

# Modification N°7 du Plan Local d'Urbanisme (Modification de droit commun) Adaptations des dispositions du PLU & création d'une OAP



## Pièce 1 : Rapport de présentation

Révision générale du PLU Approuvée le 11 mars 2013	Modification N° 5 du PLU (simplifiée) Approuvée le 19 juin 2023	Modification N° 7 du PLU (de droit commun) Approuvée le 3 mars 2025
---	--	--

### Compétence PLU



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

### Procédure d'urbanisme



**BETU Urbanisme & aménagement**  
58, allée John Boland  
34500 BÉZIERS



### Maîtrise d'ouvrage

Commune de Colombiers  
Hôtel de ville - Carrefour des Droits de l'Homme  
34 440 COLOMBIERS  
Tél : 04 67 11 86 00



### Procédure d'urbanisme

**BETU**                      **Urbanisme & aménagement**  
La Courondelle - 58 allée John Boland  
34 500 BEZIERS



### Etudes de biodiversité

**altemis**                      **Biodiversité**  
49 rue Montmorency  
34 200 SETE



### **CBE**                      **Environnement - Biodiversité**

Cabinet Barbanson Environnement  
Zone Industrielle Portes Domitiennes  
720 route départementale 613 - 34740 VENDARGUES



### Études paysagères

**A+**                      **Architecture**  
220, rue Capitaine Pierre Pontal  
34000 Montpellier



**Agence Rayssac**                      **Architecture**  
2, rue des remparts  
11 100 Narbonne

# SOMMAIRE

<b>CHAPITRE I. PRÉAMBULE</b>	<b>5</b>	<b>CHAPITRE III. LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU</b>	<b>29</b>
<b>Les objectifs de la présente procédure</b>	<b>5</b>	<b>Rappel des objectifs de la procédure</b>	<b>29</b>
Proposer des logements aux aînés et dynamiser l'économie	5	<b>Les pièces modifiées par la présente procédure d'urbanisme</b>	<b>29</b>
Un urbanisme de projet	5	Création d'une nouvelle OAP «Actipôle et Résiparc»	30
Adapter les dispositions applicables à la zone urbaine Um-b	6	Remplacement de d'OAP «AUE-c» existante couvrant par l'OAP «Extension de Viargues» couvrant le même périmètre	31
Adapter les dispositions applicables à la zone à urbaniser AUE-c	6	Les évolutions apportées au règlement graphique	32
<b>La traduction réglementaire</b>	<b>7</b>	Les modifications apportées au règlement écrit	35
Choix de la procédure d'urbanisme : la modification du PLU avec enquête publique	7	<b>CHAPITRE IV. LE CONTEXTE PAYSAGER</b>	<b>39</b>
Les principaux articles relatifs au choix de la procédure	8	<b>Les enjeux paysagers aux abords du canal du Midi</b>	<b>39</b>
Les principales étapes de la procédure de modification du PLU	10	Le canal du Midi, un site à préserver	39
L'évaluation environnementale des PLU	11	Le canal du Midi, un site doublement classé	39
Les études environnementales produites pour les 2 projets	13	Un outil de sensibilisation : la charte paysagère du Canal du Midi	40
Précisions réglementaires relatives aux évolutions des PLU dits «ancienne génération»	14	Les enjeux liés au Canal du Midi sur le secteur	41
<b>CHAPITRE II. PRÉSENTATION DES DEUX PROJETS D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>15</b>	<b>L'étude paysagère réalisée pour le projet «Résiparc et Actipôle»</b>	<b>42</b>
<b>Localisation des projets</b>	<b>15</b>	Le grand paysage	42
Dans l'ouest Biterrois	15	Les vues depuis les monts	42
Au sein du territoire de Colombiers	16	Les vues depuis les points bas	46
<b>Le contexte et les enjeux</b>	<b>17</b>	Entités paysagères autour du site d'étude	49
Un territoire attractif et des besoins liés à la croissance démographique	17	Le site d'étude : les arbres existants	53
Loger (ou reloger) les séniors	17	Les vues depuis le site	54
Organiser l'emploi et répondre aux besoins de services d'une population croissante	18	Les limites	55
Le Biterrois est fortement attractif et doit faire face à un solde migratoire important.	18	Synthèse	58
<b>Des projets en réponses aux besoins</b>	<b>20</b>	Préconisations	59
Le projet «Résiparc et Actipôle»	20	<b>L'étude paysagère réalisé pour le projet «Ecopole»</b>	<b>61</b>
Le projet «Ecopôle», extension du Parc d'activités économiques «Viargues-Cantegals	24	Coupes paysagères	61
		Perception vers et depuis le Canal du Midi	62
		Les mesures d'intégration paysagère	63

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

**65**

Absence d'incidence notable sur l'air, le bruit, l'énergie et le climat	65
Absence d'incidence sur l'agriculture	65
Absence d'incidence notable sur la ressource en eau et sur les milieux aquatiques	65
Absence d'incidence notable sur l'environnement et la biodiversité.	65
Absence d'incidence sur le paysage	66
En conclusion	66

## LES OBJECTIFS DE LA PRÉSENTE PROCÉDURE

La présente procédure d'urbanisme s'inscrit à la fois dans la politique communale de dynamisation des territoires et de réponses aux besoins de la population.

### Proposer des logements aux aînés et dynamiser l'économie

Si Colombiers offre une qualité de vie remarquable et un bilan positif en terme de dynamisme économique, d'emplois et de services à la population, la Commune reste attentive aux besoins et aux évolutions sociétales qui s'expriment localement :

- **De nouveaux besoins apparaissent d'adaptation des logements et d'accompagnement des trajectoires résidentielles des aînés.** La durée de vie s'allonge, la population vieillit et le taux de personnes âgées dépendantes augmente. **Le vieillissement de la population doit être anticipé dans les politiques de la ville.**
- **Les besoins de développement économique et de création d'emploi restent prégnants face à une partie de la population confrontée au chômage et à la précarité.** Il est nécessaire aussi de s'adapter aux nouveaux modes de production et aux besoins de services de la population.

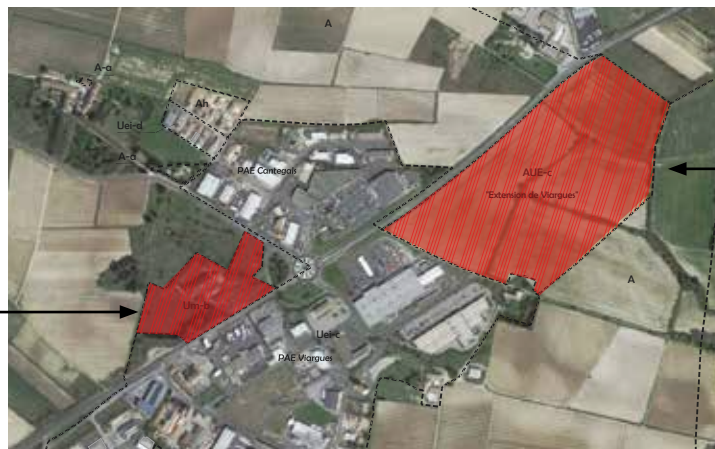
### Un urbanisme de projet

La présente procédure d'urbanisme s'inscrit dans la doctrine de l'État d'un urbanisme de projet. **Deux projets élaborés sur le secteur «Viargues -Cantegals» sont ainsi au coeur de cette procédure de modification du PLU.** Pour leur mise en oeuvre, les dispositions des deux zones constructibles Um-b et AUE-c du PLU doivent être adaptées. D'une part pour élargir les possibilités d'hébergements et de services à destination des séniors sur le site de la maison de retraite «la résidentielle». D'autre part pour conforter l'économie et l'implantation des entreprises sur ce secteur «Viargues -Cantegals» que le SCoT du Biterrois a identifié «Espace d'activités structurant à créer ou étendre».

Il s'agit aussi, au travers des OAP et du règlement, de renforcer les dispositifs d'intégration paysagère et les mesures d'évitement et de réduction d'impact en faveur de la biodiversité sur les deux zones.



Projet «Résiparc et Actipôle» en zone urbaine Um-b (site de la maison de retraite «la Résidentielle»)



Le secteur Viargues-Cantegals, identifier dans le nouveau SCoT du Biterrois «Espace d'activités structurant à créer ou étendre»



Extension de Viargues (écopôle) en zone à urbaniser AUE-c

## Adapter les dispositions applicables à la zone urbaine Um-b

### ~ Élargir le champ des constructions autorisées

Scinder la zone Um-b en 2 sous-zones Um-b1 et Um-b2 pour permettre l'hébergement des séniors en zone Um-b1 et plusieurs destinations économiques en zone Um-b2.

