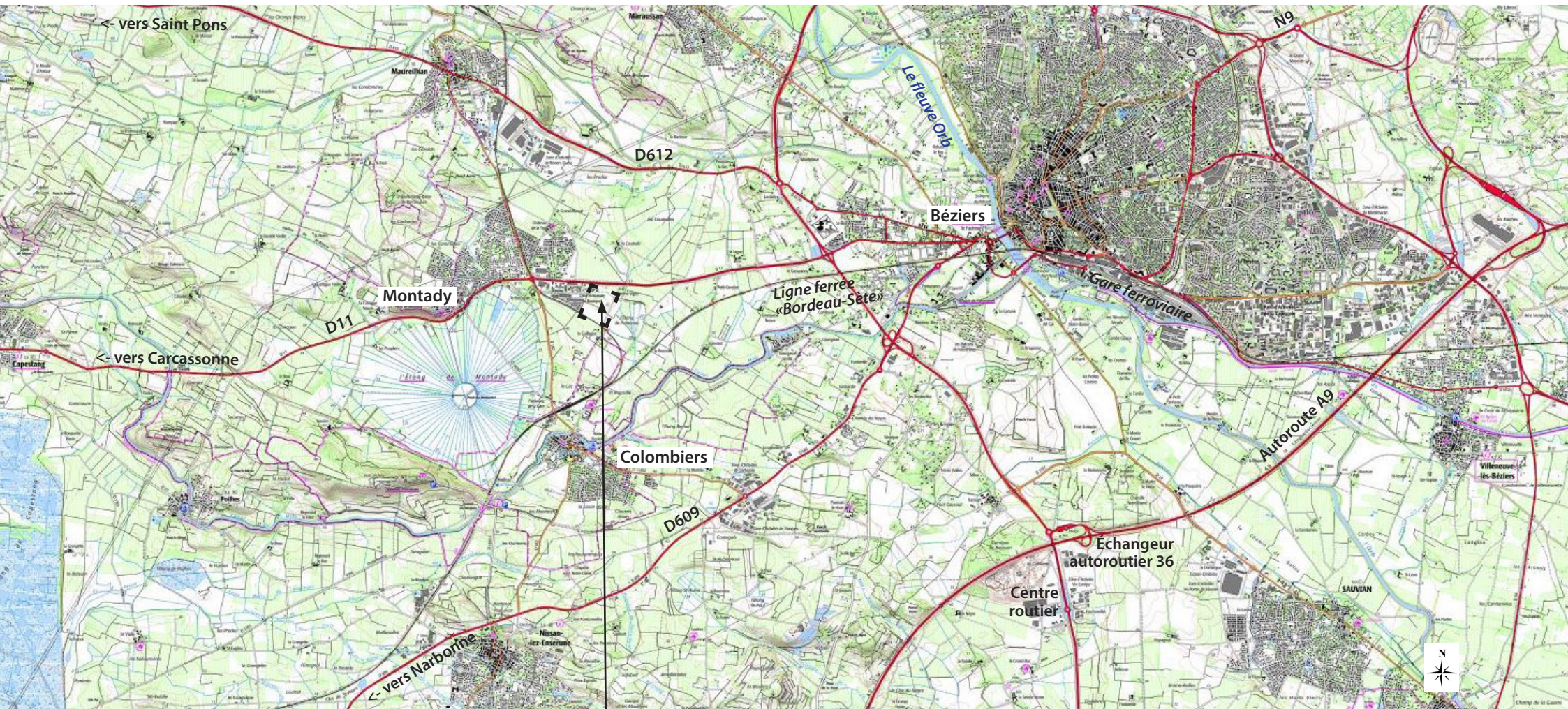
CHAPITRE II. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

LOCALISATION DU PROJET

Dans l'ouest héraultais

Montady et Colombiers sont deux communes de l'ouest Biterrois au sud du Département de l'Hérault dans la Région Occitanie. Elles font partie de la Communauté de Communes La Domitienne et intègrent le SCoT du Biterrois.

Limitrophes de la Commune de Béziers et proche de Narbonne, elles bénéficient de la proximité de ces pôles urbains générateurs d'emplois et de services. Elles se positionnent sur un axe historique de déplacement entre l'Europe du nord et l'Europe du sud, dans un couloir de communications et un carrefour viaire national et international. L'attractivité du territoire se manifeste par la démographie particulièrement dynamique.



Secteur du Parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet»

Le projet au sein de l'ouest Biterrois

Sur les communes de Montady et Colombiers

Le Parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet» se situe dans le prolongement de la zone artisanale du Bousquet laquelle s'est implantée en entrée de ville de Montady, bénéficiant d'un accès facile au réseau routier et autoroutier et d'une desserte ferroviaire depuis une voie de fret secondaire.

Idéalement desservi par le réseau ferré et le réseau routier, l'espace dédié au parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet» constitue un secteur pertinent pour répondre aux demandes d'installation des grandes et moyennes entreprises.



LE CONTEXTE ET LES ENJEUX ÉCONOMIQUES

Le PAE Riquet, une position stratégique

Le Parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet» est idéalement situé pour répondre aux demandes d'installation des grandes et moyennes entreprises : il se positionne en continuité de la zone d'activités existante «du Bousquet» qui s'est développée à cheval entre les communes de Colombiers et de Montady, dans la continuité urbaine de cette dernière, sur des terrains en prise avec la D11, axe routier structurant et une ligne du réseau ferré dédiée au transport des marchandises. Le parc d'activités est en outre connecté au pôle urbain que constitue Béziers. Il bénéficie de la proximité de Narbonne et d'un accès facile vers les échangeurs du réseau autoroutier.

Au regard des besoins de développement économique et de cette position idéale, le SCoT du Biterrois cible le Parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet» comme l'un des **«sites privilégiés», prioritaires pour l'implantation des activités productives et pour les activités de recherche et d'innovation**. Il l'identifie aussi comme un **«Espace d'activités rayonnant»** dans la hiérarchie qu'il a établie des **«parcs d'activités à créer ou étendre»**.

Une opération d'aménagement en réponse à la demande économique

Parce qu'il est porteur d'emploi et de richesse, le développement économique est un facteur essentiel à l'attractivité du territoire. Reposant aujourd'hui essentiellement sur le tourisme, les services et en moindre mesure sur l'agriculture et l'industrie, l'économie du Biterrois doit s'adapter aux nouvelles conditions du marché et se diversifier pour profiter à toutes les catégories de la population. L'aménagement du territoire à des fins de développement économique pour garantir la préservation des espaces et des ressources naturelles indispensables au maintien de la qualité de vie des habitants.

Aujourd'hui, pour occuper au sein de la région une place stratégique et faire face à un fort taux de chômage, le Biterrois doit renforcer son économie et la diversifier en privilégiant une ouverture vers de nouvelles filières.

Si l'espace urbain reste le lieu privilégié d'installation des activités créatrices d'emplois notamment dans les secteurs du commerce, du tourisme et du tertiaire, les zones d'activités doivent accueillir les activités qui ne peuvent pas trouver leur place dans le tissu urbain existant. Or sur le territoire de la Domitienne, les possibilités d'accueil sont aujourd'hui très réduites alors même que des filières innovantes et durables doivent s'y développer.

L'un des leviers pour dynamiser l'économie et s'adapter aux nouvelles conditions du marché, est donc d'accroître les capacités d'accueil des grandes et moyennes activités au sein des parcs d'activités économiques à créer ou à étendre identifiés par le SCoT du Biterrois.

Le Parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet» participe à la constitution d'un réseau hiérarchisé de parcs économiques et s'inscrit dans la politique de dynamisation du territoire confortant un développement économique partagé, créateur de valeurs et source de progrès social.

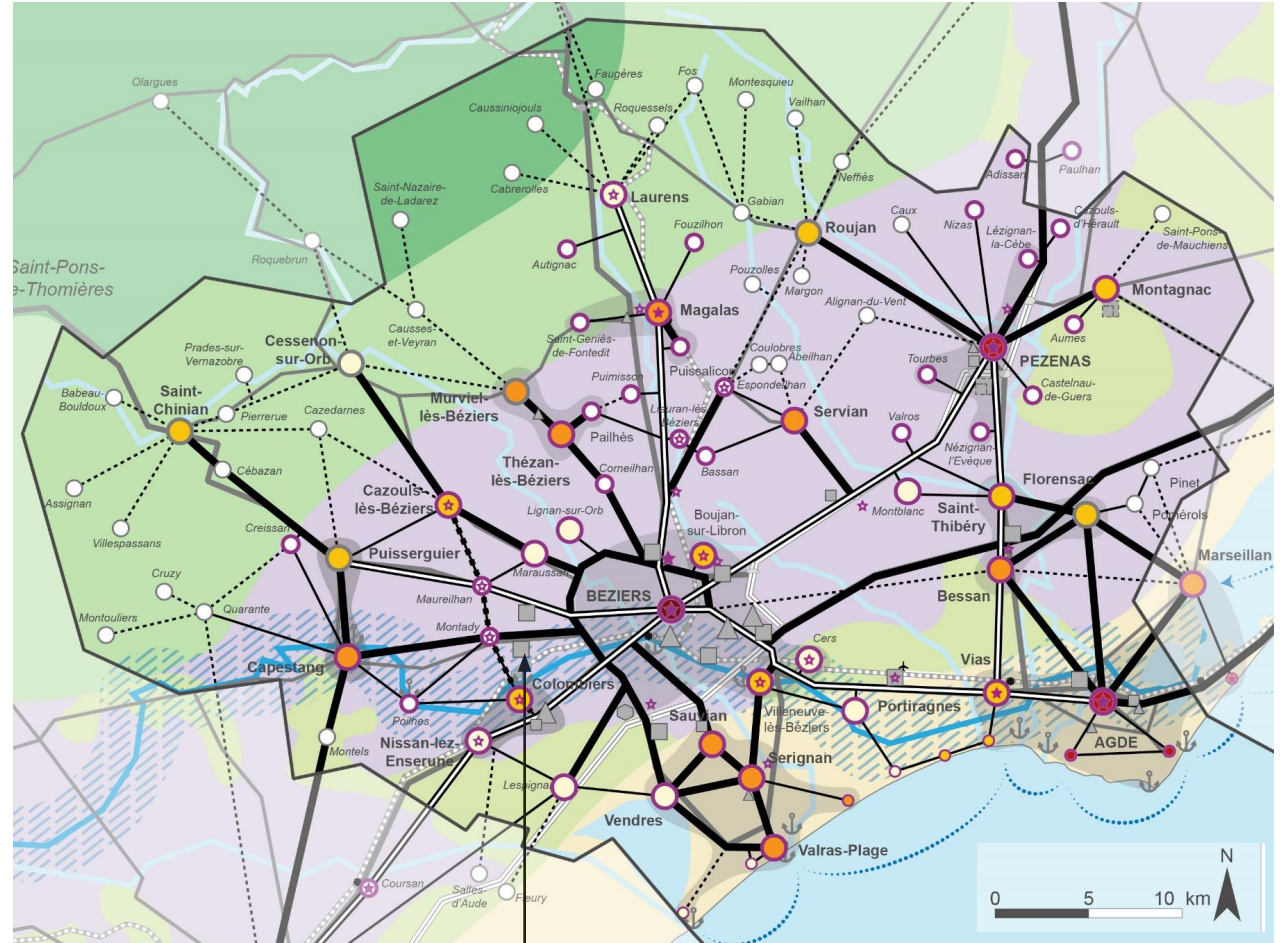
Le Parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet» ciblé par le SCoT

Approuvé en juillet 2023, le second SCoT du Biterrois prend en compte les nouveaux enjeux sociétaux et environnementaux, les évolutions des modes de vie sur le territoire. Il développe aussi une véritable stratégie économique et commerciale.

