



**ENQUETE PUBLIQUE  
RELATIVE A LA  
MODIFICATION N°6  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



**RAPPORT ET CONCLUSIONS  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

# SOMMAIRE

## **I. GENERALITES** **page 5**

- I.1. Le contexte et l'objet de l'enquête :
  - La modification N°6 du PLU de la commune de Colombiers
- I.2. Le cadre juridique de l'enquête
- I.3. Caractéristiques du projet
- I.4. Composition du dossier

## **II . ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE** **page 11**

- II.1. Désignation du commissaire enquêteur
- II.2. Modalités de l'enquête
- II.3. Concertation préalable
- II.4. Information du public
- II.5. Incident en cours d'enquête
- II.6. Climat de l'enquête
- II.7. Clôture de l'enquête

## **III. ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS** **page 14**

- III.1. Contexte global
- III.2. Présentation de la modification envisagée
- III.3. Analyse des incidences de la modification sur le document d'urbanisme actuel
- III.4. Analyse des incidences sur le rapport de présentation
- III.5. Analyse des incidences sur le zonage du PLU
- III.6. Analyse des incidences sur la liste des emplacements réservés
- III.7. Analyse des incidences de la modification sur l'état initial du site et de l'environnement

## **IV. LES ELEMENTS DE L'ENQUETE** **page 24**

- IV.1. Avis des personnes publiques associées
- IV.2. Observations du public
- IV.3. Notification du procès-verbal des observations
- IV.4. Mémoire en réponse
- IV.5. Analyse du mémoire en réponse

## **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR** **page 38**

## ANNEXES DU RAPPORT

1. Arrêté du maire **du 18 juin 2024** prescrivant la modification N°6 du PLU
2. Décision N°E24000095/34 en date du **05 août 2024** du TA de Montpellier désignant le commissaire enquêteur
3. Arrêté du maire du **12/09/2024** fixant les modalités de l'enquête
4. Publicité et Affichage :
  - Publication dans deux journaux régionaux («Midi Libre» et «Hérault Juridique»)
  - Affichage (rapport constatation d'affichage du 19/09/2024)
  - Extrait du site de la mairie
  - Adresse mail dédiée
5. Procès-verbal de synthèse des observations du public et réponses de Monsieur le Maire de Colombiers.
6. Consultation des PPA :
  - 1 tableau récapitulatif
  - Saisine MRAe

**ABREVIATIONS PARFOIS UTILISEES DANS LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE OU DANS LE MEMOIRE EN REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE OU DANS LE PRESENT RAPPORT :**

**CE** : Commissaire Enquêteur

**MO** : Maitre d'Ouvrage

**ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté **SD** : Schéma Directeur

**STEP** : Station d'Épuration

**EH** : Equivalent Habitant

**CDPENAF** : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier

**INAO** : Institut National de l'Origine et de la Qualité

**SPANC** : Service Public d'Assainissement Non Collectif

**CGCT** : Code Général des Collectivités Territoriales

**DREAL** : Direction Régionale de l'Équipement de l'Aménagement et du Logement

**DDTM** : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

**T.A** : Tribunal Administratif

**AE** : Autorité Environnementale

**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**POS** : Plan d'Occupation des Sols

**OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation

**ZNIEFF** : Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

**PPRI** : Plan de Prévention des Risques Inondation

**LEMA** : Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques

**SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de la Gestion des Eaux

**SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

**DCE** : Directive Européenne Cadre sur l'Eau

**RNU** : Règlement National d'Urbanisme

# I. GENERALITES

## I.1. Le contexte et l'objet de l'enquête

### Le contexte :

Colombiers est une commune rurale de la région Occitanie située dans le département de l'Hérault qui compte 2 668 habitants en 2021, après avoir connu une forte hausse de la population depuis 1962. Elle fait partie de l'aire d'attraction de Béziers. Ses habitants sont appelés les Colombiérains ou Colombiéraines.

Exposée à un climat méditerranéen, Colombiers se situe entre Narbonne et Béziers au pied de l'ancien oppidum antique d'Ensérune et dans un méandre du Canal du Midi.

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.

Le PLU de Colombiers a été élaboré et approuvé avant le 1<sup>er</sup> 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.

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.

Documents supra communaux :

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.

### L'objet de l'enquête

- 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 termes 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 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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.

L'arrêté du Maire du **18 juin 2024** prescrit la modification N°6 du PLU.

Ce projet s'inscrit dans les dernières lois en vigueur :

- Loi Climat et Résilience (22/08/2021), portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience et ses effets.
- Loi ELAN (23/11/2018), portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Loi relative à l'égalité et à la citoyenneté (27/01/2017), portant sur le logement social pour favoriser la mixité sociale et le vivre ensemble
- Loi TEPCV (17/08/2015), portant sur la transition énergétique pour la croissance verte, la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de l'indépendance climatique ainsi que l'accès à l'énergie à des coûts compétitifs.
- Loi NOTRe (07/08/2015), portant sur l'attribution de nouvelles compétences aux régions et à chaque collectivité territoriale.
- Loi ALUR (24/03/2014), portant sur la régulation des marchés immobiliers, l'encadrement des pratiques abusives, l'aide à l'accès au logement des ménages, au développement de l'innovation et la transparence.
- Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (27/07/2010).
- Loi Grenelle II (12/07/2010).
- Loi Urbanisme et Habitat, modifie la loi SRU (02/07/2003), portant sur la modification des éléments des PLU et des SCoT, mis en place par la loi SRU.

- Loi SRU (13/12/2000), portant sur la solidarité et le renouvellement urbain.

## I.2. Le cadre juridique de l'enquête

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.153-37 du code de l'urbanisme :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-38 du code de l'urbanisme :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.»

Article L.153-40 du code de l'urbanisme :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.»

Article L.153-40-1 du code de l'urbanisme :

« A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisés au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.»

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 président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du 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 ;

4° Soit d'appliquer l'article L 131-9 du présent code ».

Le projet est soumis à une enquête publique après notification aux personnes publiques associées (PPA) et avant approbation par le Conseil Municipal de **Colombiers**. Cette procédure est conforme aux articles **L-123-1** et suivants du Code de l'Environnement qui décrivent l'objet, la procédure et le déroulement de l'enquête publique.

Aujourd'hui, la municipalité souhaite procéder à la sixième modification de son document d'urbanisme, procédure découlant de l'ordonnance du 05/01/12 modifiée par la loi 2014-366 du 24/03/2014 (Loi ALUR) qui a redéfini l'architecture générale des régimes d'évolution des PLU.

M. le Maire a donc, par arrêté du **18 juin 2024**, prescrit la sixième modification du Plan Local d'Urbanisme et cela dans le cadre réglementaire défini par l'article **L153-36** du Code de l'Urbanisme.

Cet arrêté figure en **annexe 1**.