### ~ Adapter la règle de hauteur maximale des constructions

Lors de l'élaboration du règlement en 2013, la hauteur maximale des constructions avait été fixée à 10 m à l'égout de toit ou à l'acrotère.

**Afin de réduire l'artificialisation des sols tout en proposant une densité pertinente, il est prévu de réaliser un bâtiment de gabarit sensiblement identique à celui de l'EH-PAD existant sans dépasser son altitude actuelle afin d'assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions.** La maison de retraite compte un bâtiment de 4 niveaux (3 niveaux en façade sud et 4 niveaux en façade nord en raison de la dénivelée du terrain), son altitude à l'acrotère est 76 m NGF. La présente modification du PLU prévoit de **porter la hauteur maximale des constructions à 13.5 m dans la sous-zone Um-b1 et à 12 m en sous-zone Um-b2 sans que dans les 2 sous-zones, les constructions ne puissent excéder l'altitude de 76 m NGF en référence à la maison de retraite actuelle.**

### ~ Renforcer les mesures d'insertion paysagère et de protection de la biodiversité

**En élaborant une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** qui précise l'organisation de la zone et prévoit des obligations de plantation, d'ombrage, de limitation de l'imperméabilisation et des mesures de préservation de la biodiversité par l'évitement ou la réduction d'impacts.

**En instaurant dans le règlement les mesures fortes en faveur du paysage par le biais d'identifications cartographiques** de «franges ou structures végétales à maintenir voire à renforcer», des «franges végétales de type écran à créer avec intégration d'arbres de haut jet dont la moitié au moins à feuillage persistant» et «accompagnement végétal à créer».

## Adapter les dispositions applicables à la zone à urbaniser AUE-c

### ~ Élargir le champ des constructions autorisées

Cette zone à vocation d'activités doit permettre, en adéquation avec le SCoT du Biterrois révisé, l'implantation d'activités productives. Il est donc prévu d'y autoriser «l'artisanat», activité productive par excellence. La destination «constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif» doit aussi y être autorisée.

### ~ Adapter la règle de hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m à l'égout de toit ou à l'acrotère. Or les procédés de production de certaines entreprises productives nécessitent le recours à de grands bâtiments. La présente modification du PLU prévoit de porter la hauteur maximale des constructions à 12 m dans la zone AUE-c.

### ~ Renforcer les mesures d'insertion paysagère et de protection de la biodiversité

**En adaptant l'OAP déjà en vigueur sur la zone AUE-c** pour renforcer les mesures d'intégration paysagère et les obligations de plantation, limiter l'imperméabilisation des sols, instaurer des règles d'ombrage et de rafraîchissement urbain pour lutter contre les effets du dérèglement climatique et enfin de mettre en adéquation les mesures d'évitement ou de réduction d'impacts et les études récentes de biodiversité.

**En instaurant dans le règlement les mesures fortes en faveur du paysage et/ou de la biodiversité par le biais d'identifications cartographiques. Soit en faveur du paysage :** «franges ou structures végétales à maintenir voire à renforcer», des «franges végétales de type écran à créer avec intégration d'arbres de haut jet dont la moitié au moins à feuillage persistant», **soit en faveur de l'écologie :** «accompagnement végétal à créer», «structures végétales à maintenir et à renforcer en application du L.151-23 du Code de l'urbanisme» et «linéaires arbustifs et arborés à créer en application du L.151-23 du Code de l'urbanisme».

### ~ Mettre à jour l'organisation spatiale de la zone par le biais de l'OAP

# LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

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

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

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

- **De créer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la zone urbanisée Um-b qui doit se densifier.**
- **D'adapter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) déjà en vigueur sur la zone AUE-c d'extension du parc d'activités économique de Viargues pour adapter l'organisation de l'extension de Viargues et renforcer les mesures d'intégration paysagère, les mesures en faveur de la biodiversité et celles en faveur du climat.**
- **D'adapter le règlement graphique pour :**
  - Diviser la zone Um-b déjà constructible en deux sous-zones Um-b1 et Um-b2,
  - Renforcer les mesures d'insertion paysagère et de protection de la biodiversité par identification de trames vertes à préserver ou créer,
  - Inscrire le périmètre de la nouvelle OAP.
- **De faire évoluer le règlement écrit. Pour élargir le champs des constructions autorisées et adapter les règles de hauteur en zones Um-b et AUE-c. Les obligations de plantation sont aussi renforcées.**

**La procédure de modification avec enquête publique est la procédure la plus adaptée dans la mesure où :**

- **Une révision du PLU n'est pas requise car les adaptations proposées ne sont pas de nature à :**
  - Changer les orientations définies par le PADD ;
  - Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
  - Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation.
- **Une modification simplifiée (sans enquête publique) ne convient pas car les adaptations proposées doivent majorer de plus de 20 % les possibilités de construction.**

## Les principaux articles relatifs au choix de la procédure

### La révision du PLU

#### La révision générale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### La révision allégée

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

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

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

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

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

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

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



## La modification du PLU

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

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

### La modification de droit commun (avec enquête publique)

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

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.»

### La modification simplifiée (avec mise à disposition du public)

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

«La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

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

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

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

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

## Les principales étapes de la procédure de modification du PLU

### La phase amont d'élaboration des pièces

#### Le lancement de la procédure

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

La commune ayant gardé la compétence PLU, la procédure de modification est lancée à l'initiative du maire.

#### La constitution des pièces du dossier

Mise en forme du rapport de présentation exposant les motifs et des autres pièces du PLU modifiées.

#### L'examen au cas par cas : une procédure dans la procédure

Sauf dans les cas de soumission ou d'exonération systématique à évaluation environnementale (EEnv), le maître d'ouvrage saisit l'autorité environnementale dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas afin que soit établi si la procédure d'urbanisme est soumise ou non à évaluation environnementale. Pour cela est élaboré un autre dossier spécifique composé d'un formulaire à renseigner (cerfa), d'un rapport d'auto-évaluation, d'un ensemble de plans et de pièces annexes et des pièces de la procédure d'urbanisme, est transmis à l'autorité environnementale. Dans les 2 mois à compter de la réception du dossier, la MRAe rend un avis conforme de dispense ou de soumission à évaluation environnementale (EEnv).

#### L'adaptation du dossier d'évolution du PLU en cas de soumission à EEnv.

S'il est établi que la procédure d'urbanisme entre dans le champ de l'évaluation environnementale, le dossier doit être amendé et il doit intégrer un volet EEnv dans le rapport de présentation.

### La phase de consultation des PPA

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

#### Les avis des PPA, les Personnes Publiques Associées

Dans le cadre de la procédure, la commune doit :

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

### La phase de participation du public : enquête publique

La modification de droit commun est soumise à enquête publique.

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

### La phase d'approbation et d'entrée en vigueur de la procédure

#### L'approbation par l'assemblée délibérante

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

#### L'entrée en vigueur du PLU modifié

La délibération approuvant la modification est affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Les fichiers transformés au format CNIG, sont téléversés puis publiés sur le portail national de l'urbanisme, le site internet Géoportail de l'urbanisme.

**C'est à la suite de ces formalités que le plan devient exécutoire, c'est à dire qu'il est opposable à tous, administration comme habitants.**

## L'évaluation environnementale des PLU

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

#### La démarche

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

L'évaluation environnementale est un processus constitué de :

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

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

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

#### Quand y est-on soumis ?

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

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

#### Exonération d'évaluation environnementale

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

#### Examen au cas par cas des documents d'urbanisme

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

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

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

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

### Le cas par cas «de droit commun»

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

### Le cas par cas «ad hoc»

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

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

## Textes de référence

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

### Procédures d'élaboration et de révision des PLU

#### **Article R104-11 du Code de l'urbanisme**

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

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

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

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

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

des dispositions du II.

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

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

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

### Procédures de modification des PLU

#### **Article R104-12 du Code de l'urbanisme**

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

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

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

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

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

## Cas de la présente procédure de modification du PLU

### Dispense d'évaluat° env. à l'issue de l'examen au cas par cas

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 8 août 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 25 août 2024 un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale sur la modification n°7 du PLU de Colombiers.