Le SCoT définit le Parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet» comme l'un des «sites privilégiés», prioritaires pour l'implantation des activités productives et pour les activités de recherche et d'innovation. Il l'identifie aussi comme un «Espace d'activités rayonnant» dans la hiérarchie qu'il a établie des «parcs d'activités à créer ou étendre» du sud Biterrois. Ce statut est justifié :

- Par les besoins de développement économique,
- Par sa vocation de développement et de consolidation de l'attractivité et de compétitivité de la ville centre de Béziers en raison de sa position en périphérie proche de Béziers.
- Par sa desserte aisée depuis le réseau routier et autoroutier, par les facilités de transport offertes par les infrastructures ferroviaires, portuaires et aéroportuaires proches ouvrant de larges perspectives d'échanges locaux, régionaux et internationaux.

Ce classement cible le parc d'activités Riquet comme un lieu privilégié pour l'implantation d'activités à rayonnement dépassant les frontières du SCOT, pour l'accueil des entreprises locales ou exogènes à fort potentiel de développement et d'innovation, filières structurées, de croissance ou émergentes.



Parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet»

L'armature territoriale du SCoT pour 2040. Extrait du DOO du SCoT du Biterrois

Géographie du territoire :

- Hydrographie :
- Surface en eau
 - Canal du Midi
 - Cours d'eau
- Espaces vitrines :
- Littoral
 - PNR Haut-Languedoc
 - Piémont rural
 - Naturel de l'espace viticole
 - Canal du Midi
 - Plaine Viticole

Structures de déplacements :

- Aéroport
- Ferrées : Voie ferrée
- Gare
- Autoroutières : Autoroute
- Routières : Route structurante

Structuration du territoire :

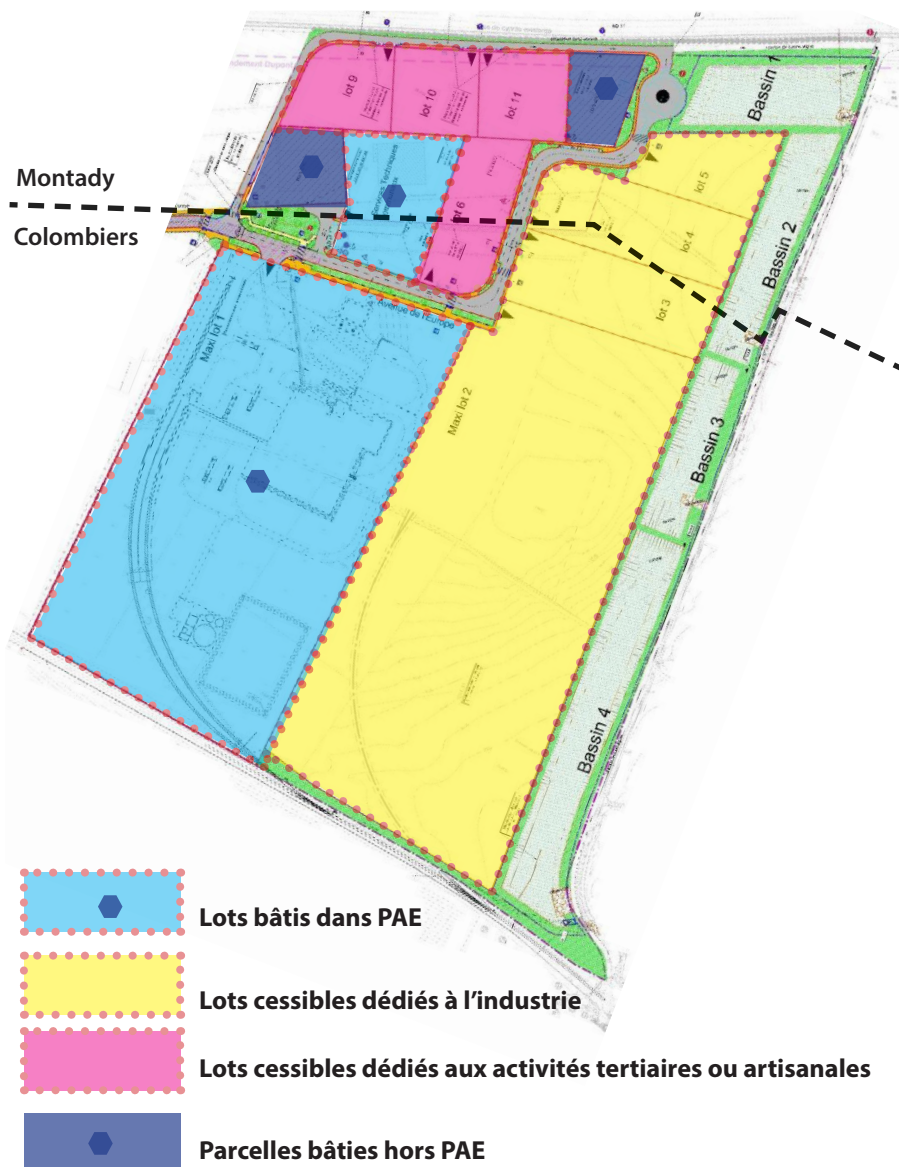
- Type de polarité des communes :
- Ville centre
 - Pôle majeur
 - Pôle structurant
 - Pôle relais structurant
 - Pôle relais
 - Pôle local
 - Communes multipolarisées
- Espace d'activités :
- Rayonnant
 - Structurant
 - Thématique Laisir/Culturel
- Espace commercial :
- Rayonnant
 - Structurant

Mobilités du territoire :

- Commune rabattable
- Pôles d'échanges multimodaux : Existant, Potentiel
- Maillage des mobilités :
 - Axe majeur de rabattement
 - Axe de rabattement
 - Liaison de rabattement
 - Liaison entre communes
 - Liaison en cabotage à créer ou renforcer

PRÉSENTATION DU PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES «PIERRE-PAUL RIQUET»

Le plan de masse



Le programme : favoriser les entreprises productives et innovantes

Le Parc d'activités économiques « Pierre-Paul Riquet » se développe sur une emprise de 16 ha, à cheval entre les communes de Montady et Colombiers.

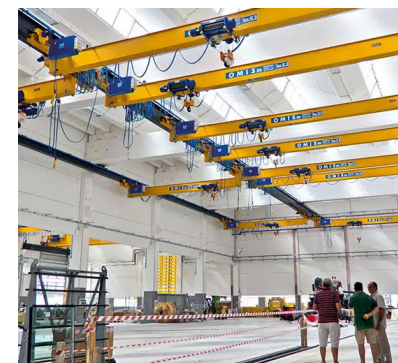
Au delà des destinations de constructions autorisées actuellement sur le Parc d'activités par les PLU de Colombiers et de Montady (par mise en compatibilité en 2022 des documents d'urbanisme avec le Parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet» reconnu d'intérêt général) à savoir l'industrie, l'artisanat, les bureaux et les entrepôts, ce sont aujourd'hui les **activités productives et les activités de recherche et d'innovation qui doivent être privilégiées comme le prévoit le SCoT du Biterrois révisé** et entré en vigueur le 3 septembre 2023.

Deux lots sont déjà aménagés, sur l'un sont implantés les locaux techniques de la Commune de Montady et sur l'autre, le macro lot 1, s'est installée une entreprise de commerce de gros (entreprise Amiel).

Le plan d'aménagement prévoit la réalisation d'un **second maxi lot** (le maxi lot 2) qui dispose d'une installation terminale embranchée (reliée au réseau ferré), **4 petits lots dédiés à l'artisanat et 3 petits lots situés dans le prolongement du maxi-lot 2 qui seront annexés à celui-ci.**

Le maxi lot 2 viendra donc occuper la partie est du Parc d'activités économiques. Ce secteur est dédié à une entreprise productive dans le domaine des énergies renouvelables et du photovoltaïque.

Les procédés de production à mettre en oeuvre pour cette nouvelle filière exigent le recours à de grands bâtiments équipés de ponts roulants industriels. Ces systèmes de portiques équipés de chariots qui facilitent et optimisent le déplacement de charges lourdes, sont installés dans la structure du bâtiment et nécessitent des hauteurs sous plafond importantes. La règle de hauteur des bâtiments des deux macro lots embranchés ferrés dédiés aux entreprises productives, doit être adaptée. Pour cela il faut qu'il y soit autorisée une hauteur maximale des constructions de 15 m.



LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU BITERROIS

Qu'est ce que le SCoT du Biterrois?

Le SCoT, un outil stratégique de planification à l'échelle d'un territoire cohérent

Vendres est l'une des 87 communes intégrant le SCoT du Biterrois, outil de planification qui a pour vocation de fixer, pour l'ensemble de son territoire, des objectifs cohérents de développement urbain, économique et commercial, de préservation de l'environnement, de planification de l'habitat et d'organisation des déplacements.

Le SCoT du Biterrois retranscrit notamment dans son DOO, le Document d'Orientations et d'Objectifs, un programme ambitieux de production de logements, de développement économique et de renforcement des équipements et des services à la population, tout en renfonçant les principes d'une urbanisation qualitative et durable, moins consommatrice d'énergies et d'espaces agricoles, respectueuse de la biodiversité et des paysages. Une ligne de conduite reprise et développée au travers des 4 axes du DOO et qui s'applique au territoire selon des enjeux identifiés et des critères géographiques déterminants.

En vigueur d'octobre 2013 à août 2023, **le premier SCoT du Biterrois a été révisé pour répondre aux nouvelles directives et s'inscrire dans les règles du SRADDET Occitanie 2040, document de planification régional approuvé en 2022 hiérarchiquement supérieur aux SCoT. Il a également été mis en cohérence avec les politiques d'habitat, de transport, de développement économique et d'environnement et de l'accorder aux nouveaux enjeux du territoire. L'objectif principal du SCoT du Biterrois reste d'offrir un cadre de vie à la qualité sans cesse améliorée à ses habitants actuels et futurs.**

Arrêté le 3 juillet 2023, **le second SCoT du Biterrois, le SCoT 2040, est en vigueur depuis le 3 septembre 2023. Il constitue désormais le document supra communal stratégique, celui qui fait référence en matière de planification territoriale à l'échelle locale. Son horizon temporel est 2040.**

Les 4 grands axes du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Biterrois s'articule ainsi autour des 4 choix fondateurs suivants inscrits dans le PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT :

- **Un territoire vecteur d'images attractives** (*Faire des éléments urbains et naturels des composantes des espaces vitrines*)
- **Un territoire attentif à ses ressources pour être moteur d'innovation** (*Aménager des conditions favorables à l'innovation et aux sphères productives pour une économie dynamisée*)
- **Un territoire multimodal aux déplacements facilités** (*Générer des axes de rabattement*)
- **Un territoire qui « fait société »** (*Optimiser l'organisation et l'accès aux pôles de services, d'emplois et des commerces*).