### [I.3. Caractéristiques du projet](#)

Ce projet ne bouleverse pas l'économie générale du document d'urbanisme mais répond aux objectifs suivants :

- 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 paysagère.
- D'adapter le règlement graphique en créant une nouvelle zone AUe4 sur l'emprise de la zone AUe3. La volonté est de constituer une zone AUe3 préférentiellement dédiée aux activités d'artisanat ou de tertiaire et une zone AUe4 préférentiellement dédiée aux activités de recherche, d'innovation et d'industrie.
- De faire évoluer le règlement écrit. Pour la zone AUe3, la hauteur des constructions est inchangée avec une limite à 10 mètres et pour la zone AUe4, la hauteur des constructions est portée à 15 mètres maximum. Les obligations de plantation et d'insertions paysagères sont aussi renforcées.

#### I.4. Composition du dossier

Le dossier élaboré par la commune de Colombiers comprend :

##### **Pièce N°1 : registre de l'enquête publique**

##### **Pièce N°2 : dossier soumis à l'enquête**

Pièce 1 : Rapport de présentation

Pièce 2 : Orientation d'Aménagement et de Programmation Parc d'activités économiques  
« Pierre-Paul Riquet »

Pièce 3 : Règlement écrit

Pièce 4 : Règlement graphique (extrait)

Pièces annexes de l'enquête publique :

P1 Note de présentation de l'enquête publique

P2 Avis émis (SCoT-Chambre d'Agriculture-Département de l'Hérault)

P3 Réponses du Maître d'Ouvrage aux avis

P4 Décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas  
émis par la MRAe le 12 août 2024.

Les autres pièces du PLU en vigueur n'étant pas modifiées (notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les autres plans de zonages, les annexes), elles ne sont donc pas jointes au présent dossier de modification N°6 du PLU de Colombiers.

## II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### I.5. Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision N°E24000095/34 en date du 05 août 2024 le Président du Tribunal Administratif a désigné M. Jacques ARMING, Commissaire Enquêteur, pour conduire l'enquête publique relative à la modification N°6 du PLU de la commune de **Colombiers**.

Cette décision figure en **annexe 2**.

#### **a) Réunion préalable**

Avant le début de l'enquête, le commissaire enquêteur a provoqué une première réunion de présentation du dossier. Celle-ci s'est tenue à la mairie de Colombiers le 05/09/2024. Cette réunion a été l'occasion de préciser les termes de l'arrêté municipal devant déterminer les conditions d'organisation de l'enquête publique et de fixer les dates et heures des permanences assurées par le commissaire enquêteur.

Etaient présents Mme LAPALU DGS Montady, Mme MAUGER DGS Colombiers, Mme COEFFIER HIGON Service Urbanisme Montady, Mme PONSARD ARAC Occitanie, Mme LIOT communauté de communes la Domitienne, Mme LEMAITRE Région Occitanie Mme JUIN BET BETU, et moi-même.

**b) Une visite des lieux** concernés par la sixième modification du PLU a été effectuée par le commissaire enquêteur, en compagnie de Mme LIOT de la communauté de communes la Domitienne et Mme PONSARD ARAC Occitanie et Mme Maïlys MARION de la communauté de communes la Domitienne le 20 /09/2024.

### I.6. Modalités de l'enquête

- L'arrêté municipal du 12/09/2024 a fixé la durée de l'enquête publique du lundi 07 octobre 2024 à 9h00 au vendredi 25 octobre à 17h00 ; ainsi que les jours et horaires de permanence pour la réception du public par le commissaire enquêteur soient les :

- **Lundi 07 octobre 2024 de 9h00 à 12h00**
- **Vendredi 25 octobre 2024 de 14h00 à 17h00**

Cet arrêté figure en **annexe 3**

Conformément à la législation en vigueur, l’affichage et les publications d’avis d’ouverture de l’enquête ont été respectés :

- Lieux d’affichage :

- Sur le lieu de l’enquête (à l’entrée de la zone concernée)
- Sur le panneau d’affichage de la mairie
- Avenue de l’Europe

En **annexe 4.2**

- Publication dans la presse locale : En **annexe 4.1**

- 1<sup>er</sup> avis Midi Libre (20/09/2024) et Hérault Juridique (19/09/2024)
- 2<sup>ème</sup> avis Midi Libre (11/10/2024) et Hérault Juridique (10/10/2024)

#### I.7. Concertation préalable

Aucune concertation n’a été initiée dans le cadre de cette enquête.

#### II.4 Information du public

Outre les publications de l’avis dans la presse et son affichage dans les lieux publics et sur les sites concernés, l’information du public s’est faite également par une parution sur le site internet de la commune de Colombiers (<https://www.ville-colombiers.fr/>) et sur le site (<https://www.ladomitienne.com/>)

#### II.5. Incident en cours d’enquête

Aucun incident n’est à relever.

#### II.6. Climat de l’enquête

L’enquête s’est déroulée dans de bonnes conditions.

## II.7. Clôture de l'enquête

Le vendredi 25 octobre 2024 à 17h00, à l'expiration du délai de l'enquête, le Commissaire Enquêteur a clos le registre en présence Madame Mauger DGS de la commune de Colombiers.

### III. ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS

#### III.1. Contexte global

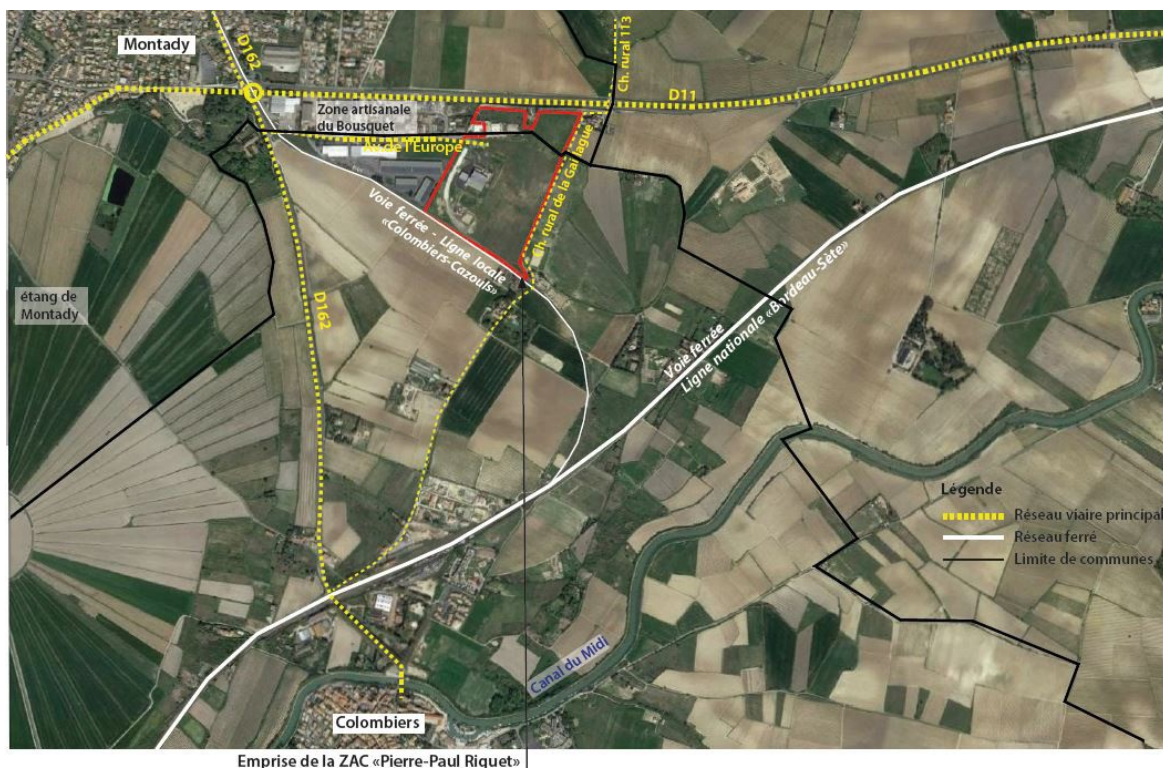
Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé pour son élaboration par décision du Conseil Municipal du 11 mars 2013.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-1 du code de l'urbanisme, le PLU de COLOMBIERS contient Un Plan D'aménagement Et De Développement Durable (PADD) définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

#### III.2. Présentation de la modification envisagée

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.