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

- de l'objet de la procédure,
- de l'absence d'incidence notable sur la biodiversité, le paysage, l'eau et les milieux aquatiques,
- de la prise en compte des risques,

une dispense d'évaluation environnementale est justifiée.

## Les études environnementales produites pour les 2 projets

### Pour le projet «Résiparc et Actipôle»

#### Une expertise écologique

Une expertise écologique réalisée en 2023 a permis de mettre en évidence que le site ne présente qu'un intérêt écologique relativement limité.

Toutefois, en application de la séquence ERC (« Eviter, Réduire, Compenser »), **une mesure d'évitement (protection d'un secteur en limite extérieure du projet) et deux mesures de réduction** ont été retenues afin de limiter au maximum le risque d'incidences en phase chantier, et de maximiser l'intégration environnementale de l'aménagement en phase opérationnelle.

Ces mesures sont inscrites dans la nouvelle OAP «Résiparc et Actipôle» (en pages 13, 14 et 15).

#### Une étude paysagère

L'étude paysagère a permis de mettre en évidence les enjeux paysagers et d'instaurer dans les OAP et dans le règlement les mesures fortes conciliant intégration paysagère, préservation de la biodiversité et adaptation aux chaleurs estivales par la constitution de structures et linéaires végétaux favorables au maintien de la biodiversité et au rafraîchissement urbain.

#### Une étude hydraulique préliminaire au dossier loi sur l'eau

Le projet a également fait l'objet d'une étude hydraulique : identification des enjeux et définition des mesures de compensation en adéquation avec les dispositions du PPRI.

### Pour Ecopôle, l'extension de la zone d'activités de Viargues

#### Une étude d'impact intégrant étude paysagère

Pour l'extension du parc d'activités économiques de Viargues (zone AUE-c du PLU), une étude d'impact a été réalisée en juin 2024 dans le cadre de la demande de permis d'aménager déposée le 11 juin 2024. L'autorité environnementale a été saisie et s'est prononcée sur le dossier de PA et sur l'étude d'impact en août 2024.

Une mesure d'évitement et six mesures de réduction ont été retenues pour le projet. Elles sont inscrites dans l'OAP «Extension de Viargues» en pages 21 et suivantes.

Pour l'extension de Viargues, le paysage est également préservé : Le PLU retranscrit dans ce secteur au travers de la présente procédure, dans l'OAP adaptée et dans le règlement les enjeux de maintien et renforcement des structures végétales à enjeux de paysage et des règles d'adaptations au dérèglement climatique.

#### Une étude hydraulique et un dossier loi sur l'eau

Le projet a fait l'objet d'une étude hydraulique d'identification des enjeux et définition des mesures de compensation et d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau. Le récépissé de déclaration a été obtenu le 27 juin 2024.

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

### Relative au contenu des Plans Locaux d'Urbanisme en vigueur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### En résumé,

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

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

**Les PLU en vigueur qui ont été approuvés ou engagés avant le 1er janvier 2016 sont dit «ancienne génération»** car élaborés en application des articles du code de l'urbanisme avant recodification, pour modernisation du PLU.

Pour ces derniers PLU, 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. Ainsi font notamment référence pour les PLU «ancienne génération» :

- Les articles R.123-4 à R.123-8 encadrant la vocation de chaque type de zones : urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle.
- L'article R123-9 précisant le contenu du règlement et distinguait alors de manière exhaustive 9 destinations de construction à savoir : «habitation», «hébergement hôtelier», «bureaux», «commerce», «artisanat», «industrie», «exploitation agricole ou forestière», «entrepôt» et «constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif».

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

# CHAPITRE II. PRÉSENTATION DES DEUX PROJETS D'AMÉNAGEMENT

## LOCALISATION DES PROJETS

### Dans l'ouest Biterrois

Colombiers est une commune de l'ouest Biterrois au sud du Département de l'Hérault dans la Région Occitanie. Elle fait partie de la Communauté de Communes La Domitienne et intègre le SCoT du Biterrois.

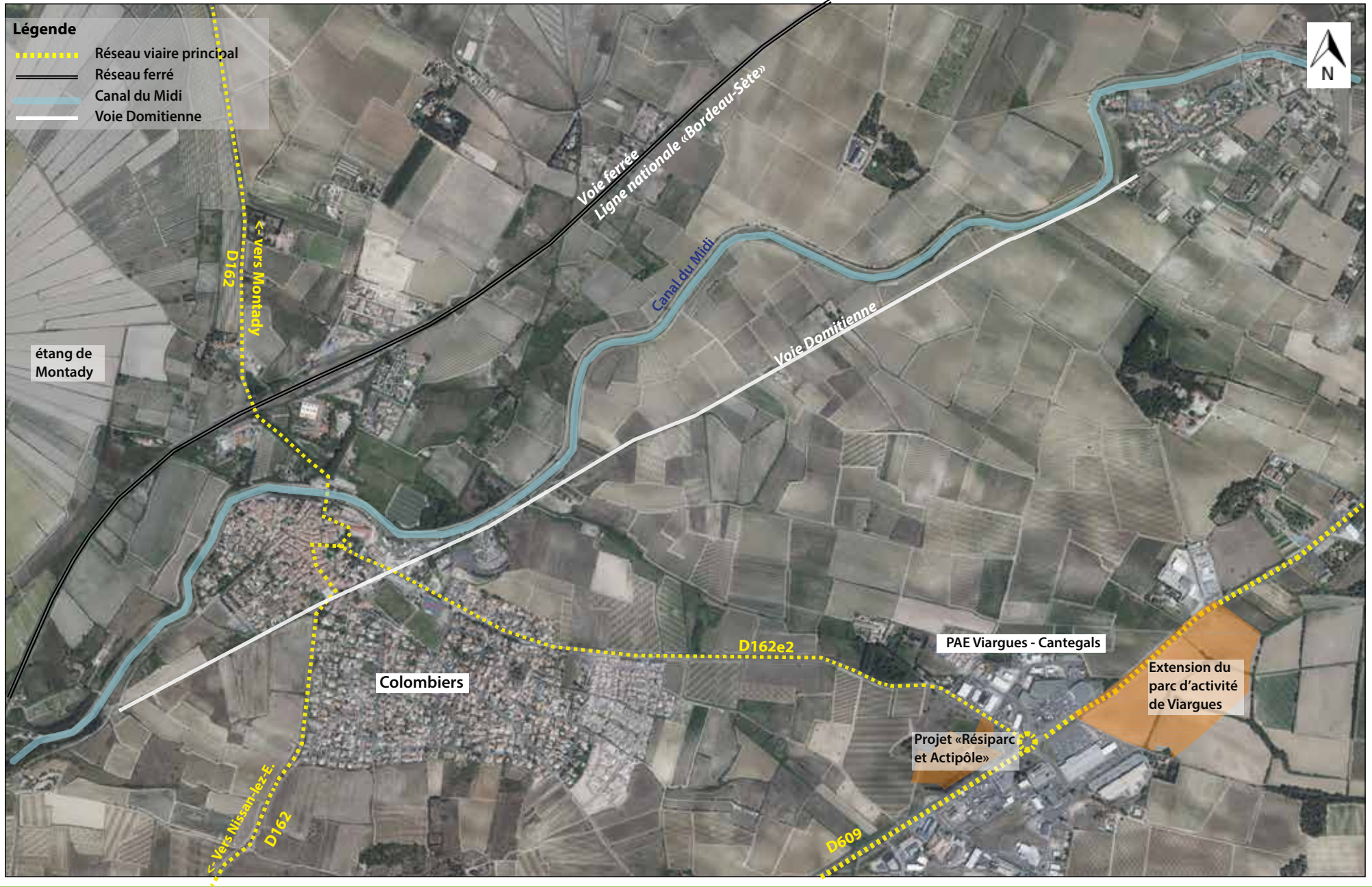
Limitrophe de la Commune de Béziers et proche de Narbonne, elle bénéficie de la proximité de ces pôles urbains générateurs d'emplois et de services. Elle se positionne sur un axe historique de déplacement entre l'Europe du nord et l'Europe du sud, dans un couloir de communications et un carrefour viarie national et international. L'attractivité du territoire se manifeste par la démographie particulièrement dynamique.