Ces 4 grands axes se décomposent en 29 orientations, chacune déclinée en objectifs.

L'armature territoriale du SCoT 2040

Le SCoT du Biterrois concerne un vaste territoire sur lequel s'organise la vie quotidienne d'environ 280 000 habitants, pour une superficie de 205 000 hectares. **Il définit une armature qui pose les principes de l'organisation territoriale. Chacune des communes, ainsi que leur intercommunalité, se doit d'être active d'un tout. Les projets de chaque commune doivent participer, à leur échelle et à leur rythme, à atteindre les objectifs du SCoT.**

L'armature territoriale situe les carrefours de flux, anticipe les conditionnalités des usages, guide les destinations des nouveaux habitants.

La trajectoire de sobriété foncière adoptée par le SCoT du Biterrois

Le tout nouveau SCoT du Biterrois, approuvé en juillet 2023, s'inscrit dans la trajectoire de limitation de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols. Pour cela il s'est fixé un objectif global de réduction de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers de -55% par rapport à la période 2011-2021. Cet objectif global est rigoureusement reparti par intercommunalité et par destination.

Encadrer les consommations d'ENAF

Objectif B2.1 : «Définir une offre de foncier cohérente et raisonnée»

Répartir l'enveloppe de consommation d'espace pour du foncier économique par EPCI

Poste de consommation d'ENAF	Cycle passé de 10 ans de référence 2011-2021		Bilan prévisionnel pour 19 ans (Horizon SCoT 2040)	
	ha/an	% de réduction	ha/an	Total ha sur 19 ans
ESPACES ECONOMIQUES				
GROUPÉS : Parcs d'activités économiques / Touristiques & loisirs	17,5	+21%	20	389
CABM	10,9	+13%	12,3	234
CAHM	2,3	+36%	3,2	61
CC Domitienne	1,9	+55%	3,0	57
CC Avant-monts	1,3	+15%	1,5	29
CC Sud Hérault	0,4	-1%	0,4	8
TOTAL SCoT	17,5 ha/an	+21%	20 ha/an	389 ha

Réguler la consommation en foncier économique à l'échelle du SCOT

Les EPCI doivent ventiler l'enveloppe économique à travers un schéma de développement économique permettant de traduire la stratégie territoriale et d'arbitrer les projets. L'inventaire des ZAE existantes participera à la priorisation et à l'optimisation du foncier.

NOM DE LA ZAE	Existant (ha)	Extension (ha)	Zonage + Date Appr. PLU	Conso ENAF estimé
				2021-2040 (ha)
CAZOULS LES BEZIERS				
PLU 2011				
SAINT JULIEN	13,9		UE1	0
SAINT JULIEN (extension)		24,2		
Secteur Est		7	AUE1	2,9
Secteur central		6,9	AUE0	
Secteur Ouest		10,3	AUE2	
Zone UE en centre avec fer	4,2		UE	
Hameau agricole à basculer en Eco				
COLOMBIERS				
PLU 2013				
CANTEGALS + VIARGUES	37,3		Uei-c	0
VIARGUES (extension)		14,6	AUEc	15
ZONE LOGISTIQUE LE BOUSQUET / PRAE	41,2		Uei-a	8,6
LESPIGNAN				
PLU 2017				
SAINT AUBIN	13,9		UE + I-AUE	2,9
MARAUSSAN				
PLU 2013				
ROUDIGOU	11,3		AUE	0
ROUDIGOU (extension)		10,1	AUE1 +AUE2	
Secteur Cave coopérative	2,4		OAUE	1,3
MAUREILHAN				
PLU 2011				
LES TRAUCATS	22,7		AUe1	0
LES TRAUCATS (extension)		22,3	AUE0	
NISSAN LEZ ENSERUNE				
PLU 2012				
LA MOULINE	5,6		UE	0
LA MOULINE (extension)		4,9	AUE	4,7
MAILLASSOLE	11,4		UE	0
MAILLASSOLE (extension)		2,9	AUE	
VENDRES				
PLU 2020				
VIA EUROPA	74,3		EU1	0
VIA EUROPA (extension)		22,8	A	21,1
VIGNES GRANDES	22,8		EU2	0,8
Total général	261	102		57,3

Extrait de la Délibération du Conseil Communautaire du 12 décembre 2023 organisant la répartition par site de l'enveloppe de consommation foncière des espaces économiques groupés du territoire de la CC La Domitienne.

Objectif B8.5 : «S’engager globalement dans une diminution marquée de la consommation d’espace au regard de la période précédente»

«Les estimations des besoins d’espaces engendrant de la consommation d’espaces agricoles, naturels ou forestiers (ENAF) s’élèvent à 1 478 ha soit une moyenne annuelle de 78 ha pour la période 2021-2040. Il s’agit donc d’un objectif de réduction de la consommation d’ENAF de -55% par rapport à la décennie passée 2011-2021. Cet objectif global est réparti pour l’horizon du SCoT (2040) et décliné par EPCI, tableau ci-après :»

Poste de consommation d’ENAF	Détails	Cycle passé 2011-2021	Bilan prévisionnel pour 19 ans (Horizon SCoT 2040)		
		ha/an	% de réduction	ha/an	Total ha sur 19 ans
HABITAT	<i>Incluant les voiries, bassins de rétention (infrastructures)</i>	75	-50%	37	709
	CABM	27	- 63%	10	189
	CAHM	20	- 47%	11	202
	CC Domitienne	10	- 47%	5,4	102
	CC Avant-monts	11	- 38%	7,1	135
	CC Sud Hérault	7	- 37%	4	81
ESPACES ECONOMIQUES	<i>Incluant les voiries, bassins de rétention (infrastructures)</i>	38	-29%	27	514
GROUPÉS : Parcs d’activités économiques / Touristiques & loisirs (Objectif B2.2)		17	+21%	20	389
	CABM	10,9	+13%	12,3	234
	CAHM	2,3	+36%	3,2	61
	CC Domitienne	1,9	+55%	3,0	57
	CC Avant-monts	1,3	+15%	1,5	29
	CC Sud Hérault	0,4	- 1%	0,4	8
DIFFUS : activités isolées	<i>Activité unique en continuité ou non de l’habitat (domaine agricole, commerce, hôtellerie, camping, parc photovoltaïque...)</i>	21	-69%	7	124
EQUIPEMENTS	<i>Zones d’équipements collectifs, Décharges, Centre d’enfouissement, déchetterie, station d’épuration, Espaces ouverts de sports et de loisirs</i>	37	-78%	8	157
INFRASTRUCTURES	<i>Hors enveloppe urbaine et hors ZAE : Réseaux routiers, Réseaux ferroviaires, Espaces associés aux réseaux</i>	9	-71%	3	50
<i>Usages en transition HORS enveloppe urbaine et espaces économiques</i>	<i>Chantiers et terrains vagues</i>	15	-83%	3	49
TOTAL SCoT		175 ha/an	-55%	78 ha/an	1 478 ha

Adéquation du projet avec les objectifs B2.1 et B8.5 du SCoT du Biterrois

Pour la période 2021-2040, 57 ha sont alloués par le SCoT du Biterrois à la création ou à l’extension des parcs d’activités sur le territoire de la Domitienne.

Via Europa, Viargues et l’OZE (Occitanie Zone Economique) Pierre-Paul Riquet sont, au sein du territoire de La Domitienne, les sites d’implantation prioritaires pour les activités productives reconnues par le SCoT. Les deux premiers parcs d’activités sont classés rayonnants, le dernier structurant.

Considérant le contexte et les objectifs de répartition de l’enveloppe économique foncière attribuée par le SCoT, la CCLD a organisé la répartition entre les différents sites. Cet arbitrage a ainsi été acté par délibération du Conseil Communautaire de la Domitienne le 12 décembre 2023 comme présenté dans le tableau en page précédente. Il en ressort que:

- l’enveloppe de 57 ha fixée par le SCoT pour les espaces économiques groupés sur la période 2021-2040 sera rigoureusement respectée.
- 8.6 ha sont dédiés à l’extension du PRAE Riquet.

Bien que la ZAC compte un périmètre de 16.8 ha, 8.2 ha sont déjà artificialisés (macro-lot 1, local et espaces techniques de la Commune de Montady, voirie existante. Pour finaliser l’aménagement du PRAE Riquet, la consommation d’espaces naturels, agricoles ou forestier (ENAF) s’élève à 8.6 ha.

Le PRAE est donc compatible avec les objectifs B2.1 et B8.5 du SCoT du Biterrois.

HISTORIQUE DU PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES «PIERRE-PAUL RIQUET»

Les études préalables et la réduction de l'emprise du projet

Le projet est étudié depuis plusieurs années. Lors des études préalables (2013-2015), il était envisagé un parc multisite :

- la zone 1, en prise avec la D11 au nord et la voie ferrée au sud, se situe en entrée de ville est de Montady. Elle se développe sur une emprise de 16 ha sur les communes de Montady et Colombiers.
- la zone 2, d'une emprise de 51 ha, était envisagée au nord du village de Montady et sur le territoire de Maureilhan. **Suite aux conclusions des études menées et après concertation avec les services de l'État, l'urbanisation de cette seconde zone est abandonnée.** Cette décision a été actée par une délibération du conseil syndical le 19 juillet 2018.

Les autres études produites pour le PAE «Pierre-Paul Riquet»

De 2015 à 2022

En raison de son emprise, le parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet» a fait l'objet :

- D'une étude d'impact en 2015 intégrant notamment un volet biodiversité (IDE) et paysage (agence Tourre Sanchis),
- D'une étude ferroviaire (BET sce - avril 2015),
- D'une étude de trafic routier et d'impact circulaire (BET Horizon conseil - oct 2018),
- D'une étude de marché et de positionnement économique (TEMAH - janvier 2021),
- D'une étude hydraulique et d'un dossier loi sur l'eau (egis - 2015) puis d'un second dossier loi sur l'eau (2022),
- D'études paysagères (agence Tourre Sanchis - novembre 2016) (arcadi - novembre 2017),
- D'un diagnostic archéologiques et de fouilles en trois phases successives (Le diagnostic et les fouilles ont été régulièrement réalisés et les obligations en matière d'archéologie sont entièrement purgées),

- D'une évaluation environnementale du PLU dans le cadre de la procédure d'urbanisme spécifique au Parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet», **la déclaration de projet avec mise en compatibilité des PLU.** Cette évaluation environnementale intègre un volet biodiversité (Nymphalis - nov 2021). Elle a fait l'objet d'un avis de la MRAe daté du 31/10/2022.

En 2024 : établissement d'une nouvelle étude paysagère

Pour intégrer au mieux la règle de hauteur de 15 m requise pour les activités d'industrie, il a été réalisé en mars 2024 une nouvelle étude paysagère afin de compléter les études produites précédemment et de renforcer les mesures déjà actées d'intégration paysagères et de plantations.