Localisation du parc : 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 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. 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. 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 ».

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

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.

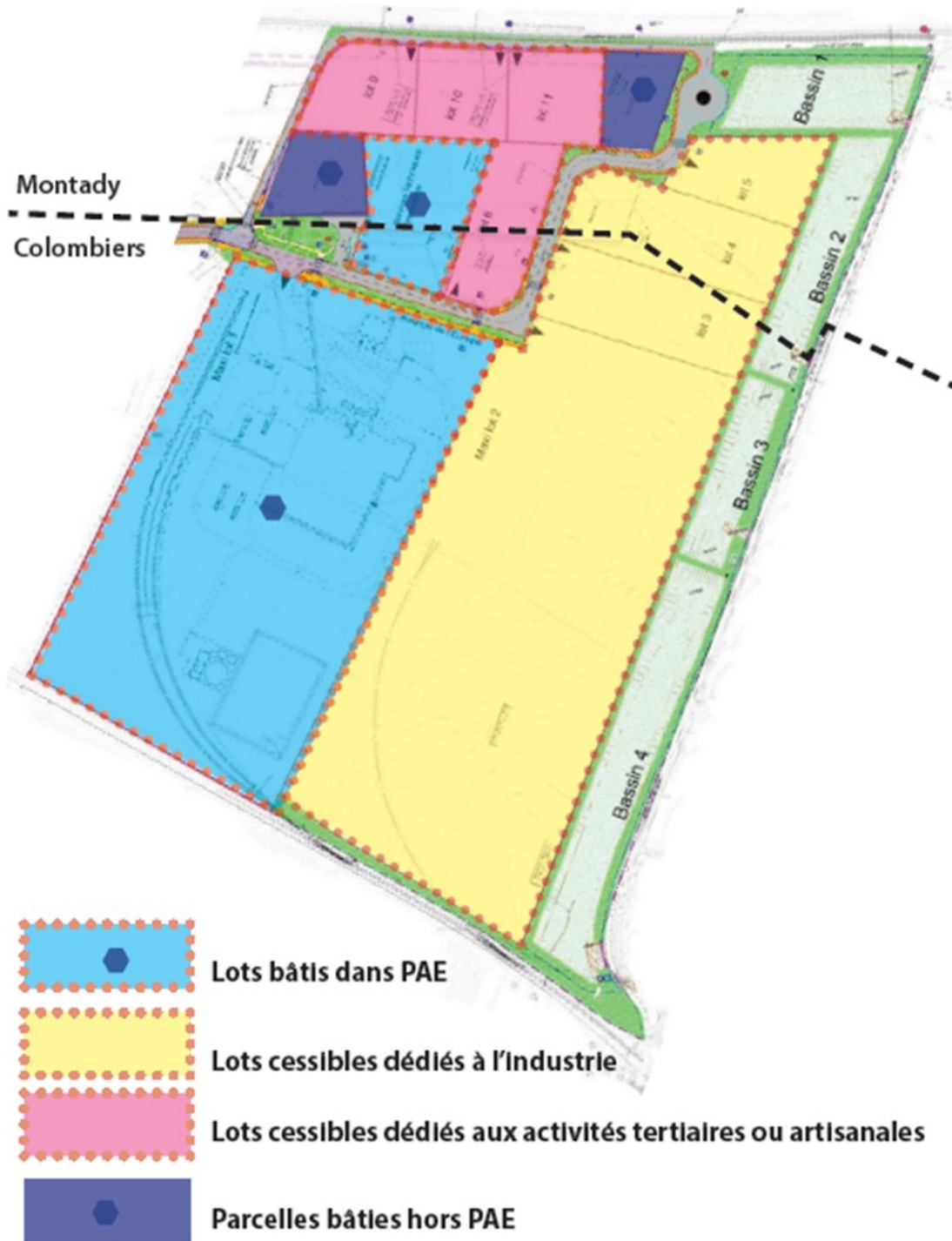
Le maxi lot 2 viendra donc occuper la partie est du Parc d'activités économiques. Ce secteur est dédié à une entreprise productive dans le domaine des énergies renouvelables et du photovoltaïque.

Les procédés de production à mettre en œuvre 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 autorisé une hauteur maximale des constructions de 15 m.



## Le plan de masse



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 circulatorioire ( 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 02 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 1<sup>er</sup> 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 l'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.

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 02 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 04 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 01 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.

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. Les enjeux de paysage et les mesures retenues :

Le terrain d'intervention est vu :

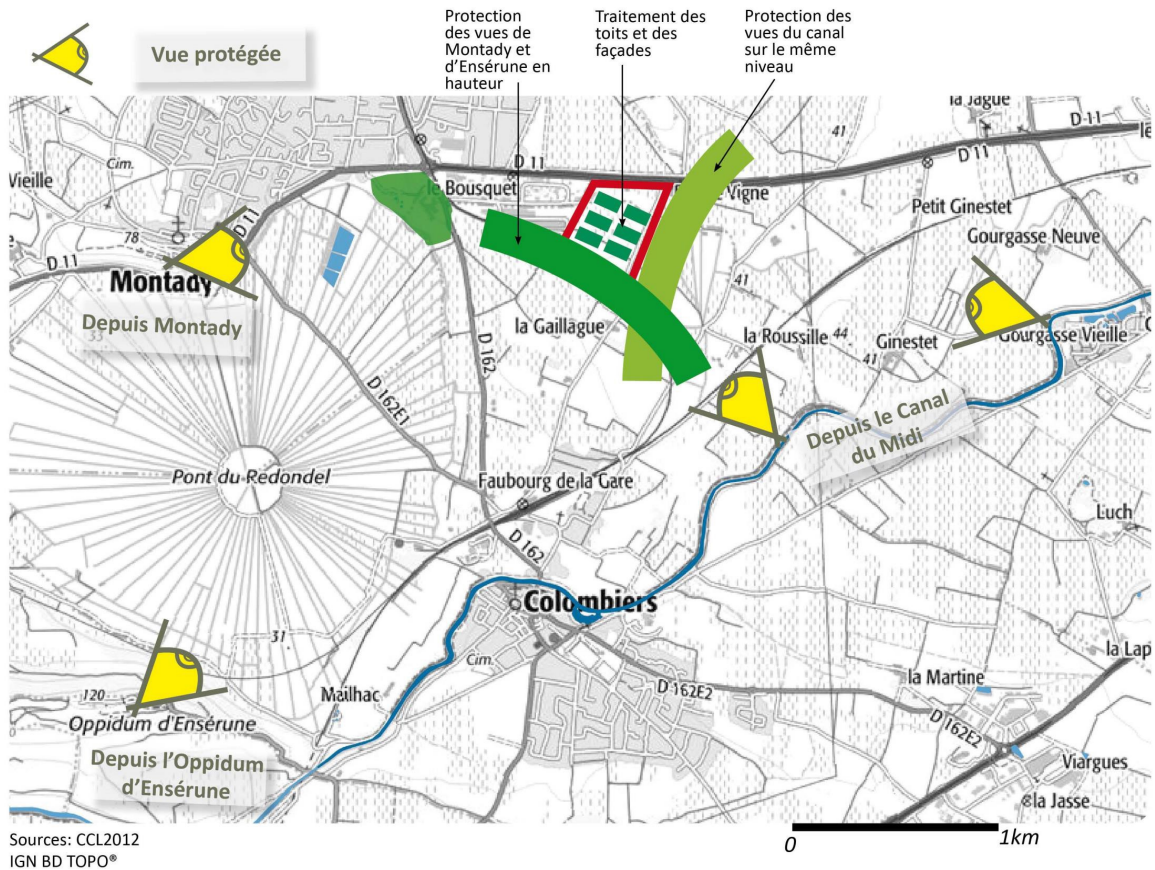
- Le long du canal du midi depuis deux endroits en vue latérale à niveau,
- Depuis la D11, sur une fraction réduite de la voie,
- Depuis les puechs d'Ensérune et de Montady qui sont en vues dominantes.