Secteur de «Viargues - Cantegals»

Le projet au sein de l'ouest Biterrois

## Au sein du territoire de Colombiers



Localisation des 2 projets d'aménagement au sein de la Commune de Colombiers (orthophotoplan 2021)



### Un territoire attractif et des besoins liés à la croissance démographique

Le Biterrois est en pleine expansion et connaît une croissance démographique qui ne faiblit pas, gonflée par le solde migratoire important qui caractérise les grands pôles urbains et la façade méditerranéenne. Il dispose de nombreux atouts qui font de lui un territoire attractif, dynamique et convoité par la population : haut niveau de services (santé, éducation, culture, loisirs), facilités de déplacement (TGV, autoroutes, aéroport), dynamisme économique, climat doux, ouverture sur la façade méditerranéenne.

Limitrophe de Béziers, en prise avec la D609, proche de la D64 et des accès à l'autoroute A9, Colombiers se situe sur un secteur de mobilités stratégiques qui renforce son dynamisme économique. C'est un territoire plébiscité par une population de tout âge car particulièrement attrayant pour la qualité de ses paysages, le large panel d'équipements et de services du quotidien dans les domaines de la santé, de l'enseignement, de la culture, du tourisme, des loisirs et un ensemble de structures qui répond aux besoins du quotidien.

Si Colombiers offre une qualité de vie remarquable et un bilan positif, la Commune reste attentive aux besoins et aux évolutions sociétales qui s'expriment localement :

- **De nouveaux besoins apparaissent d'adaptation des logements et d'accompagnement des trajectoires résidentielles des aînés.** La durée de vie s'allonge, la population vieillit et le taux de personnes âgées dépendantes augmente. **Le vieillissement de la population doit être anticipé dans les politiques de la ville.**
- **Les besoins de développement économique et de création d'emploi restent prégnants face à une partie de la population confrontée au chômage et à la précarité. Il est nécessaire aussi de s'adapter aux nouveaux modes de production et aux besoins de services de la population.**

### Loger (ou reloger) les seniors

**Le vieillissement de la population française se poursuit et s'accélère.**

Les 65 ans et plus représentaient 20.9% de la population française en janvier 2021 soit plus d'une personne sur cinq. Leur part a progressé de 5.4 points en 22 ans. D'après l'INSEE, en 2040, la proportion des personnes de 65 ans sera d'un habitant sur quatre. Cette forte augmentation correspond à l'arrivée dans cette classe d'âges de toutes les générations issues du baby-boom. En Occitanie, la présence des aînés est plus marquée : 11% de la population a atteint 75 ans en janvier 2021 alors que la part des plus de 75 ans représentait 9.6% en France à la même date.

Heureusement, la notion d'âge évolue avec un net vieillissement en bonne santé, les septuagénaires d'aujourd'hui sont semblables aux «sexagénaires» d'hier. De nouveaux challenges s'imposent cependant aux politiques locales : les défis de l'évolution des logements et l'accompagnement des trajectoires résidentielles des seniors, enjeux clefs du confort des populations vieillissantes. Se pose l'anticipation des besoins : passer tout d'abord d'un logement classique vers un habitat adaptée puis vers des établissements spécialisés.

**L'allongement de la durée de vie et le vieillissement de la population doivent être anticipés dans les politiques locales.**

Colombiers est particulièrement confronté à ces besoins émergents : La commune est très recherchée par les actifs mais aussi par les nouveaux retraités. Un constat mis en évidence par l'INSEE : la population y est plus vieillissante (35.2 % de plus de 60 ans) que dans le reste de la France où la proportion des seniors s'élève à 26.6 %.

L'essor démographique crée une pénurie de logements et l'offre d'habitat, globalement très insuffisante, est largement déficitaire pour l'habitat social et pour le locatif notamment à destination des aînés.

## Organiser l'emploi et répondre aux besoins de services d'une population croissante

### Un territoire marqué par le chômage et par une forte croissance démographique

Le Biterrois est fortement attractif et doit faire face à un solde migratoire important.

Sur le territoire de la Domitienne l'accroissement de population est de 2.2% par an. **Face à cette dynamique démographique, le rythme de création d'emploi est insuffisant et doit être renforcé afin de ne pas aggraver le chômage déjà très prégnant localement (16%) et le taux de pauvreté de l'ordre de 16.5%. Ces taux sont nettement supérieurs à ceux observés au niveau national.**

### Viargues - cantegals, un positionnement idéal ciblé par le SCoT

Le parc d'activités «Viargues-Cantegals» se situe à l'est du territoire de Colombiers en accroche de la RD609, ancienne route nationale 9, infrastructure régionale majeure et tout près de son carrefour avec la D64, rocade biterroise d'accès aux autoroutes A9 et A75.

Aux portes de Béziers, la zone d'activités constitue un «Pôle» économique particulièrement dynamique du territoire Biterrois avec un rayon d'attractivité qui s'étend sur tout l'ouest du département de l'Hérault et l'est du département de l'Aude.

Au regard des besoins de développement économique et de cette position idéale, **le SCoT du Biterrois cible Viargues - Cantegals «Espace d'activité structurant»** dans la hiérarchie qu'il a établie des **«parcs d'activités à créer ou étendre»**.

### Renforcer l'activité 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 doit toutefois 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.

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.

**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 activités au sein des pôles de développement d'intérêt territorial du Biterrois.**

Face à ce constat de carence en foncier disponible, de croissance du tissu économique et la réduction des possibilités de construire dans son emprise actuelle, le parc d'activités doit s'agrandir vers le sud-est afin de proposer une offre structurée, en adéquation avec la demande d'installations des entreprises.

**Les projets d'aménagement «Actipôle» et «Ecopôle» son en adéquation avec l'Objectif B.4 du SCoT du Biterrois «Hiérarchiser l'offre de parcs d'activités à créer ou à étendre» en développant l'activité économique au sein de Viargues - Cantegals identifié du parc d'activités structurant.**

**Ils s'inscrivent ainsi dans la politique de dynamisation du territoire confortant un développement économique partagé, créateur de valeurs et source de progrès social.**

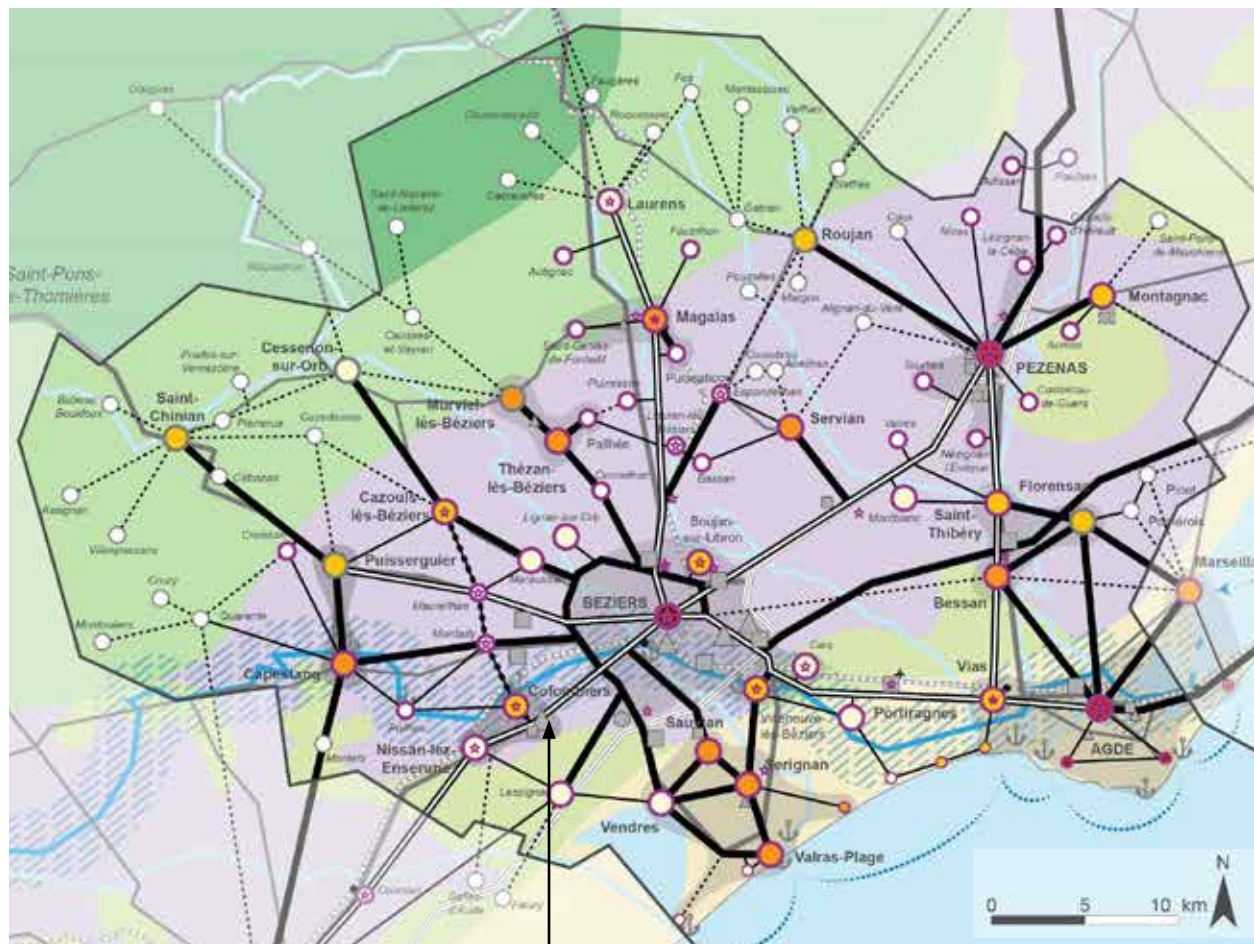
## Le Parc d'activités économiques «Viargues - Cantegals» ciblé par le SCoT