Les étapes d'avancement du Parc d'activités économiques

Diagnostic archéologique

Le parc d'activités a été soumis à archéologie préventive. Le diagnostic archéologique a été réalisé en totalité en trois phases successives. Au regard du diagnostic et des investigations réalisées, les obligations en matière d'archéologie sont entièrement purgées.

Création de la ZAC «Pierre-Paul Riquet»

L'emprise du Parc s'est définitivement limité à la zone 1. **Pour l'aménagement du PAE «Pierre-Paul Riquet», l'outil ZAC a été retenu.** Le dossier de création de ZAC intégrant étude d'impact a été approuvé par le syndicat mixte le 13 octobre 2015. L'autorité environnementale s'est prononcée sur le dossier de création et sur l'étude d'impact le 2 août 2016. L'arrêté préfectoral n°2020-07-11227 du 22 juillet 2020 a porté création de cette ZAC d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet».

Réalisation de la ZAC «Pierre-Paul Riquet»

Par délibération n°114 en date du 1er février 2021, le Syndicat mixte a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC «Pierre-Paul Riquet». La ZAC a fait l'objet d'un arrêté de réalisation n°2021-12-12491 obtenu en date du 17 12 2021.

La procédure d'urbanisme DP mec PLU

Le PAE «Pierre-Paul Riquet» a également fait l'objet d'une première procédure d'urbanisme : une Déclaration de Projet avec mise en compatibilité du PLU de Colombiers, mise en compatibilité du PLU de Montady et dérogation aux règles d'inconstructibilité liée au classement de la D11 en route à grande circulation (étude de levée de l'amendement Dupont). **Cette procédure de DP mec PLU intégrant évaluation environnementale est aujourd'hui finalisée : elle a fait l'objet de plusieurs délibérations.** Le Conseil municipal de la Commune de Montady a approuvé la mise en compatibilité de son PLU avec le parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet» le 8 décembre 2022. Le Conseil municipal de la Commune de Colombiers a fait de même le 20 décembre 2022. Par délibération N°132 du 13 février 2022, le conseil du Syndicat mixte du Parc Régional d'activités économiques Pierre-Paul Riquet a reconnu par délibération l'intérêt général du Parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet». C'est la procédure d'urbanisme qui avait permis d'ouvrir le secteur de parc d'activités économiques « Pierre-Paul Riquet » à l'urbanisation et de faire évoluer les règles d'urbanisme sur les secteurs qui étaient déjà constructibles.

Le début des travaux d'aménagement

Les travaux ont pu démarrer en période favorable pour la biodiversité. Les bassins de rétention sont creusés, les voies sont en cours de viabilisation et les plantations sont planifiées.



L'aménagement de la rue structurante - état d'avancement des travaux en avril 2024



L'aménagement des espaces de rétention - état d'avancement des travaux en avril 2024

La concertation avec les services de l'État et les PPA

Avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact

L'autorité environnementale s'est prononcée sur le dossier de création de ZAC intégrant l'étude d'impact (avis du 2 août 2016.)

Passage au bureau du SCoT du Biterrois

Le projet a fait l'objet d'une présentation en commission d'urbanisme du SCoT en novembre 2016.

Présentations au «Pôle Canal»

Le projet a également été présenté une première fois à la Commission « Pôle Canal » le 4 novembre 2016. Puis une seconde fois le 17 novembre 2017 après réalisation d'une étude paysagère complémentaire destinée à conforter l'intégration paysagère du projet et répondre aux interrogations soulevées précédemment. Puis une troisième fois le 1 juillet 2021.

Avis au titre de la loi sur l'eau

Le projet, soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau, a fait l'objet d'un dossier de déclaration. Au terme de l'instruction menée par la DDTM34, un récépissé de déclaration a été délivré favorablement sous le N° 34-2022-00082 le 29 juillet 2022.

Avis des PPA sur la DP mec PLU

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité des PLU, une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées s'est tenue le 19 juillet 2021. Le projet et la procédure avaient été bien perçus et bien accueillis par les PPA. **Aucun avis défavorable n'a été émis.**

Avis de la CDPENAF sur la DP mec PLU

Le projet a été présenté à la CDPENAF, Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers le 19 octobre 2021 dans le cadre de la procédure de DP mec PLU. Celle-ci a émis un avis favorable avec une recommandation.

Avis de l'autorité environnementale sur la DP mec PLU

La MRAe, la Mission Régionale d'Autorité environnementale de la Région Occitanie, a émis un avis le 31/10/2022 sur le dossier de Déclaration de Projet avec mises en compatibilité des PLU de Colombiers, et de Montady.



ÉTABLISSEMENT D'UNE NOUVELLE ÉTUDE PAYSAGÈRE

Pour intégrer au mieux la règle de hauteur de 15 m requise pour les activités d'industrie, il a été réalisé en mars 2024 une nouvelle étude paysagère afin de compléter les études produites précédemment et renforcer les mesures déjà actées d'intégration paysagères et de plantations.

RAPPEL RAPIDE DE L'ÉTAT INITIAL

Le parti-pris d'aménagement

Les enjeux de paysage et les mesures retenues

Le terrain d'intervention est vu :

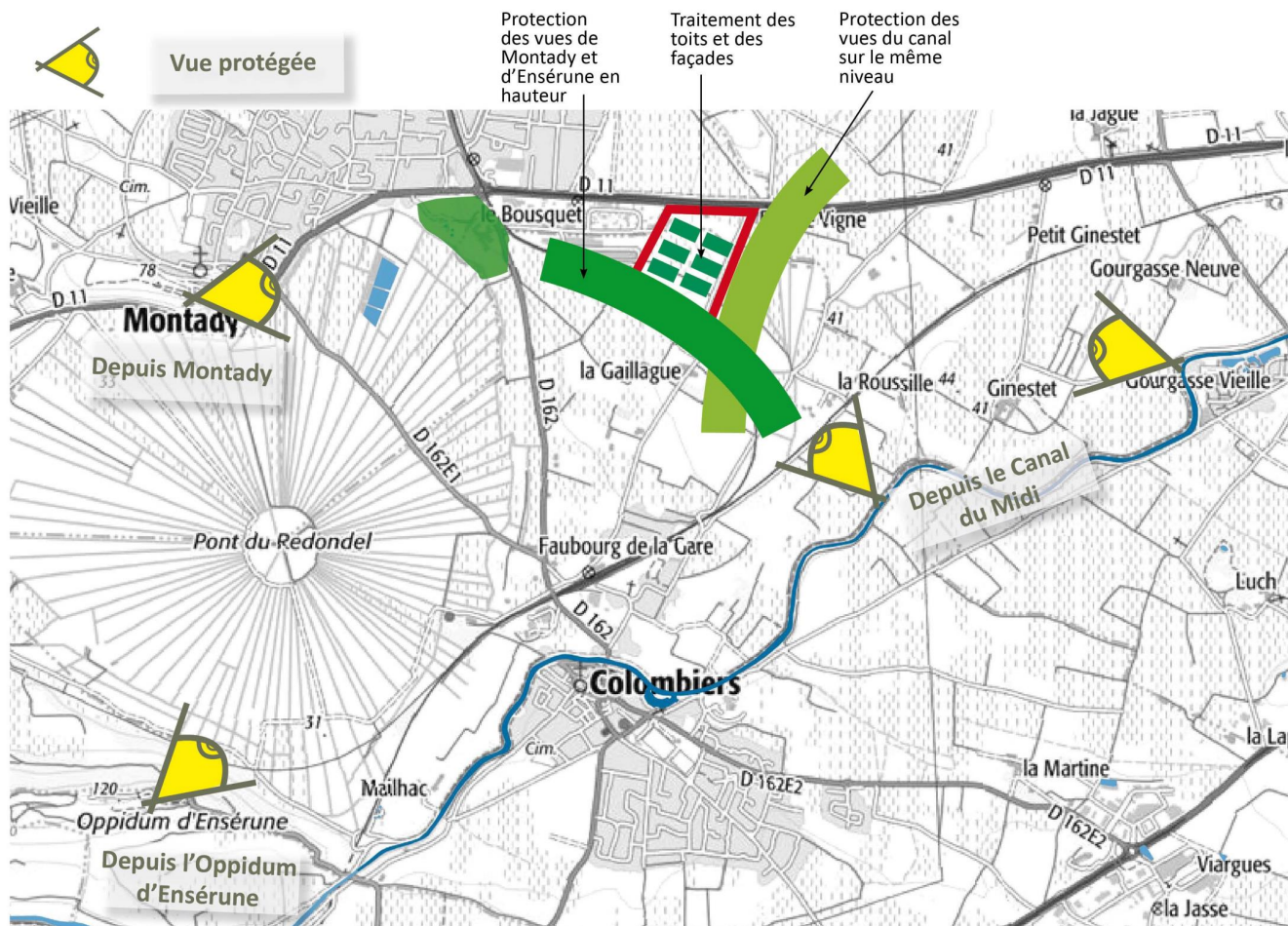
- Le long du canal du midi depuis deux endroits en vue latérale à niveau,
- Depuis la D11, sur une fraction réduite de la voie,
- Depuis les puechs d'Ensérune et de Montady qui sont en vues dominantes.

Ainsi dans les premiers cas, un écran d'intégration suffira, dans les second, ce qu'il est convenu d'appeler « la cinquième façade » jouera aussi un rôle.

Les deux remarques majeures concernent d'une part la présence d'une langue boisée prolongeant Montady vers l'est en limite de zone sensible du Canal et d'autre part la couleur sombre des bâtiments de la zone d'activités existante qui les intègrent parmi la végétation.

Ainsi pour l'extension le parti d'aménagement s'appuie sur les points suivants :

- Poursuivre la langue boisée de façon à tracer une limite végétale sud à la zone d'activités.
- Arrêter la zone vers l'est par une autre barrière végétale.
- Réglementer la couleur des façades exposées au sud et à l'est.
- Réglementer les toitures.