Ainsi dans les premiers cas, un écran d'intégration suffira, dans le 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.

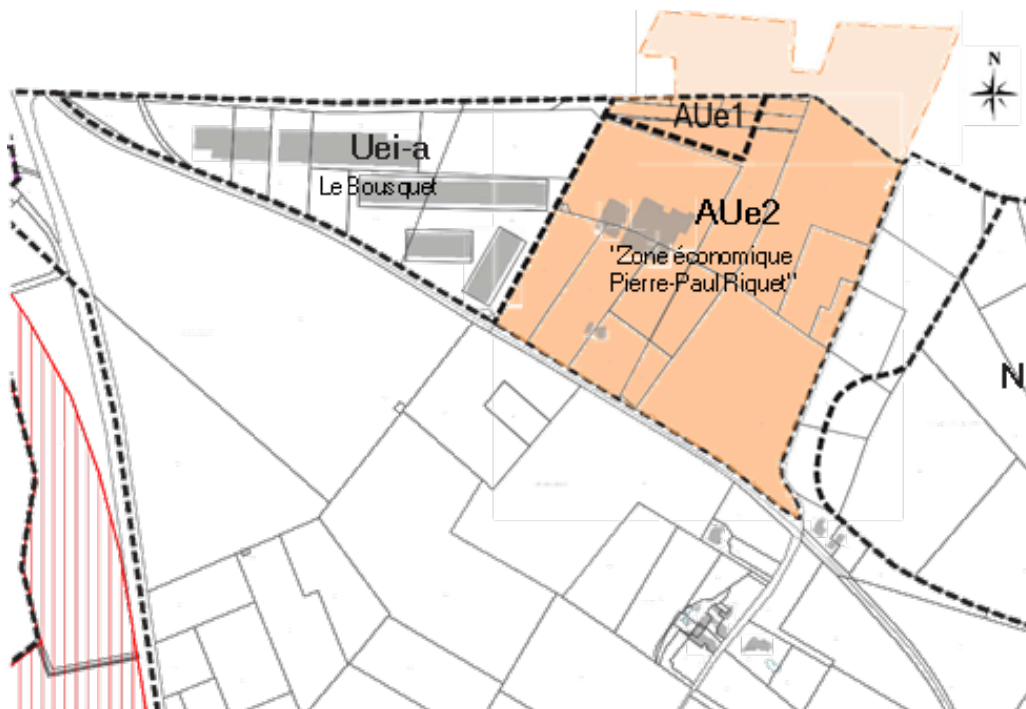
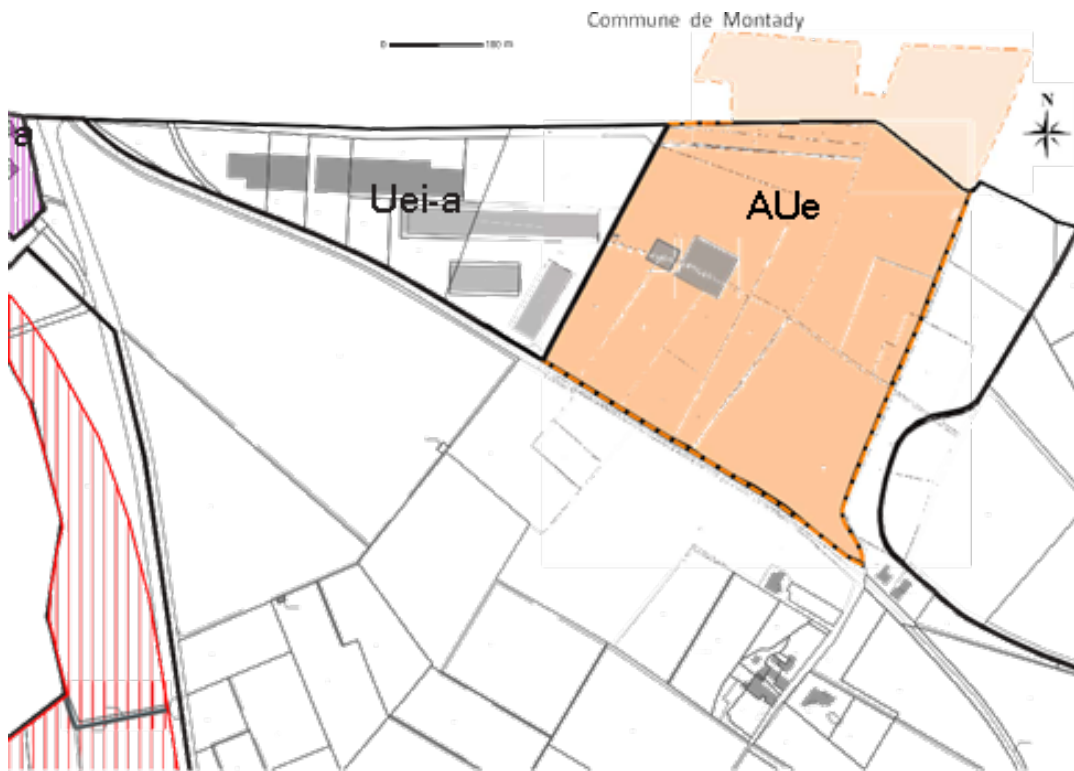
Ainsi pour l'extension le parti d'aménagement s'appuie sur les points suivants :

- 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.