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

Le SCoT définit Viargues-Cantegals 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 économique structurant» 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 de Viargues comme un site d'accueil des activités de production, de recherche et d'innovation ou de services aux entreprises (dans une proportion de 50 %), d'activités commerciales (à hauteur de 20 %) et le programme d'accueil doit aussi prévoir de l'artisanat (à minima 25 %).



Parc d'activités économiques Viargues - Cantegals

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

### Géographie du territoire :

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

### Structures de déplacements :

Aéroport	Voie ferrée
Gare	
<b>Autoroutières :</b>	
Autoroute	
<b>Routières :</b>	
Route structurante	

### Structuration du territoire :

<b>Type de polarité des communes :</b>	<b>Espace d'activités :</b>
Ville centre	Rayonnant
Pôle majeur	Structurant
Pôle structurant	Thématique (Loisir/Culturel)
Pôle relais structurant	<b>Espace commercial :</b>
Pôle relais	Rayonnant
Pôle local	Structurant
Communes multipolarisées	

### Mobilités du territoire :

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

# DES PROJETS EN RÉPONSES AUX BESOINS

## Le projet «Résiparc et Actipôle»

### Un EHPAD existant à agrandir

La commune de Colombiers compte une maison de retraite médicalisée «La Résidentielle» implantée au coeur d'un parc de près de 3 ha sur le secteur de Cantegals. Construite dans les années 70, cette maison de retraite a su évoluer pour accroître son niveau d'équipements et de services médicaux et paramédicaux. Nichée dans un écrin de verdure et disposant d'une vue légèrement dominante, «La résidentielle» offre un cadre de vie agréable à ses résidents. Le site est très accessible : en voiture depuis la D162e2 mais aussi à pied, à vélo et en transport en commun, la voie départementale disposant d'un arrêt de bus et d'une piste cyclable reliant Cantegals à la ville de Colombiers.

Cet EHPAD, établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, compte 57 lits et 47 chambres. Il assure les prestations courantes de restauration, de soins médicaux classiques et s'est dotée d'un service «Alzheimer et maladies apparentées».



Face à l'accroissement des demandes de prise en charge de personnes âgées dépendantes au sein de sa structure, l'EHPAD «La Résidentielle» doit s'agrandir.

### Élargir la gamme de services et d'hébergements

Une étude de marché a permis de fixer les besoins et de définir le programme d'un projet plus vaste de résidence et de services.

Ainsi, parallèlement à l'agrandissement de la maison de retraite, c'est une **résidence services pour séniors** qui doit jouxter l'EHPAD ainsi qu'une **micro-crèche avec espace d'éveil** pour les tout-petits. Sur le même site, à l'est de l'EHPAD, le projet «Actipôle» perceptible depuis l'entrée d'agglomération, prend la forme d'un **petit immeuble dédié à l'activité et aux services**.

L'ensemble intègre la zone urbaine Um-b.

### Le pôle «Résiparc»

Il intègre :

- La création d'une résidence avec services à destination des séniors autonomes (d'une capacité de 95 logements).
- La réalisation d'une structure d'environ 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à la petite enfance : micro-crèche de 10 à 15 berceaux avec espace d'éveil. Ce projet répond à un besoin de prise en charge des jeunes enfants du personnel de l'EHPAD qui compte un fort taux de nouveaux parents. Les besoins de garde existent aussi au sein du PAE de «Viarques - Cantegals» et seront accrus avec l'implantation de la résidence sénior. Au delà de la réponse à un besoin de prise en charge des bébés, la réalisation de la crèche au sein même de l'EHPAD a une double vocation : il intègre une dimension pédagogique intergénérationnelle et apporte aux jeunes parents un confort d'organisation et une précieuse tranquillité d'esprit.
- La modernisation de l'EHPAD dans un second temps et l'augmentation de sa capacité d'accueil. Il y sera créée, dans un environnement conçu spécialement pour eux, une unité protégée d'hébergement des résidents présentant des troubles cognitifs importants. cela représenterait 15 à 20 lits supplémentaires.

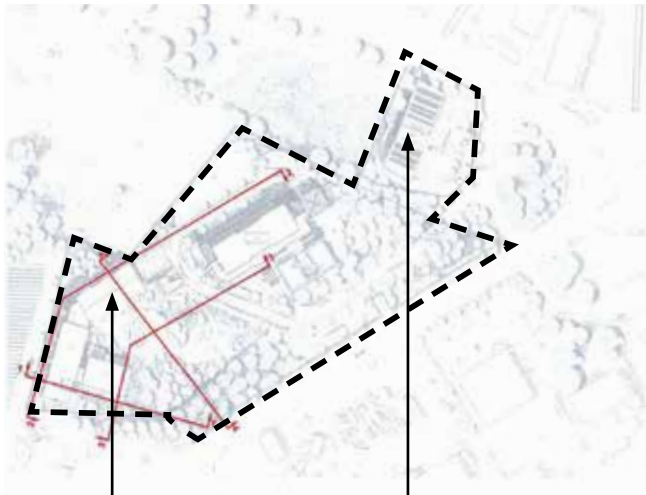
### L'«Actipôle»

Il prévoit, aux abords du carrefour giratoire des voies départementales D609 et D162E2, l'aménagement d'un petit immeuble économique de services, commerces de détail et artisanat.

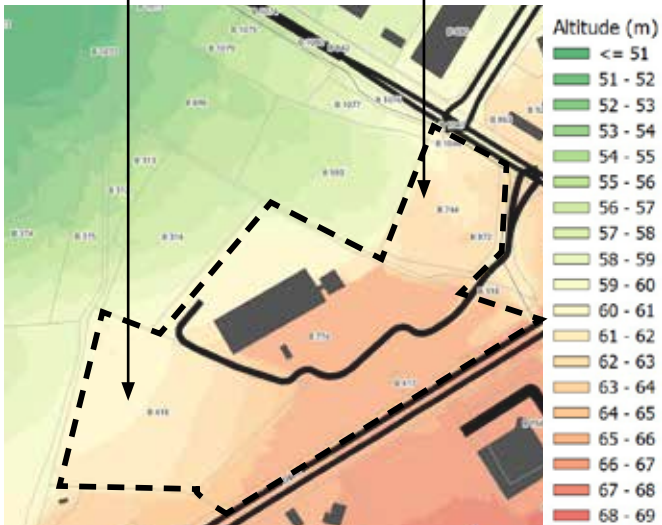
Étude paysagère et architecturale, étude de biodiversité, étude hydraulique et études techniques ont guidé la conception et l'organisation générale du projet d'aménagement présenté ci-après.



# L'organisation architecturale : réduire l'imperméabilisation des sols sans impacter le paysage



Implantation des bâtiments en points bas



Profils produits par l'agence d'architecture A+ ARCHITECTURE

## Se limiter en hauteur

La maison de retraite compte un bâtiment de 4 niveaux (3 niveaux en façade nord et 4 niveaux en façade nord en raison de la dénivelée du terrain), son altitude à l'acrotère est 76 m NGF.