— Secteur d'étude

||||| Voie ferrée, limite de la zone

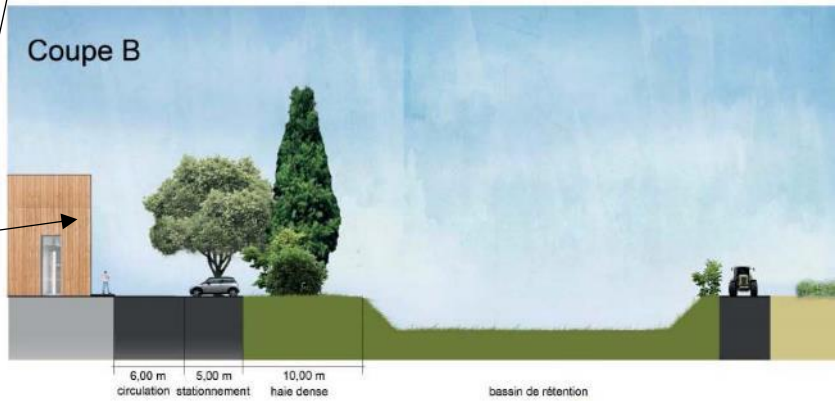
Motifs paysagers conservés sur la zone

● Haie brise-vent le long de la RD11

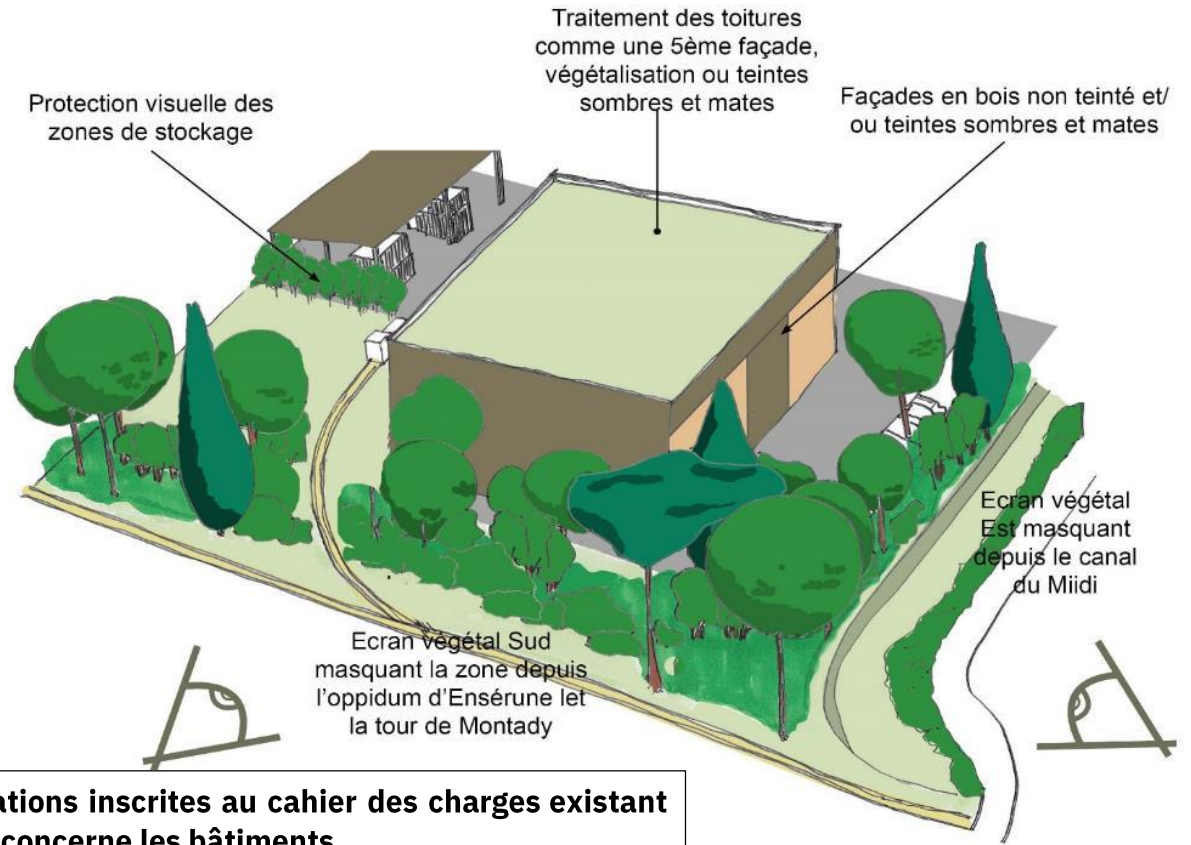
● Arbre à sauvegarder

Structures paysagères à créer

● Frange végétal dense



Les préconisations inscrites au cahier des charges existant en ce qui concerne les espaces extérieurs formalisent ces options prises.



Quelques références...

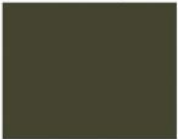


Bois

Une palette de matériaux et de couleurs adaptée



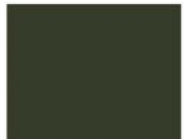
RAL 7003 Gris mousse



RAL 7013 Gris brun



RAL 7009 Gris vert



RAL 6007 Vert bouteille



RAL 6006 Olive aris



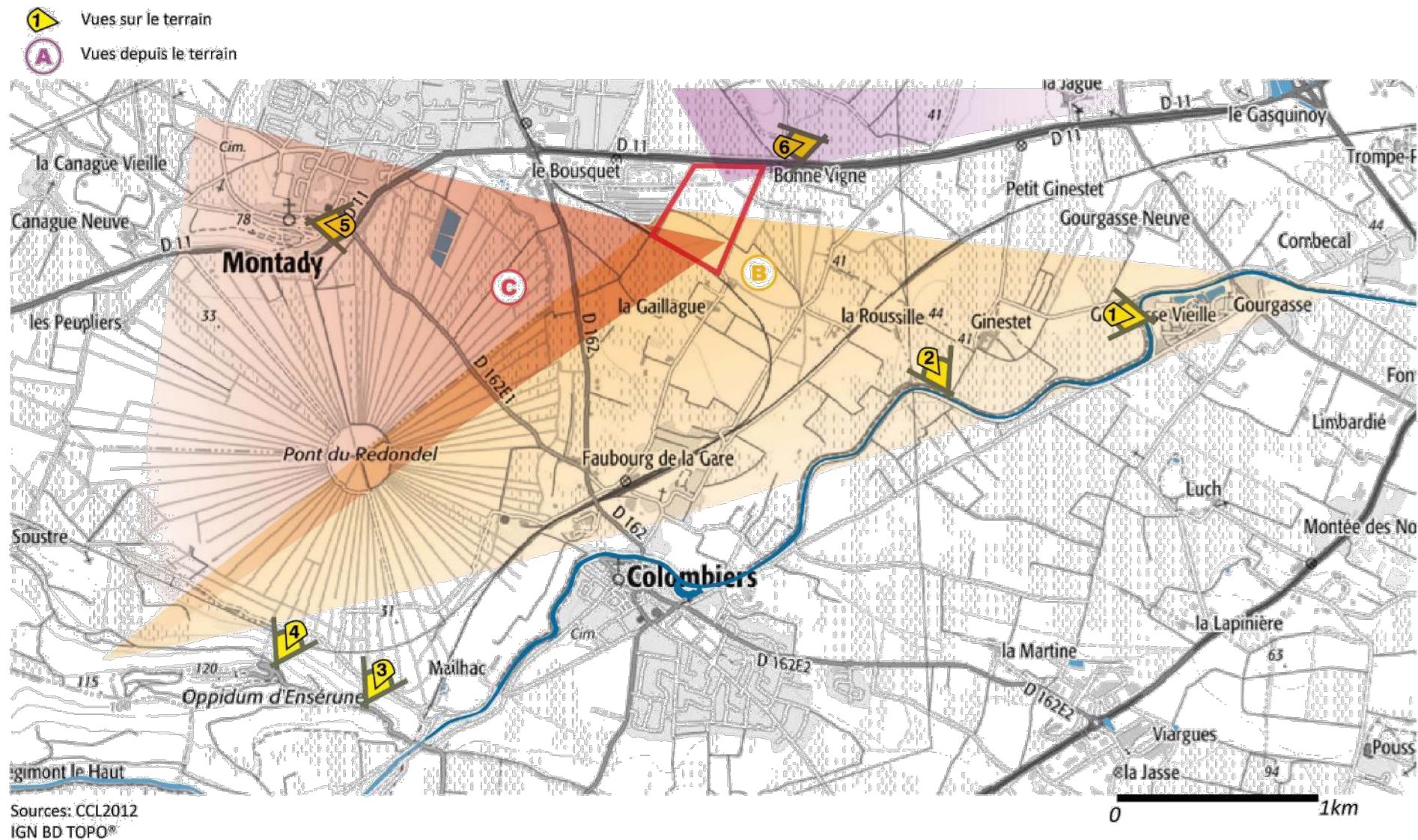
RAL 6013 Vert Jonc

Préconisations inscrites au cahier des charges existant en ce qui concerne les bâtiments



ÉTAT DES LIEUX

Reprise des vues étudiées dans l'étude initiale de 2017

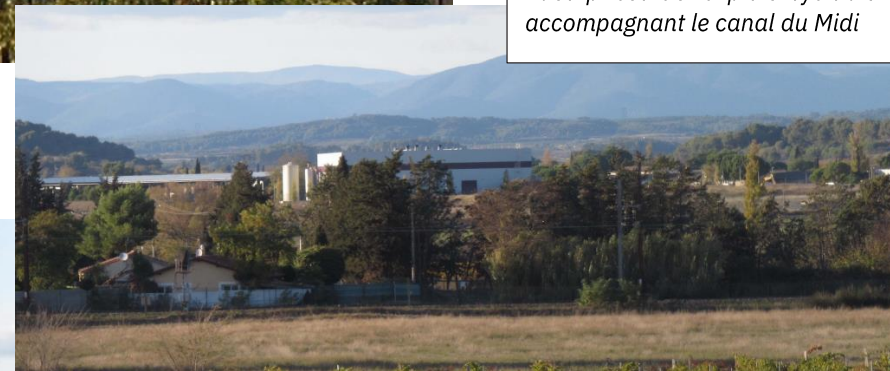




1

Les bâtiments de la zone d'activités sont en partie dissimulés par les différentes masses arborées des haies. Le nouveau bâtiment AMIEL de 13m de haut se remarque par sa couleur. Les arbres plantés devant n'ont pas encore poussés.

Vues prises de la piste cyclable accompagnant le canal du Midi



2



3&4

Depuis l'oppidum d'Ensérune

L'oppidum d'Ensérune donne directement sur la zone. On remarque à gauche le premier bâtiment construit dont la linéarité est cassée par des raies de couleurs vertes verticales. Ensuite vient un bâtiment de couleur foncée. Enfin l'établissement AMIEL qui n'est pas conforme au cahier des charges quant aux couleurs. Les plantations encore jeunes se distinguent devant.



5

De Montady

Que ce soit de Montady (5) ou du parvis de la cathédrale de Béziers, de l'ouest ou de l'est, les remarques restent valables.