### Les évolutions apportées aux emprises des zones urbaines

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)



### II.3. Analyse des incidences de la modification sur le document d'urbanisme actuel

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.

### II.4. Analyse des incidences sur le rapport de présentation

Le nouveau rapport de présentation sera annexé au dossier de PLU.

### II.5. Analyse des incidences sur le de zonage du PLU

Pièce 4 : Règlement graphique (extrait) Echelle 1/5000<sup>ème</sup>

### II.6. Analyse des incidences sur la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés n'est pas modifiée.

### II.7. Analyse des incidences de la modification sur l'état initial du site et de l'environnement

Le projet n'a pas d'incidences majeures sur l'environnement naturel et humain.

## IV. LES ELEMENTS DE L'ENQUETE

### IV.1. Avis des personnes publiques associées

#### **Courriers envoyés :**

Dans le cadre du contrôle de légalité, la commune de Colombiers et conformément à la réglementation en vigueur (articles L 132-7 et L132-9), qui stipule qu'en cas de simple modification du PLU, seule la notification du projet aux personnes publiques associées (PPA) avant ouverture de l'enquête est obligatoire, la commune a donc fait parvenir le projet de modification de son PLU aux PPA par un courrier daté du 27 juin 2024. En Annexe 3 :

PPA consultées :

- La préfecture de l'Hérault,
- 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

#### **Avis émis par courriers ou mail**

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU les PPA suivantes ont émis un avis par courrier :

- La Chambre d'Agriculture de l'Hérault, (**Avis favorable en date du 08 juillet 2024**)
- Le Département de l'Hérault, Service aménagement du territoire, (**Avis favorable en date du 02 septembre 2024**)
- La Commune de Béziers (**Avis favorable en date du 04 septembre 2024**)

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU la PPA suivante a émis un avis par courriel :

- 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 ». (**Avis favorable en date du 10 juillet 2024**)

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU la PPA suivante a émis un avis par délibération :

- La Communauté de Communes La Domitienne :

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM34), Service Aménagement du Territoire Ouest,

**(Avis favorable en date du 10 septembre 2024)**

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM34), Service





**PRÉFET  
DE L'HÉRAULT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

Montpellier, le

**08 OCT. 2024**

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

Monsieur le Maire,

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

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

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

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

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

Cette procédure appelle les observations suivantes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

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

Le préfet



François-Xavier LAUCH

## RÉPONSES À L'AVIS DE LA DDTM34

Avis favorable émis par courrier du 8 octobre 2024

Observations de la personne publique associée	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces à modifier
<p>« Cette procédure appelle les observations suivantes.</p> <p><i>En ce qui concerne la procédure, comme précisé supra, la ZAC Pierre-Paul Riquet a été créée par arrêté préfectoral à l'initiative de l'ex-région Languedoc-Roussillon en 2015. Ce projet a fait l'objet de la création d'un syndicat mixte en 2013, composé de l'ex-région Languedoc-Roussillon et de la communauté de communes « La Domitienne », et qui est compétent pour réaliser l'opération d'aménagement du parc régional. L'article L 153-39 du code de l'urbanisme stipule que: «Lorsque le projet de modification a pour: objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié. Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.»</i></p> <p><i>Des précisions sont à apporter sur ce point dans la procédure de modification.»</i></p>	<p><b>Concernant la procédure</b></p> <p>L'article L.153-39 précise :</p> <p><i>«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.</i></p> <p><i>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.»</i></p> <p>Établissement public de coopération, le syndicat mixte du parc régional d'activités économiques Pierre-Paul Riquet regroupe 2 membres, deux personnes publiques : la CC La Domitienne qui s'est prononcée en faveur de la procédure. Et la Région Occitanie qui a été sollicitée mais n'a pas émis d'avis puisque, tout comme le Syndicat mixte et la CC La Domitienne, elle est à l'initiative de cette procédure d'urbanisme et est associée à toute les étapes de la présente modification du PLU.</p> <p>Le Syndicat mixte, en tant que structure représentant ces deux collectivités, va donc émettre un avis favorable à la procédure et ceci avant l'approbation du dossier de modification du PLU en Conseil Municipal de notre commune.</p> <p><b>Des précisions à ce sujet seront apportées dans le rapport de présentation de la modification du PLU avant approbation.</b></p>	<p>Pièce 1 : rapport de présentation</p>

Observations de la personne publique associée	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces à modifier
<p><i>En ce qui concerne la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers, le PRAE Pierre Paul Riquet se situe dans la zone sensible et d'influence du Canal du Midi, à proximité de deux sites classés (Canal du Midi et Etang de Montady) et des abords de plusieurs monuments historiques (Oppidum d'Ensérune, Tour de Montady, château de la Tour et son parc). Par ailleurs, la CC la Domitienne est engagée dans une démarche Opération Grand Site de France Canal du Midi.</i></p> <p><i>En liaison avec de nouveaux usages industriels, un dès objets de la modification du PLU prévoit une augmentation de 50 % de la hauteur des bâtiments, portée à 15 m au lieu de 10 m. Des mesures compensatoires sont annoncées dans les courriers : « Afin de préserver les paysages, cette disposition s'accompagne de mesures renforcées d'insertion paysagère notamment par des plantations afin de former un rideau végétal ».</i></p> <p><i>En page 115 du règlement écrit du PLU, il est indiqué : « En limite sud et est du Parc d'activités économiques, une haie arborée dense créant un rideau végétal devra être réalisée dans les lots sur une emprise de 5 m. Des écrans visuels seront créés avec des végétaux permettront de dissimuler les bâtiments depuis l'oppidum d'Ensérune et depuis le canal du Midi. Pour ce faire, sur une base d'arbustes à fort développement, des haies d'arbres de première grandeur seront installés. Il y aura 2/3 de végétaux persistants. L'ensemble devra constituer à terme une véritable masse boisée. »</i></p> <p><i>Il est rappelé que l'insertion paysagère ne consiste pas seulement à réaliser un écran végétal pour masquer des bâtiments. C'est à la fois l'implantation des bâtiments, leur qualité architecturale, et le soin apporté au traitement de leurs abords qui contribuent à une insertion paysagère réussie.</i></p> <p><i>Ceci doit s'évaluer à la fois par des vues proches mais aussi, et particulièrement dans ces dossiers, par des vues éloignées. En effet, cette augmentation de la hauteur de 50% des bâtiments conduit à s'interroger sur leur nouvelle perception dans le grand paysage depuis les points hauts environnants que sont la tour de Montady (MH) et l'Oppidum d'Ensérune (MH).</i></p> <p><i>Depuis l'Oppidum vers le projet, la vue porte très loin au-dessus de l'étang de Montady (site classé), entièrement plat. L'Oppidum d'Ensérune bénéficie via le Centre des Monuments Nationaux d'importants investissements de l'État depuis quelques années. De très larges paysages sont perçus depuis le belvédère que constitue l'Oppidum.</i></p>	<p><b>En ce qui concerne la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Concernant les vues depuis les points hauts du site : la tour de Montady et l'Oppidum d'Ensérune, ce sont les toitures qui pourront être perçues. Des mesures d'insertion paysagère ont déjà été retenues dans le règlement de la zone AUe pour les encadrer. Ainsi, elles seront soit <b>végétalisées</b> soit <b>de teinte sombre : gris anthracite, vert foncé, marron, bleu foncé en harmonie avec les façades. Les couvertures d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites</b>(cf. page 111 du règlement). Ces dispositions sont reprises dans le CPAUP.</p>	