Afin de réduire l'artificialisation des sols tout en proposant une densité pertinente, la résidence services sénior prendra la forme d'un bâtiment de gabarit sensiblement identique à celui de l'EHPAD existant sans dépasser l'altitude actuelle de ce dernier afin d'assurer l'intégration paysagère de la construction.

Le même principe de volumétrie et de hauteur maximum a été retenu pour le bâtiment d'activités et de services.

La présente modification du PLU prévoit de **porter la hauteur maximale des constructions à 13.5 m dans la sous-zone Um-b1 dédiée à l'EHPAD et à la résidence services sénior et à 12 m en sous-zone Um-b2 dédiée à l'activité sans que dans les 2 sous-zones, les constructions ne puissent excéder l'altitude de 76 m NGF en référence à la maison de retraite actuelle.**

## Végétaliser et paysager la zone

**La préservation des haies périphériques existantes, les lisières plantations intégrant plusieurs strates végétales, la réalisation de jardins arborés et le verdissement des aires de stationnement s'inscrivent dans une démarche de réduction des impacts sur la biodiversité et de valorisation paysagère. Véritables îlots de fraîcheur, les trames végétales et les structures boisées constituent de précieux outils d'adaptation au changement climatique et aux vagues de chaleur estivales.**

### Constitution de lisières végétales périphériques

La zone Um-b sera végétalisée sur ses limites, soit par la préservation et le renforcement des franges végétales existantes, soit par le biais de nouvelles plantations périphériques mêlant plusieurs strates d'essences végétales méditerranéennes.

### Frange à planter

En limite nord, sera réalisée une lisière végétale de transition entre espace urbain et espace rural. Pour assurer une bonne intégration paysagère et réduire la perception visuelle des bâtiments depuis l'Oppidum d'Ensérune et depuis le Canal du Midi, elle intégrera des arbustes et des arbres de haut jet dont la moitié au moins seront à feuillage persistant.

### Haie anti-dérive

Afin de protéger les résidents des produits phytosanitaires qui pourraient être pulvérisés sur la parcelle agricole limitrophe, il sera réalisé une haie vive, haie anti-dérive de protection, sur la limite jouxtant cette parcelle agricole. Implantée à au moins 2 m de la limite à l'intérieur du projet, la haie vive sera dense, continue, semi-perméable et homogène, composée d'essences au feuillage persistant et/ou de végétation précoce et aura une hauteur minimum de 3.00 m.

### Végétaliser les parcs de stationnement, en limiter l'imperméabilisation et créer des îlots de fraîcheur

**Les parcs de stationnement devront intégrer sur une partie de leur surface, des revêtements non imperméabilisés de type stabilisé, plaques alvéolées ou pavés, ainsi que des aménagements hydrauliques et des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales.** Les parcs seront ombragés sur au moins la moitié de leur surface. L'ombrage pourra être assuré par des arbres de haut jet, des tonnelles ou pergolas végétalisées (recouvertes de plantes grimpantes) ou par des ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.

# Le projet «Ecopôle», extension du Parc d'activités économiques «Viargues-Cantegals

Plan paysager produit par l'agence Rayssac Architectes-Urbanistes





## La programmation urbaine

L'outil permis d'aménager a été retenu sur une emprise d'environ 15 ha.

A partir de la réflexion et des objectifs communaux et intercommunaux, des contraintes urbaines, paysagères et environnementales, un scénario d'aménagement a été élaboré sur la base d'un schéma viarie cohérent et réfléchi créant un bouclage des voies existantes, s'appuyant sur des enjeux de fonctionnalité, de valorisation de la qualité des paysages, intégrant les contraintes liées à l'hydraulique et à la proximité avec la départementale 609.

### La répartition spatiale

Le projet d'« Ecopôle de Viargues », extension de la zone d'activités économiques existante, se développera sur une emprise de 14.7 ha répartie ainsi :

- Espaces destinées à l'implantation des activités économiques : 12.2 ha
- Voiries (chaussée et cheminements doux) : 1.3 ha
- Espaces de rétention et noues : 1.2 ha

Soit 17 % d'espaces publics.

### Le programmes des constructions

La zone vise spécifiquement l'installation d'activités économiques. La surface de plancher prévisionnelle est de 54 700 m<sup>2</sup>.

### Le permis d'aménager, l'outil retenu pour le projet

L'extension de la zone d'activités de Viargues doit se réaliser par le biais de la réalisation d'un permis d'aménager.

### Des actions en faveur de la biodiversité

La zone d'étude se caractérise par la prédominance de milieux ouverts à semi-ouverts (comprenant notamment des parcelles agricoles), mais aussi par la présence de milieux arbustifs à arborés, de milieux humides et, en marge, des milieux anthropiques.

Lors des inventaires, les linéaires arbustifs et arborés ont rapidement été identifiés comme présentant les enjeux les plus importants, d'un point de vue écologique.

L'évitement d'une partie de ces linéaires permet de limiter les impacts attendus sur certaines espèces pouvant les utiliser et se maintenir à proximité de l'urbanisation, et de maintenir un lien fonctionnel avec les secteurs agricoles et naturels situés à proximité directe.

## Les hypothèses d'implantation



### La végétalisation

L'organisation générale du projet rend possible la présence d'îlots de fraîcheur au cœur du projet. La création de haies intégrées, la restauration et le renforcement de haies déjà existante en limite de projet permettent également de répondre aux enjeux écologiques évoqués.

Ces haies serviront de zones refuges, d'axes de transit ou de zones de chasse pour des espèces communes de la faune, moins sensibles aux activités humaines et fréquentant les abords du projet et permettront également une coupure entre l'aménagement en place et les milieux naturels environnants, favorisant la tranquillité des espèces présentes en périphérie.

### La compensation pluviale

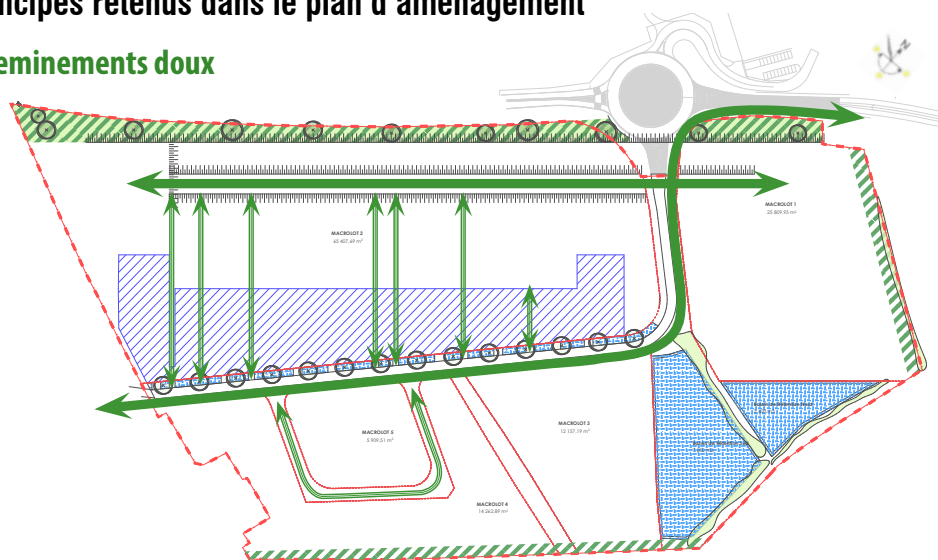
Le Système hydraulique est organisé le long du mail central.

Une noue plantée achemine les eaux de ruissellement jusqu'à 2 bassins paysagers situés à l'Est de l'emprise du projet au point NGF le plus bas (51,50m).

Noues et bassins accessibles et paysagers, traités en coulée verte, participeront à la valorisation urbaine du projet à la réduction des impacts en matière de biodiversité.