Depuis la cathédrale de Béziers

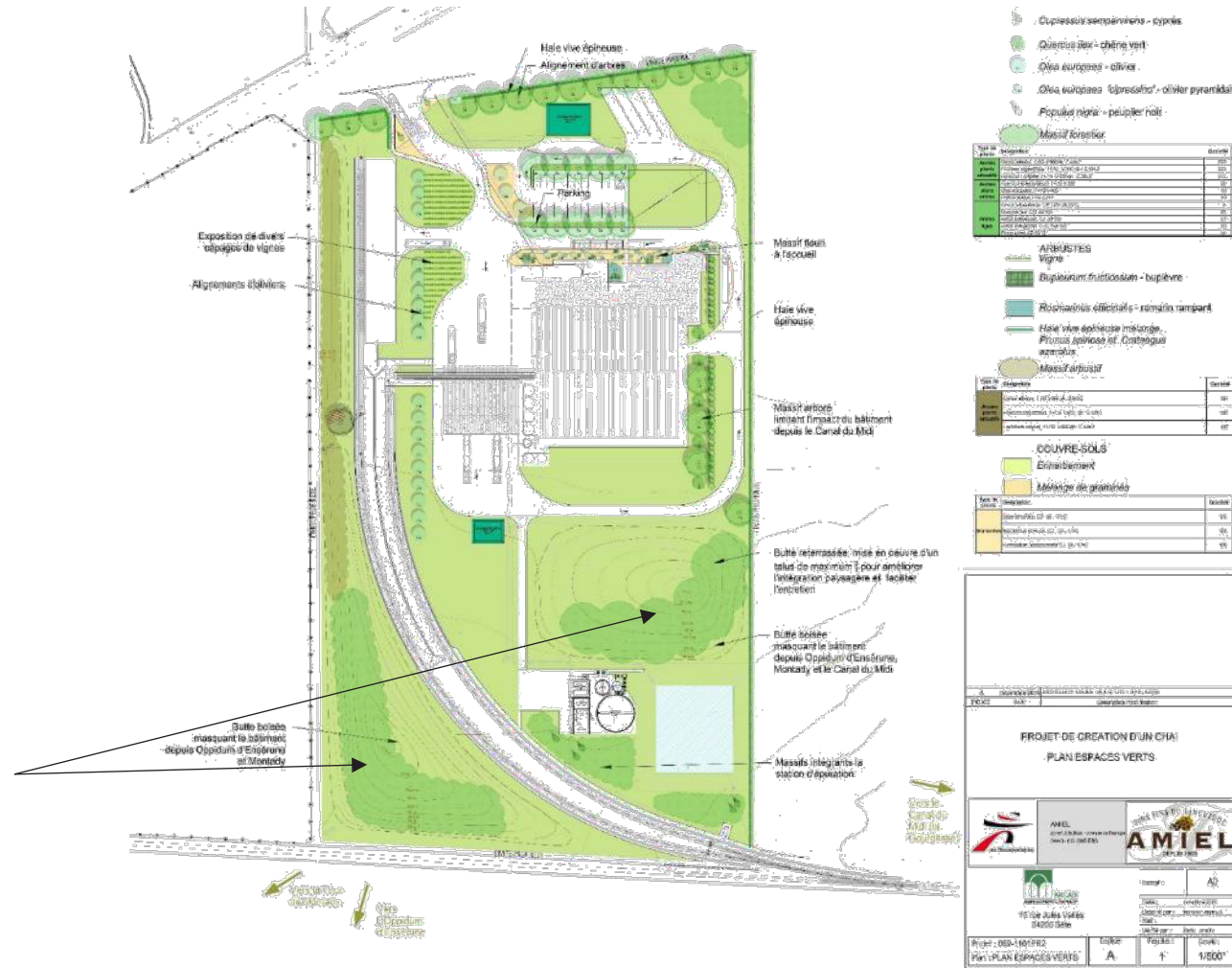
CONCLUSION DE L'ÉTAT ACTUEL

L'extension des bâtiments du groupe ELT réalisée selon les dispositions du PLU notamment en ce qui concerne la couleur passe bien dans le paysage. Mais il faut regretter l'absence d'un rideau végétal côté canal et oppidum.

Le cas du bâtiment de l'entreprise AMIEL est spécial : la parcelle a été vendue et la construction a été autorisée (obtention d'un permis d'aménager) avant la création de la ZAC et la constitution du cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères. Le règlement du PLU alors en vigueur (avant sa mise en compatibilité avec la déclaration de projet) avait été respecté. Depuis, les études de la ZAC ont été réalisées et un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales a été élaboré.

Néanmoins il y a bien des plantations côté canal même si elle sont peu perceptibles car encore jeunes.

Une masse arborée a été implantée côté canal et oppidum d'Ensérune.



L'étude des vues montre que les règles retenus au CPAUP restent d'actualité. Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères, complète en effet les dispositions du PLU. Une fois approuvé, **ses dispositions sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme**. Ainsi, il permet notamment d'organiser finement l'implantation des bâtiments, leur couleur, l'accompagnement végétal des constructions...

Ces règles inscrites au CPAUP doivent être maintenues et renforcées et ce, d'autant que la hauteur des bâtiments projetés est grande.

Aujourd'hui il est autorisé 10 m avec des dérogations non fixées. Le bâtiment «AMIEL» fait 13 m de haut. Pour solidifier le règlement il est proposé de passer à 15 m maximum compte tenu de la hauteur de l'écran végétal que l'on peut réaliser devant. En effet la majorité des arbres prescrits atteindront cette hauteur. Ainsi il est proposé, dans le cadre d'un sous-secteur du plan local d'urbanisme (PLU), de donner une hauteur maximum de 15 m pour les maxi-lots.

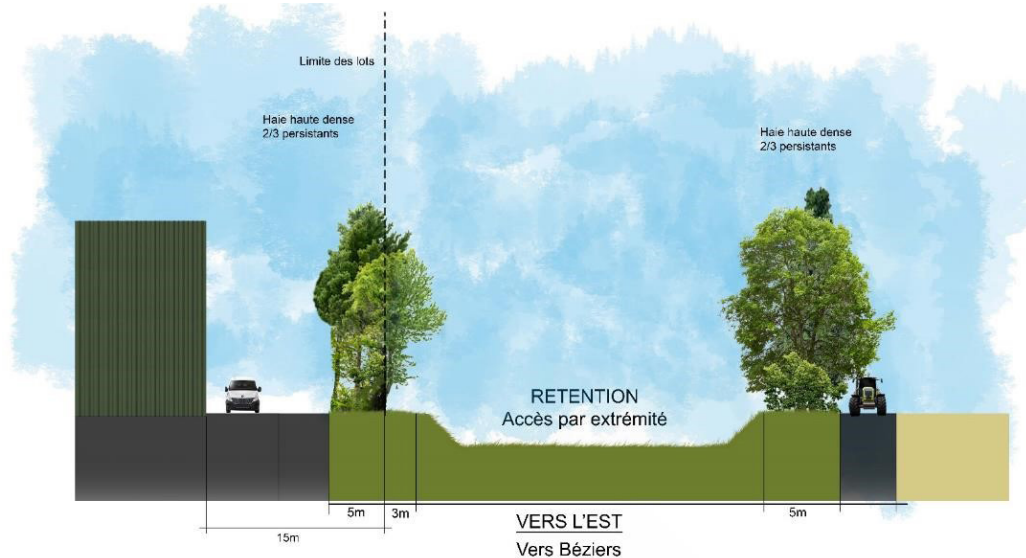
LES MESURES DE COMPENSATION PAYSAGÈRE RETENUES

De nouvelles dispositions encadreront les futures constructions en adéquation avec les enjeux paysagers du site. Il s'agit de compenser de façon satisfaisante l'impact visuel des hauteurs attendues qui pourront atteindre 15 m sur les terrains limitrophes de la voie ferrée. Les nouvelles règles seront retranscrites dans le PLU de chaque commune et/ou dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et paysagères imposé aux constructeurs des lots.

Conforter les masses boisées déjà prévues

EN LIMITE EST, LIMITE VUE DE BEZIERS

Aujourd'hui la plantation d'une haie haute de protection visuelle est, protection depuis Béziers, est prévue en rive est du bassin de rétention. Elle sera renforcée par un rideau végétal mis en place sur l'autre rive, bande plantée dense, sur la parcelle adjacente. Pour ce faire nous avons renforcé le règlement de zone en laissant dans le lot une marge de 5 m derrière la clôture, espace qui devra être rempli par une haie arborée dense.



EN LIMITE SUD

L'entrée de la voie ferrée dans le lot, si on n'y prête attention, laisse un trou dans les plantations. Pour éviter cet écueil nous proposons d'accompagner la voie dans sa courbe d'entrée sur le site par un espace planté de 10 m de large. Il est appelé que les arbres doivent être à plus de 6 m de la limite légale de la voie ferrée.



Renforcer les mesures en faveur du paysage dans le règlement du PLU, dans l'OAP et/ou dans le CPAUP

Afin de compenser l'assouplissement de la règle de hauteur des constructions pour une partie de la zone constructible du PLU, il est indispensable d'ajouter dans le règlement du PLU, dans l'OAP ou dans le CPAUP un ensemble de dispositions précisées ci-après.

L'obligation d'implantation de haies selon le schéma suivant



Imposer dans le CPAUP des couleurs aux façades des bâtiments

Les prescriptions sont inchangées sauf pour les lots en rive sud et est de l'opération dont le choix est plus restrictif.

Pour les lots 2, 3, 4 et 5 les façades sud et est seront en bardage métallique de couleurs RAL 7002 ou RAL 7003. Le bois naturel non traité est aussi autorisé. En façades ouest et nord les élévations maçonnées sont autorisées.

RAL 7002 RAL 7003

Pour les toitures, les règles sont inchangées.

Précisions sur le CPAUP, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagère

Le CPAUP, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères, complète les dispositions du PLU. Le CPAUP est un cahier des charges de cession de terrains spécifique aux ZAC. Il est prévu par l'article L 311-6 du Code de l'urbanisme. Les articles D311-11-1 et D311-11-2 précisent les formalités de sa publication et sa portée juridique.

L'article D 311-11-2 prévoit «**Les dispositions des cahiers des charges approuvés sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme**».

Renforcer les règles de plantation

Il s'agit de renforcer les prescriptions pour s'assurer de la densité et du bon développement.

« COTE CANAL ET COTE EST -VERS BEZIERS-:

Des écrans visuels 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. »

Les végétaux utilisés devront être pris dans cette liste :

Arbres feuillus

Celtis australis Micocoulier
Gleditsia triacanthos Févier d'Amérique Variété inermis
Platanus X acerifolia Platane hybride
Tilia argentea Tilleul argenté
Ulmus resista Orme commun
Populus alba Peuplier blanc
Populus nigra Peuplier noir

Arbres persistants

Cedrus libanii Cèdre du Liban
Cupressus sempervirens Cyprès divers y compris d'Italie
Eucalyptus dalrympleana Gommier blanc
Eucalyptus globulus Gommier bleu
Olea europea Cypressino Olivier pyramidal
Pinus pinea Pin pignon
Pinus halepensis Pin d'Alep
Quercus ilex Chêne vert

Arbustes

A planter parmi les arbres de façon à créer une haie dense.
Arbutus unedo - Arbousier (Arbres aux fraises)
Colutea arborescens Baguenaudier
Nerium oleander Laurier rose
Phillyrea latifolia Filaire à larges feuilles
Rhus coriaria Sumac des coroyeurs
Viburnum tinus Laurier tin
Vitex agnus-castus Gattilier

Impact positif après la mise en oeuvre des mesures d'accompagnement

Les photomontages suivants permettent d'apprécier l'incidence paysagère de la modification du PLU sur le paysage. En réduisant l'impact visuel du bâtiment existant (implanté avant la délivrance des autorisations de la ZAC «Pierre-paul Riquet»), l'impact de la procédure d'urbanisme s'avère positif sur le paysage.