Observations de la personne publique associée	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces à modifier
<p><i>De plus, il est rappelé que la communauté de communes La Domitienne est engagée dans une démarche Opération Grand Site de France Canal du Midi (de Béziers à Capestang) ce qui suppose une attention particulière à la préservation des paysages dans un projet de territoire qui vise un développement économique et touristique de grande qualité. La tour de Montady, et son jardin, qui domine la commune, sont intégrés au projet. Dès précisions sont à apporter sur les réelles conséquences d'une augmentation de 50% de la hauteur des bâtiments dans ces deux projets de modifications de PLU. Une présentation du dossier devant le pôle canal vous permettra d'échanger avec les services de l'État sur les précautions à apporter au projet.</i></p> <p><i>Par ailleurs, il est important de préciser que le projet jouxte un étang asséché de-la plaine littorale : celui de Fontenay qui constitue un paysage agricole également emblématique, dont l'étang de Montady est le plus « spectaculaire ». Ces étangs asséchés ponctuent et caractérisent le biterrois et sont aussi à préserver en termes de paysage dans les projets de territoire avec, par ailleurs, d'autres enjeux environnementaux en tant que milieux humides aménagés.</i></p>	<p><b>Le respect des mesures architecturales et paysagères adoptées à l'issue de la DP mec PLU (approbation en conseil municipal de Colombiers le 12 décembre 2022) complétées par les nouvelles dispositions issues de la présente modification n°6 permet une bonne insertion paysagère et la prise en compte des enjeux de paysage des sites remarquables périphériques.</b></p>	
<p><u><i>En ce qui concerne la compatibilité de cette modification avec le SCoT du Biterrois, la communauté de communes de La Domitienne, par délibération du conseil communautaire le 12 décembre 2023, a arrêté une répartition par commune de l'enveloppe foncière économique arrêtée par le SCoT pour cet EPCI. Il est prévu pour la période 2021-2040 et pour la zone logistique Le Bousquet/PRAE une consommation foncière de 8,6 ha. L'existant s'élève à 41,2 ha. Dans le périmètre du PRAE, il est important de préciser qu'un macro-lot est déjà construit sur 4,4 ha sur la commune de Colombiers.</i></u></p> <p><i>Par ailleurs, par arrêté du 31 mai 2024, le ministre en charge de l'écologie a arrêté une liste de projets d'envergure nationale ou européenne (PENE) qui présentent un intérêt général majeur et pour lesquels la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est prise en compte au niveau national. Les projets entrant dans l'écosystème EDEN sont concernés par cette enveloppe qui reste à répartir sur le territoire du biterrois.</i></p> <p><i>Par conséquent, des compléments sont attendus dans la procédure de modification sur la compatibilité de ce projet global avec l'enveloppe foncière économique attribuée par le SCoT afin de respecter les objectifs de ce document.</i></p>	<p><b>Pour la période 2021-2040, 57 ha sont alloués à la création ou à l'extension des parcs d'activités sur le territoire de la Domitienne.</b></p> <p>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.</p> <p>La Délibération du Conseil Communautaire du 12 décembre 2023 organise la répartition par site de l'enveloppe de consommation foncière des espaces économiques groupés du territoire de la CC La Domitienne. 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.</p> <p><b>Le PRAE est donc compatible avec Adéquation du projet avec les objectifs B2.1 et B8.5 du SCoT du Biterrois.</b></p> <p><b>Des précisions à ce sujet seront apportées dans le rapport de présentation de la modification du PLU.</b></p>	<p>Pièce 1 : rapport de présentation</p>

Observations de la personne publique associée	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces à modifier
<i>En ce qui concerne les modifications du règlement écrit du- dossier de modification, des justifications sont à apporter pour les modifications en vert apparaissant en pages 61 et 97 qui ne font pas partie des motifs de la présente modification.</i>	C'est un oubli de présentation. Ces modifications ont été apportées dans la modif 5 du PLU. Le document a été approuvé sans que les textes relatifs aux évolutions du règlement écrit ne soient basculées en noir et apparaissent donc toujours en vert dans cette procédure.	Pièce 3 : règlement écrit
<i>Par ailleurs, par courrier du 3 décembre 2023 je vous ai rappelé que suite à l'approbation du SCoT du biterrois en juillet 2023, votre commune doit engager dans un délai de trois ans la mise en compatibilité de son document d'urbanisme avec le SCoT. Par délibération du conseil municipal du 21 mars 2016, vous avez engagé une procédure de révision générale du PLU. Par la suite, plusieurs procédures de modification et de mise en compatibilité ont été engagées. J'insiste sur l'importance d'avancer sur cette révision générale qui vous permettrait d'éviter de multiplier les procédures de modification et limiter les coûts liés à ces procédures (dossier, bureau d'études, enquête publique...).</i>	<b>La procédure de révision générale PLU suit son cours.</b>  <b>Pour nous conformer aux dispositions du SCoT du Biterrois approuvé le 3 juillet 2023, nous envisageons très prochainement de lancer un nouveau débat sur le PADD.</b>	aucune

**Remarque CE:** Le maître d'ouvrage répond point par point aux interrogations ou remarques de la DDTM .Les réponses apportées sont satisfaisantes pour comprendre les enjeux de cette procédure.

**Mail reçu de RTE :**



VOS RÉF. AVIS AU PUBLIC  
NOS RÉF. TER-EP-2024-34081-CAS-202252-  
J5COV4  
INTERLOCUTEUR : RTE-CDI-MAR-URBANISME  
TÉLÉPHONE : 04.88.67.43.09 – 04.88.67.43.20  
E-MAIL : [rte-cdi-mar-urbanisme@rte-france.com](mailto:rte-cdi-mar-urbanisme@rte-france.com)

**Mairie de Colombiers**  
Carrefour des Droits de l'Homme  
34440 Colombiers

A l'attention de Mr Arming  
[prae.colombiers@gmail.com](mailto:prae.colombiers@gmail.com)

OBJET : EP – MDC N°6 du PLU de la  
commune de **Colombiers**

Marseille, le 24/10/2024

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Après étude du dossier concerné par l'enquête publique il s'avère que les ouvrages Rte ne sont pas concernés par la modification n°6 du document d'urbanisme.

**Néanmoins, nous vous faisons parvenir ce courrier concernant l'analyse pour mise en conformité du PLU de Colombiers avec la présence d'ouvrages RTE sur son Territoire. Nous observons en effet des incohérences réglementaires à la lecture globale du dossier**

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

RTE souhaite, par la présente, faire part d'un certain nombre d'observations afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique.