## Les principes retenus dans le plan d'aménagement

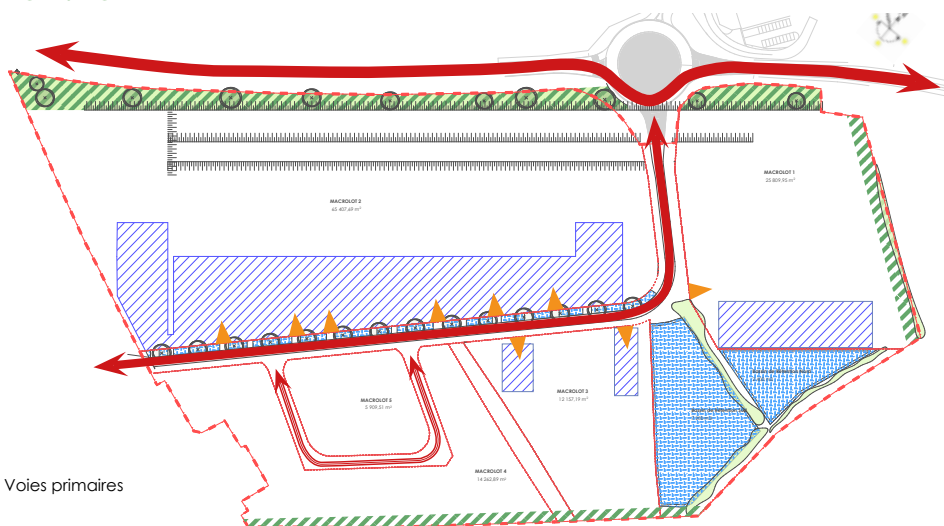
### Les cheminements doux



← Cheminements doux primaires

← Cheminements doux secondaires

### La trame viaire



↔ Voies primaires

↔ Voies secondaires

Plans produits par l'agence Rayssac Architectes-Urbanistes

Plusieurs partis d'aménagements ont été retenus:

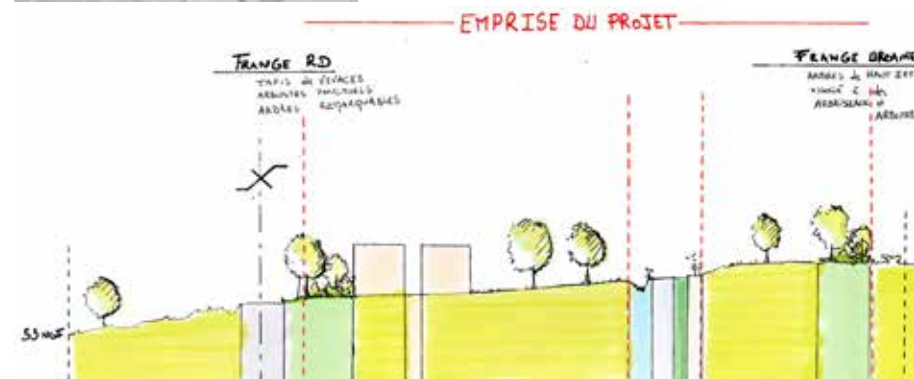
- Le projet cible et répond aux besoins de mobilité :

- une circulation piétonne sécurisée et priorisée avec la **constitution d'une rue exclusivement piétonne** d'une part et de **trottoirs** sur les autres axes de mobilité. **La liaison avec les 4 arrêts de bus est assurée** : le projet permet de circuler à pied entre Ecopôle et l'entrée de la zone lieu d'implantations des arrêts de bus (ZI Viarques Rd162 et ZI Viarques Rd609) du réseau liO Hérault Transport.
- une circulation motorisée essentiellement lié aux allées et venues des actifs travaillant dans le zone et aux particuliers souhaitant profiter des services proposés ;
- un trafic de poids lourds assurant en matinée les livraisons et chargements des biens produits,

- Le schéma d'aménagement renforce la continuité viaire par le **prolongement de la voie existante au sud** et le **bouclage sur la D609** par l'intermédiaire d'un giratoire projeté. Le projet retient un gabarit de chaussée adapté au trafic attendu.

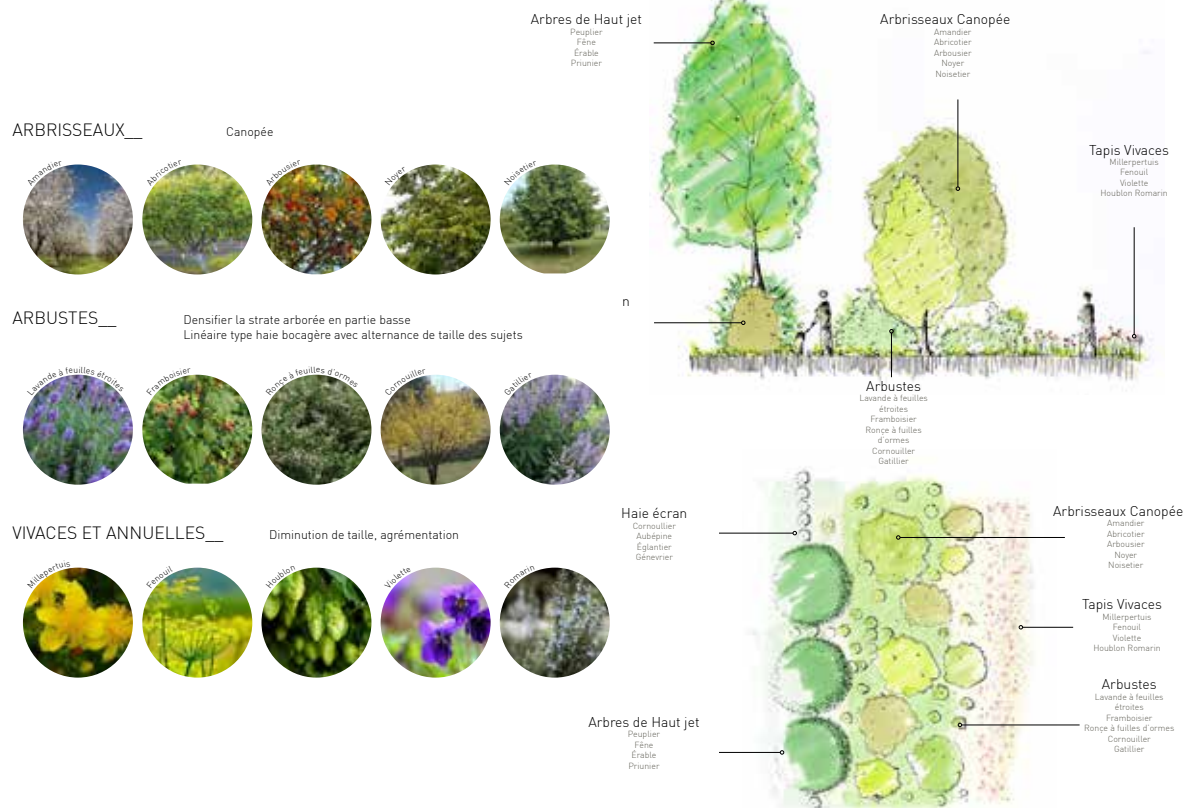
- Le projet Ecopôle retient un **accompagnement végétal et paysager des voies** par la **création de noues, d'alignements d'arbres de haut jet et de strates vertes intermédiaires.**

### Coupe du projet



# La végétalisation

## Constituer une frange urbaine de transition espace rural - espace urbain

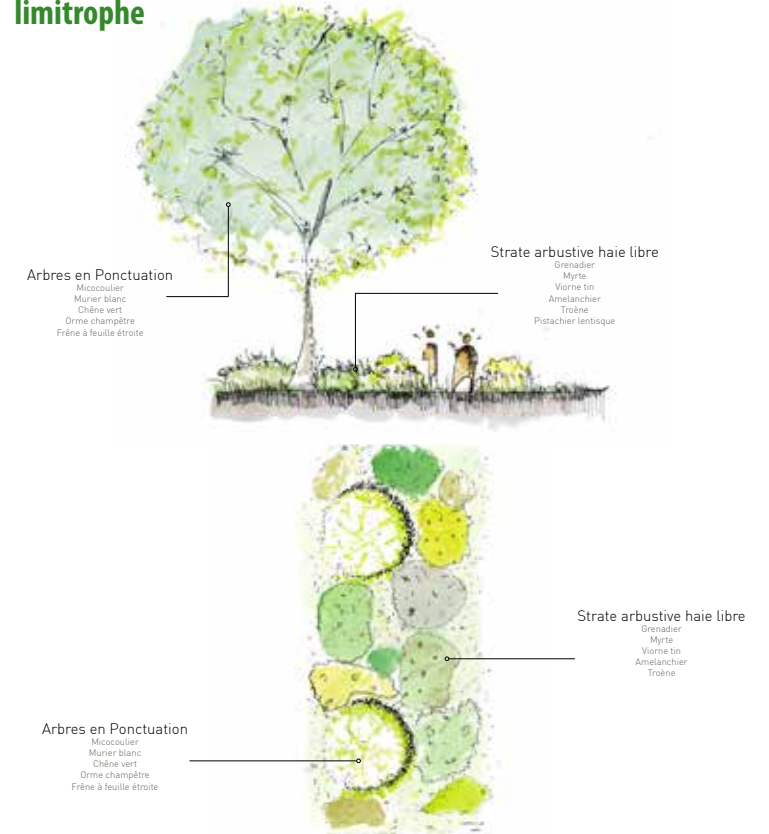


## Préserver des linéaire boisé et arbustifs à enjeux de biodiversité

Les linéaires arbustifs et arborés du site sont identifiés comme présentant les enjeux importants d'un point de vue écologique, jouant un double rôle de réservoirs et de zones refuges mais également de corridors écologiques. L'évitement d'une partie de ces linéaires et la constitution de nouvelles haies multistrates permet de maintenir leur rôle fonctionnel et le lien avec les espaces agricoles et naturels de proximité.