En effet la présente procédure assouplit la règle de hauteur des constructions pour les lots embranchés ferrés (hauteur de construction maximum portée à 15 m dans les futures zones AUe2 du PLU de Colombiers et AUe4 du PLU de Montady) **mais prévoit aussi des mesures de compensations paysagères inscrites dans le règlement écrit et les OAP.**

L'impact des évolutions envisagées s'avère positif sur le paysage grâce au recours aux obligations cumulatives suivantes imposées aux constructeurs en zones AUe2 et AUe4 soit par le biais du PLU soit par le biais du CPAUP :

- Constitution d'une haie dense composée d'essences végétales hautes créant d'un rideau végétal,
- Pose d'un bardage métallique de couleurs RAL 7002 ou RAL 7003 ou d'un bardage en bois naturel non traité pour les façades sud et est des bâtiments. Cette obligation sera inscrite dans le CPAUP, le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines et Paysagères dont les dispositions sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

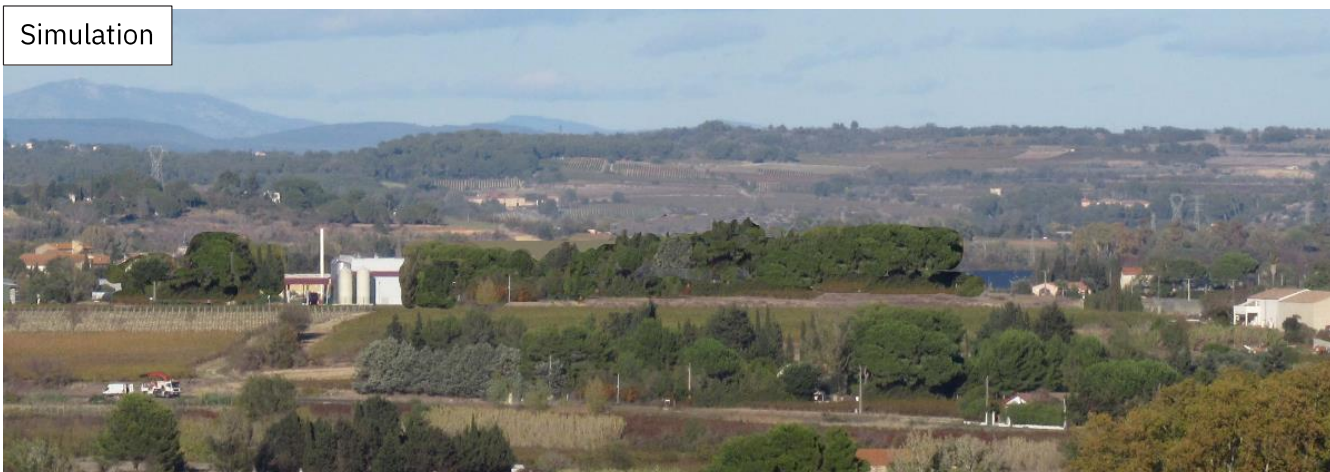
Aujourd'hui



Vue sur le Parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet» depuis l'Oppidum d'Ensérune :

L'écran boisé dissimulera le(s) bâtiment(s) projeté(s) sur les lots 2, 3, 4 et 5 qui, du fait de la couleur qui sera imposée sur les façades sud et est, se fondera(ont) dans la végétation.

Simulation



Simulations des aménagements projetés

Simulations des aménagements projetés

Aujourd'hui



Vue sur le Parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet» depuis la cathédrale de Béziers :

L'écran boisé dissimulera le(s) bâtiment(s) projeté(s) sur les lots 2, 3, 4 et 5 qui, du fait de la couleur qui sera imposée sur les façades sud et est, se fondera(ont) dans la végétation. Les nouvelles construction(s) et plantation(s) dissimuleront en grande partie le bâtiment existant (Amiel) et accéléreront ainsi son intégration paysagère.

Simulation



RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA PROCÉDURE

La commune doit faire évoluer son PLU sur la partie du Parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet» dédiée aux activités d'industrie. Les procédés de fabrication de ces sociétés nécessite le recours à de grands bâtiments équipés de ponts roulants industriels.

Les règles de hauteurs des bâtiments des macro-lots embranchés ferrés destinés à recevoir des entreprises productives, doivent être adaptées pour y autoriser une hauteur maximale des constructions de 15 m. Les mesures d'intégration paysagère doivent aussi être renforcées en adéquation avec les conclusions de l'étude paysagère produite en mars 2024.

LES PIÈCES MODIFIÉES PAR LA PRÉSENTE PROCÉDURE D'URBANISME

Afin de rendre possible les objectifs présentés précédemment, la présente procédure prévoit :

- **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.**
- **D'adapter le règlement graphique en divisant la zone AUe déjà constructible en deux zones, la zone AUe1 correspondant à de petits lots et une zone AUe2 regroupant les 2 lots embranchés ferrés à vocation industrielle.**
- **De faire évoluer le règlement écrit.** Pour la zone AUe1, la hauteur des constructions est inchangée avec une limite à 10 mètres et pour la zone AUe2, la hauteur des constructions est portée à 15 mètres maximum. Les obligations de plantation et d'intégration paysagère sont également renforcées.








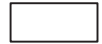
Les évolutions apportées au règlement graphique

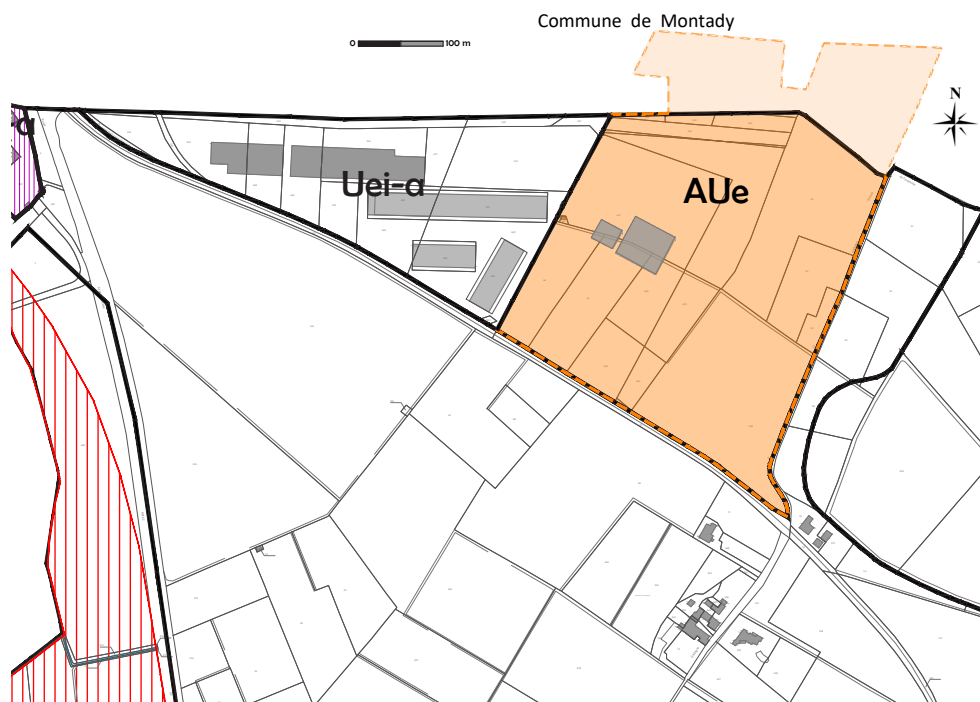
Les évolutions apportées aux emprises des zones urbaines

Division de la zone AUe en deux zones, la zone AUe1 et la zone AUe2. La volonté est de constituer :

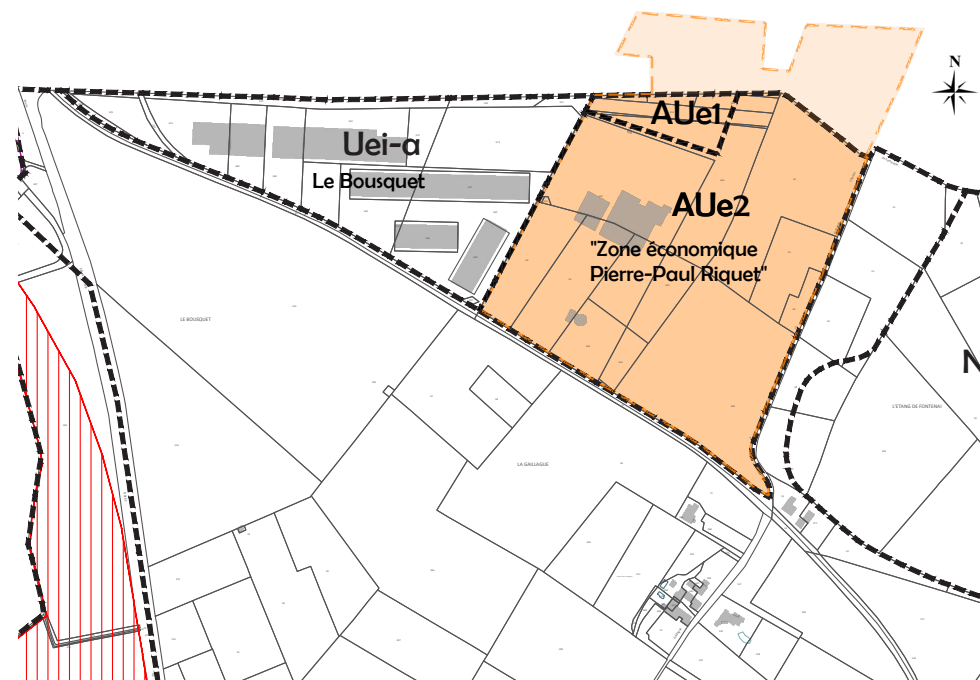
- 1 zone AUe1 préférentiellement dédiée aux activités d'artisanat ou de tertiaire,
- 1 zone AUe2 préférentiellement dédiée aux activités de recherche, d'innovation et d'industrie.

PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR LE PLU :

	Zonage du PLU
	Périmètre de secteur dans lequel une orientation d'aménagement et de programmation est applicable
	Emplacement réservé
	Espace boisé classé ou à créer
	Patrimoine agricole repère
PM1 - Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation Bassin versant du Lirou approuvé le 15 avril 2009	
	Zone rouge de précaution "Rp"
	Zone bleue urbanisée "BU"
	Zone de précaution élargie "ZpE" (le reste du territoire communal)

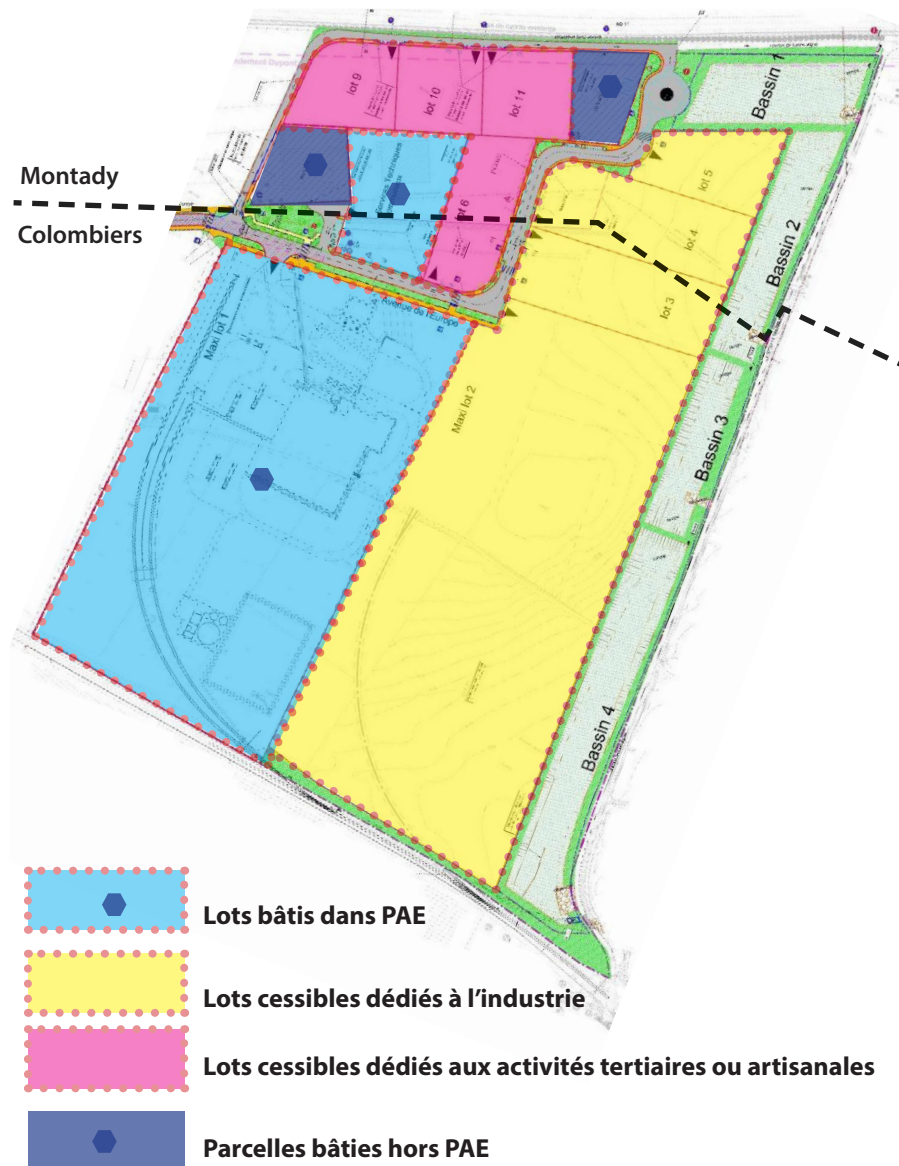


Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification

A titre indicatif : le plan de masse pour comprendre la logique de découpage



Les modifications apportées au règlement écrit

Les évolutions du règlement concernent la zone AUe et plus spécifiquement la sous zone AUe2 sur laquelle il est prévu de faire évoluer la règle de hauteur à 15 m au maximum».

En contre partie les obligations de planter sont accrues (cf. article AUe 13 - Espaces libres et plantations).

De légers réajustements au règlement ont aussi été apportés pour les réseaux.

Dans le règlement proposé, pour une meilleure compréhension des évolutions envisagées, les textes à supprimer apparaissent en **rouge barré** et les ajouts en **vert**.

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.



Légende

- Emprise de l'OAP
- Limite communale
- Voie ferrée / embranchement ferré
- Embranchement ferré projeté
- Structure végétale à préserver
- Voie à créer avec aire de retournement
- Chemin rural à requalifier avec passage à sens unique
- Accompagnement végétal
- Bande boisée
- Mobilité douce
- Espace de convivialité
- Bassin de rétention paysager

Schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone avant modification

Légende

- Emprise de l'OAP
- Limite communale
- Voie ferrée / embranchement ferré
- Embranchement ferré projeté
- Structure végétale à préserver
- Voie à créer avec aire de retournement
- Chemin rural à requalifier avec passage à sens unique
- Accompagnement végétal
- Bande boisée
- Mobilité douce
- Espace de convivialité
- Bassin de rétention paysager
- Haie arborée dense à implanter dans les lots sur une emprise de 5 m



Schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone après modification

En page 8 de l'OAP, le programme des plantations dans les lots évolue ainsi:

Programme des plantations dans les lots

Dans le programme de plantations, seuls les végétaux rustiques et adaptés, non invasifs et de type essences méditerranéennes sont autorisés. Les espèces végétales exotiques envahissantes sont exclues. Se référer à la mesure A1 présentée en page 12.

Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères la ZAC intègre la palette de arbres et arbrisseaux retenus.

En limite sud et est de la ZAC, une haie arborée dense créant un rideau végétal devra être réalisé dans les lots sur une emprise de 5 m comme schématisé par des flèches de couleur vert clair en page 5.

En page 9 de l'OAP, sont ajoutés les paragraphes suivants

Les plantations

Les essences végétales à utiliser pour le rideau végétal

L'aménagement des lots limitrophes de la voie ferrée et/ou limitrophes des bassins de rétention devra obligatoirement prévoir la constitution d'une haie arborée dense formant un rideau végétal en limite sud et/ou est de la ZAC (lots limitrophes des bassins de rétention)

Il s'agit de renforcer les prescriptions pour s'assurer de la densité et du bon développement de la lisière urbaine à réaliser en limite Est et Ouest de la ZAC dans les lots comme schématisé par des flèches de couleur vert clair en page 5.

Des écrans visuels 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.

Les végétaux utilisés devront être pris dans cette liste :

Arbres feuillus

Celtis australis Micocoulier
Gleditsia triacanthos Févier d'Amérique Variété inermis
Platanus X acerifolia Platane hybride
Tilia argentea Tilleul argenté
Ulmus resista Orme commun
Populus alba Peuplier blanc
Populus nigra Peuplier noir

Arbres persistants

Cedrus libanii Cèdre du Liban
Cupressus sempervirens Cyprès divers y compris d'Italie
Eucalyptus dalrympleana Gommier blanc
Eucalyptus globulus Gommier bleu
Olea europea Cypressino Olivier pyramidal
Pinus pinea Pin pignon
Pinus halepensis Pin d'Alep
Quercus ilex Chêne vert

Arbustes

A planter parmi les arbres de façon à créer une haie dense.
Arbutus unedo - Arbousier (Arbres aux fraises)
Colutea arborescens Baguenaudier
Nerium oleander Laurier rose
Phillyrea latifolia Filaire à larges feuilles
Rhus coriaria Sumac des coroyeurs
Viburnum tinus Laurier tin
Vitex agnus-castus Gattilier

CHAPITRE V. ABSENCE D'INCIDENCE NOTABLE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification du PLU n'ouvre pas de nouvelles zones à l'urbanisation. Le Parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet» est déjà constructible.

Il s'agit de permettre à une entreprise du domaine des énergies renouvelables de s'implanter sur le second macro-lot et de porter à 15 m la hauteur maximale des constructions en adéquation avec les procédés de production de cette filière. Plus largement c'est la règle de hauteur des 2 macro-lots embranchés ferrés destinés aux activités industrielles productives et des lots 3, 4, et 5 vraisemblablement annexés au macrolot 2, qui sont assouplies puisque la règles de hauteur maximale évolue aussi sur le macro-lot 1 bien qu'il soit déjà construit.

Ces adaptations sont sans incidences sur l'environnement.

Absence d'incidence notable sur l'air, le bruit, l'énergie et le climat

Au autorisant un hauteur de bâtiment accrue sur les deux macro-lots, la modification du PLU n'induit pas d'augmentation significative des activités.

L'accroissement du trafic en lien avec le Parc d'activités économiques «Pierre Paul Riques» a déjà été quantifié lors de la procédure d'urbanisme ouvrant la zone à l'urbanisation (la Déclaration de projet avec mise en compatibilité des PLU de Montady et Colombiers). Il n'y aura pas de pollution atmosphérique supplémentaire lié à la présente procédure d'urbanisme. De même l'impact sonore engendré sera faible ou inexistant.

La présente procédure d'urbanisme n'a pas d'incidence notable sur les transports mais favorise à la fois la production industrielle dans les secteurs de l'innovation et des énergies renouvelables et le fret ferroviaire moyen de transport vertueux car générant peu de pollution et de gaz à effet de serre.

Absence d'incidence sur l'agriculture

La procédure ne prévoit pas de nouvelle ouverture à l'urbanisation.

Bien que le secteur du Parc d'activités économiques «Pierre-Paul Riquet» ne soit pas entièrement urbanisé puisque les travaux sont en cours, il est déjà ouvert à l'urbanisation.

La procédure n'a pas pour effet de déclasser des zones agricoles ou naturelles du PLU, elle est sans incidence sur les consommations d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Absence d'incidence notable sur la ressource en eau et sur les milieux aquatiques

L'évolution de la règle de hauteur à 15 m maximum pour les constructions des lots embranchés ferrés réservés à la production industrielle est sans incidence notable sur l'alimentation en eau potable et sur la ressource en eau. Elle ne va pas nécessiter des prélèvements supplémentaires. Il n'est pas prévu d'arroser les plantations qui seront des essences méditerranéennes résistantes à la sécheresse. Vis à vis des ruissellements pluviaux, ils ne seront pas accrues par les dispositions de la présente procédure qui ne prévoit pas de réduire les prospects ou le coefficient de biotope.

Absence d'incidence notable sur l'environnement et la biodiversité

Comme vu précédemment, la présente procédure d'urbanisme n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement naturel, sur les zones natura 2000 et sur la biodiversité car elle ne prévoit que des adaptations mineures. **L'évolution de la règle de hauteur à 15 m maximum pour les constructions des lots embranchés ferrés réservés à la production industrielle ne présente pas d'incidence négative sur les trames verte et bleue et sur les zones humides.**

Le renforcement des mesures de plantations et la constitution d'un rideau végétal constitue au contraire une réelle plus value écologique.

Absence d'incidence sur le paysage

L'étude paysagère produite permet de vérifier que l'évolution de la règle de hauteur n'impactera notablement à terme ni le grand paysage, ni un site ou un monuments inscrit ou classé, ni un site remarquable, ni un point de vue offrant des panoramas sur les vues lointaines.

Le projet prévoit de renforcer les plantations avec des essences plus hautes (15 m) afin de constituer à terme un rideau végétal masquant les constructions.

Le PLU retranscrit au travers de la présente procédure, à la fois dans l'OAP produite et dans le règlement graphique le maintien et le renforcement des structures végétales à enjeux de paysage.

Il sera également imposé aux constructeurs des lots concernés la pose d'un bardage métallique de couleurs RAL 7002 ou RAL 7003 ou d'un bardage en bois naturel non traité pour les façades sud et est des bâtiments. Les couleurs retenues et celles du bois non traité se fondent dans la végétation. Cette obligation sera inscrite dans le CPAUP, le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines et Paysagères dont les dispositions sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

En conclusion

La présente procédure d'urbanisme n'aura d'incidence notable ni sur la biodiversité, ni sur les zones humides, ni sur l'étalement urbain, la zone étant déjà constructible et les mesures de réduction et de compensation pluviales déjà définies. Elle n'aura d'impact ni sur l'eau ni sur les milieux aquatiques car elle ne modifie en rien les dispositions relatives à l'imperméabilité des sols ou au traitement des eaux usées.