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

---

Centre Développement Ingénierie Marseille  
46 avenue Elsa Triolet  
CS 20022  
13417 Marseille CEDEX 08  
TEL : 04.88.67.43.00

[www.rte-france.com](http://www.rte-france.com)



Page 1 sur 4

05-09-00-COUR

RTE Réseau de transport d'électricité - société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 euros - R,C,S, Nanterre 444 619 258





### **Liaison aérienne 63 000 Volts :**

Ligne aérienne 63kV N0 1 ENSERUNE-ST-VINCENT

### **Observation n°1 : Reporter en annexe les servitudes d'utilité publique I4**

#### 1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, il convient d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies : <https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>. Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

**Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.**

#### 1.2 Liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

**RTE  
Groupe Maintenance Réseaux Languedoc-Roussillon  
Avenue de Badones Prolongée  
34500 BEZIERS**

**Nous constatons que ces éléments sont correctement reportés en annexe du document d'urbanisme.**

### **Observation n°2 : Prendre en compte l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique I4 et les Espaces Boisés Classés (EBC)**

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique aérienne existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et



pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque porté par des experts.

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et, que soient retranchés des espaces boisés classés les bandes suivantes :

- **20 m** de part et d'autre de l'axe de la ligne **63kV NO 1 ENSERUNE-ST-VINCENT**

### **Observation n°3 : Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité**

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **A, Nh et Np** du territoire. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

#### 2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

#### 2.2 Dispositions particulières

Pour les lignes électriques HTB

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il conviendra de préciser que « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

- **S'agissant des règles de hauteur des constructions**

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :



« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

- **S'agissant des règles de prospect et d'implantation**

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

**Nous notons par ailleurs la bonne intégration des règles suivantes qui permettent de rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport d'électricité et votre document d'urbanisme :**

- S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire, l'assurance de notre considération distinguée.

Isabelle RAYBAUD  
Directrice Adjointe  
Cheffe de Pôle

**Remarque du CE : Comme l'écrit RTE,**

**« Après étude du dossier concerné par l'enquête publique il s'avère que les ouvrages Rte ne sont pas concernés par la modification N° 6 du document d'urbanisme »**

**Autre consultation :**

L'autorité environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas dit «ad hoc» :

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.

Cette décision de dispense d'évaluation environnementale constitue la pièce annexe P4 de l'enquête publique.

**Remarque CE :** Ce projet fait l'unanimité auprès des PPA consultées, c'est une opportunité économique pour les communes de Colombiers et Montady avec à la clé des créations d'emploi. La DDTM à toutefois fait part de remarques et observations, le maître d'ouvrage s'est attaché à répondre point par point à ces remarques et observations et je considère que ces réponses sont pertinentes et adaptées.

### **En Annexe 3 :**

PPA consultées :

#### [IV.2. Observation du public](#)

**Observations inscrites dans le registre d'enquête :**

**Aucune observation**

**Remarque CE :** Cette procédure qui vise une modification des règles (notamment de hauteur) d'une zone d'activités existante ne mobilise pas les habitants qui ne se sentent pas directement concernés.

#### [IV.3. Notification du procès-verbal des observations](#)

Le procès-verbal des observations du public a été transmis à Monsieur le Maire de Colombiers le **28/10/2024**, il figure en annexe 5.

#### IV.4. Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse est parvenu au Commissaire Enquêteur par voie électronique le **29 /10/ 2024**. Il est joint en **annexe 7**.

#### IV.5. Analyse du mémoire en réponse

Le mémoire apporte les réponses nécessaires aux observations des Personnes Publiques Associées en l'absence d'observation du public.

**Fait à PEZENAS, le 28/10/2024**

**Jacques ARMING**



**Commissaire Enquêteur**

## CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Colombiers est une commune rurale de la région Occitanie située dans le département de l'Hérault qui compte 2 668 habitants en 2021, après avoir connu une forte hausse de la population depuis 1962. Elle fait partie de l'aire d'attraction de Béziers. Ses habitants sont appelés les Colombiérains ou Colombiéraines. Exposée à un climat méditerranéen, Colombiers se situe entre Narbonne et Béziers au pied de l'ancien oppidum antique d'Ensérune et dans un méandre du Canal du Midi.

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

Le PLU de Colombiers a été élaboré et approuvé avant le 01<sup>er</sup> 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.

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 présente modification porte très précisément sur :

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.

Localisation du parc 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 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. 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.

Ce projet ne bouleverse pas l'économie générale du document d'urbanisme mais répond aux objectifs suivants :

- 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 paysagère.
- D'adapter le règlement graphique en créant une nouvelle zone AUe4 sur l'emprise de la zone AUe3. La volonté est de constituer une zone AUe3 préférentiellement dédiée aux activités d'artisanat ou de tertiaire et une zone AUe4 préférentiellement dédiée aux activités de recherche, d'innovation et d'industrie.
- De faire évoluer le règlement écrit. Pour la zone AUe3, la hauteur des constructions est inchangée avec une limite à 10 mètres et pour la zone AUe4, la hauteur des constructions est portée à 15 mètres maximum. Les obligations de plantation et d'insertions paysagères sont aussi renforcées.

#### [Le cadre juridique de l'enquête :](#)

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.153-37 du code de l'urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-38 du code de l'urbanisme

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.»

Article L.153-40 du code de l'urbanisme

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.»

Article L.153-40-1 du code de l'urbanisme

« A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisés au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.»

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 président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du 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 ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L 131-9 du présent code ».

Le projet est soumis à une enquête publique après notification aux personnes publiques



associées (PPA) et avant approbation par le Conseil Municipal de **Colombiers**. Cette procédure est conforme aux articles **L-123-1** et suivants du Code de l'Environnement qui décrivent l'objet, la procédure et le déroulement de l'enquête publique.

Aujourd'hui, la municipalité souhaite procéder à la sixième modification de son document d'urbanisme procédant de l'ordonnance du 05/01/12 modifiée par la loi 2014-366 du 24/03/2014 (Loi ALUR) qui a redéfini l'architecture générale des régimes d'évolution des PLU.

M. le Maire a donc, par arrêté du 18 juin 2024 prescrit la cinquième modification du plan local d'urbanisme et cela dans le cadre réglementaire défini par l'article **L153-36** du Code de l'Urbanisme.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, toutes les permanences ont été tenues et aucun incident n'est à signaler.

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête publique relative à la sixième modification du PLU de Colombiers,

Après avoir rencontré : Mme LAPALU DGS Montady, Mme MAUGER DGS Colombiers, Mme COEFFIER HIGON Service Urbanisme Montady, Mme PONSARD ARAC Occitanie, Mme LIOT communauté de communes la Domitienne, Mme LEMAITRE Région Occitanie Mme JUIN BET BETU,

Après avoir contrôlé que l'information du public avait été réalisée par voie de presse et par affichage en mairie et sur le territoire de la commune conformément à la réglementation en vigueur ainsi que sur le site internet de la commune,

Après avoir vérifié que toutes les PPA avaient été dûment informées de ce projet de modification N°6,

Après avoir tenu en mairie de Colombiers les permanences prévues par l'arrêté municipal du 12 septembre 2024,

Après avoir étudié les réponses et observations des PPA parvenues par courrier, Après avoir analysé le dossier,

Après avoir analysé les réponses du maître d'ouvrage aux observations des PPA et s'être assuré qu'elles répondaient aux demandes ou remarques formulées,

Je formule les conclusions suivantes :

Cette modification N°6 :

Elle n'induit aucun changement dans les orientations du PADD du PLU et, est en cohérence avec ses objectifs de préservation du cadre de vie, de l'équilibre socio-économique et de l'environnement actuel de la commune.

Toute personne ou membre d'association a pu s'exprimer librement et sans entrave, soit de vive voix auprès de moi lors de mes permanences en mairie, soit par inscription sur le registre pendant les heures d'ouverture de la mairie durant toute la durée de

l'enquête, soit par lettre adressée au siège de l'enquête, soit par mail à l'adresse suivante : [prae.colombiers@gmail.com](mailto:prae.colombiers@gmail.com).

Le Maître d'Ouvrage répond dans son mémoire aux demandes et interrogations formulées par les PPA.

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête publique relative à la modification N°6 de la commune de **Colombiers**,

Conclusion partielle sur le contenu et la présentation du dossier : avis favorable.

Cette enquête publique a été conduite par M. Jacques ARMING désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier (décision N° E24000095/34) en date du **05 août 2024**.

L'autorité organisatrice est **la mairie de Colombiers représentée** par son maire. C'est par un arrêté en date du **12 septembre 2024** que celui-ci a prescrit l'enquête publique. Avant le début de l'enquête, j'ai provoqué une première réunion de présentation du dossier. Celle-ci s'est tenue à la mairie de **Colombiers**. Cette réunion a été l'occasion de préciser les termes de l'arrêté municipal devant déterminer les conditions d'organisation de l'enquête publique et de fixer les dates et heures des permanences assurées par moi-même. Etaient présents : Mme LAPALU DGS Montady, Mme MAUGER DGS Colombiers, Mme COEFFIER HIGON Service Urbanisme Montady, Mme PONSARD ARAC Occitanie, Mme LIOT Communauté de Communes la Domitienne, Mme LEMAITRE Région Occitanie et Mme JUIN BET BETU.

L'enquête publique avait pour objet de soumettre à la consultation du public le projet de modification N°6 de la commune de Colombiers.

L'enquête publique s'est déroulée durant 19 jours consécutifs. Le siège de l'enquête était domicilié :

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

Le PV de clôture d'enquête rédigé par le **CE** est joint en **annexe 5**.

Conclusion partielle sur l'aspect réglementaire : La procédure d'enquête au regard des dispositions du code de l'environnement et de l'urbanisme, ainsi que celles de l'arrêté de Monsieur le Maire de Colombiers : **avis favorable**.

Conclusion partielle sur l'information du public et sa participation à l'enquête :

L'information du public a été réalisée conformément à la réglementation :

- Publication de l'ouverture de l'enquête publique dans 2 journaux 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique :

- 1<sup>er</sup> avis « Midi Libre » (20/09/2024) et « Hérault Juridique » (19/09/2024)
- 2<sup>ème</sup> avis « Midi Libre » (11/10/2024) et « Hérault Juridique » (10/10/2024)

L'avis d'enquête a également été affiché en mairie de Colombiers avec en complément : l'avis d'enquête sur le site de la commune.

Un dossier complet et un registre d'enquête étaient mis à disposition du public à la mairie de **Colombiers**. Il était également possible de consulter le dossier de manière dématérialisée sur un poste informatique dédié, mis à la disposition du public.

Le public pouvait également formuler ses observations par voie électronique à une adresse dédiée précisée dans l'arrêté de prescription : [prae.colombiers@gmail.com](mailto:prae.colombiers@gmail.com).

La participation du public et les observations formulées :

Il y a eu aucune observation du public sur l'adresse mail dédiée ni aucune sur le registre d'enquête, et aucun dépôt de courrier et je n'ai reçu aucune personne, mis à part M. le Maire et Madame Mauger DGS de la commune de Colombiers.

Conclusion partielle sur l'information du public et sa participation à l'enquête :

Le CE considère que l'information a été régulière en tout point : **Avis favorable.**

Conclusion partielle sur la compatibilité du projet avec la réglementation et documents de niveau supérieur :

L'étude du dossier présenté confirme que le projet est compatible avec le **SCoT**.

Conclusion partielle sur le respect de la réglementation et des documents de niveau supérieur :

**Avis favorable.**

Conclusion partielle sur le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage :

Le mémoire en réponse apporte des réponses aux observations des PPA, en l'absence d'observations du public et du commissaire enquêteur.

Conclusion partielle sur le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage : Avis favorable.

**Conclusion générale sur le projet :**

Je considère que les procédures de constitution du dossier et de conduite de l'enquête publique ont été respectées. Que le projet de modification N°6 de la commune de Colombiers avec pour objectif de répondre aux besoins de développement économique est parfaitement justifié et argumenté,

Cette modification s'inscrit donc dans le champ d'application énoncé dans l'article L 153-41 du code de l'urbanisme. Elle intègre des ajustements qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du document (PLU).

Le projet prend en compte l'ensemble des contraintes réglementaires et environnementales qui s'imposent sur le territoire de la commune. Qu'il n'a pas fait l'objet de contestations du public et qu'aux questions posées par les PPA, le Maître d'Ouvrage a apporté des réponses adaptées.

Le tout justifiant **l'avis favorable ci-après :**

Après avoir rencontré : Mme LAPALU DGS Montady, Mme MAUGER DGS Colombiers, Mme COEFFIER HIGON Service Urbanisme Montady, Mme PONSARD ARAC Occitanie, Mme LIOT communauté de communes la Domitienne, Mme LEMAITRE Région Occitanie Mme JUIN BET BETU,

Après avoir contrôlé que l'information du public avait été réalisée par voie de presse et par affichage en mairie conformément à la réglementation en vigueur ainsi que sur le site internet de la commune,

Après avoir tenu en mairie de **Colombiers** les permanences prévues par l'arrêté du maire de la commune,

Après avoir analysé le dossier,

Après avoir analysé les réponses du Maître d'Ouvrage aux observations des PPA et en l'absence d'observations du public ,

Je formule les conclusions suivantes :

La modification N°6 n'est pas en contradiction avec les orientations du PADD et du PLU.

Toute personne ou membre d'association a pu s'exprimer librement et sans entrave, soit de vive voix auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences en mairie, soit par

inscription sur le registre pendant les heures d'ouverture de la mairie durant toute la durée de l'enquête, soit par lettre adressée au siège de l'enquête, ou encore par mail à l'adresse : [prae.colombiers@gmail.com](mailto:prae.colombiers@gmail.com).

Le Maître d'Ouvrage répond dans son mémoire aux demandes et interrogations des PPA, en l'absence d'observations du public et de moi-même.

**Au final, j'émet un avis favorable à cette sixième modification du PLU de la commune de COLOMBIERS. Ce projet fait l'unanimité auprès des PPA consultées (toutefois la DDTM a émis des observations, le maître d'ouvrage répond dans son mémoire à ces observations) ; cela reste une opportunité économique pour les communes de Colombiers et Montady avec à la clé des créations d'emploi.**

**Fait à PEZENAS, le 28 octobre 2024**

**Jacques ARMING**



**Commissaire Enquêteur**