Ces dispositions sont formalisées dans l'étude d'impact (produite en 2024 pour le projet et qui constitue une pièce du dossier de demande de permis d'aménager) sous formes de mesures d'évitement (ME1) de réduction (MR4). Les mesures, les modalités de plantations et le choix des essences sont détaillées dans l'OAP «Extension de Viargues».

## Paysager la RD 609 par la constitution d'une frange végétale limitrophe



### ARBRES EN PONCTUATION



### STRATES ARBUSTIVE HAIE LIBRE





## RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA PROCÉDURE

La commune de Colombiers a du faire évoluer son PLU sur le secteur de Viargues - Cantegals pour :

- **Créer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la zone urbanisée Um-b qui doit se densifier.**
- **Adapter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) déjà en vigueur sur la zone AUE-c d'extension du parc d'activités économique de Viargues pour adapter l'organisation de l'extension de Viargues et renforcer les mesures d'intégration paysagère et les mesures en faveur de la biodiversité.**
- **D'adapter le règlement graphique pour :**
  - Diviser la zone Um-b déjà constructible en deux sous-zones Um-b1 et Um-b2,
  - Renforcer les mesures d'insertion paysagère et de protection de la biodiversité par identification de trames vertes à préserver ou créer,
  - Inscrire le périmètre de la nouvelle OAP.
- **Faire évoluer le règlement écrit. Pour élargir le champs des constructions autorisées et adapter les règles de hauteur en zones Um-b et AUE-c. Les obligations de plantation sont aussi renforcées.**

## LES PIÈCES MODIFIÉES PAR LA PRÉSENTE PROCÉDURE D'URBANISME

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

- D'adapter une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) déjà en vigueur
- De créer une nouvelle OAP.
- D'adapter le règlement graphique.
- De faire évoluer le règlement écrit.

## Création d'une nouvelle OAP «Actipôle et Résiparc»

Cette nouvelle OAP en zone Um-b du PLU comporte un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale de la zone ainsi que des dispositions en précisant les conditions d'aménagement.

Le schéma d'aménagement permet une souplesse dans son application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans les projets d'aménagement.

### Emprise de l'OAP «Résiparc et Actipôle»

Les dispositions de l'OAP sont applicables à l'ensemble de la zone Um-b.



### Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques de l'organisation spatiale du secteur



Schéma de l'OAP qui sera instaurée par la modification N°7 du PLU

## Remplacement de d'OAP «AUE-c» existante couvrant par l'OAP «Extension de Viargues» couvrant le même périmètre

L'objectif est de mettre en adéquation les dispositions applicables à la zone AUE-c aux études (**biodiversité, paysagère, hydraulique pluviale et circulation**) produites récemment (de 2022 à 2024) et retranscrites dans le dossier de demande de permis d'aménager.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en vigueur sur la zone AUE-c d'extension du parc d'activités économiques de Viargues (OAP «AUEc») avait été établie en 2013 dans le cadre de la Déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU «extension de la zone d'activités de Viargues». Bien que les grands principes de l'OAP «AUEc» soient toujours d'actualité, il paraît nécessaire, pour une meilleure prise en compte des enjeux et une parfaite adoption des mesures, de formaliser les dispositions retenues dans une nouvelle rédaction pour :

- Renforcer les mesures d'intégration paysagères.
- Mettre à jour les dispositions en faveur de la biodiversité (En application de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser », une mesure d'évitement et six mesures de

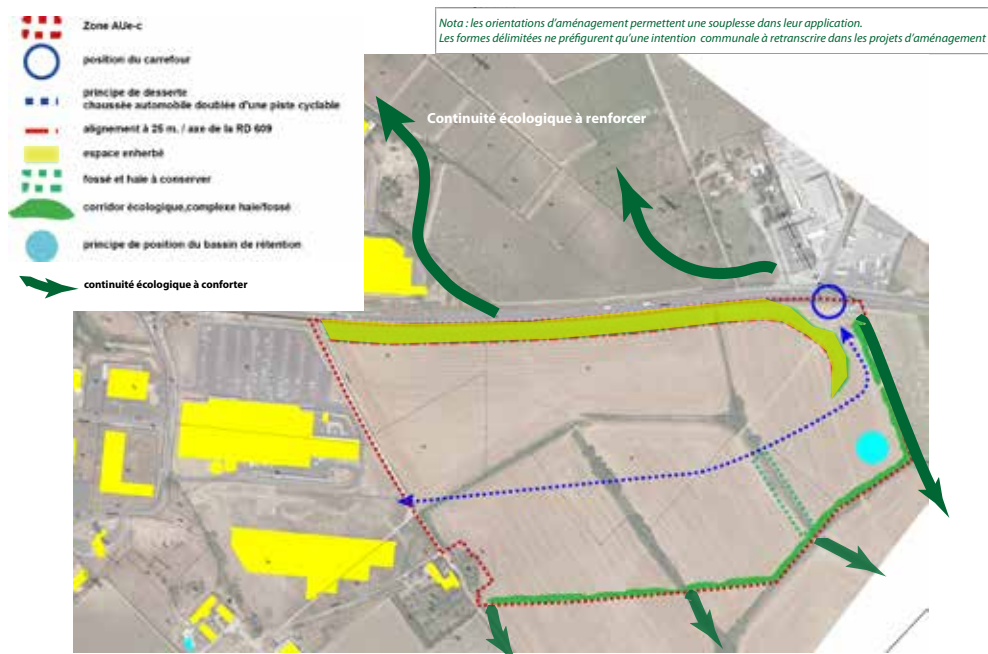


Schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone avant modification

réduction ont été définies pour le projet d'extension de la ZAE de Viargues). Ces dispositions formalisées dans l'étude d'impact produite en 2024 et intégrant le dossier de demande de permis d'aménager, sont retranscrites dans la nouvelle OAP notamment les linéaires arbustifs et arborés à maintenir ou à planter pour la biodiversité.

- Mettre à jour le schéma viaire.

L'OAP «AUEc» établie en 2013 dans le cadre de la Déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU «extension de la zone d'activités de Viargues» compte 5 pages (page de garde comprise). A l'issue de la procédure, les dispositions de cette OAP seront intégralement remplacées par l'OAP «Extension de Viargues» couvrant le même périmètre.



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

## Les évolutions apportées au règlement graphique

### ~ Délimitation du périmètre de la nouvelle OAP «Résiparc et Actipôle»

Cette délimitation dans le règlement graphique permet l'identification de ce secteur nouvellement encadré par une OAP.

### ~ Division de la zone Um-b en deux sous-zones Um-b1 et Um-b2

La volonté est de constituer :

- 1 zone Um-b1 essentiellement dédiée à l'hébergement et services aux séniors.
- 1 zone Um-b2 préférentiellement dédiée à l'activité économique.






### ~ Protections réglementaires en faveur du paysage et de la biodiversité

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme prévoit que le règlement du PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier.

L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme prévoit que le règlement du PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage, délimiter des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

En application de ces articles, le règlement identifie dans le cadre de la modification N°7 des franges et structures végétales à maintenir au titre de la protection des paysages ou de la biodiversité ainsi que des linéaires à planter.



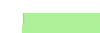

#### PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR LE PLU :

-  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

#### Structures ou linéaires végétaux à maintenir ou à créer



##### En faveur du paysage

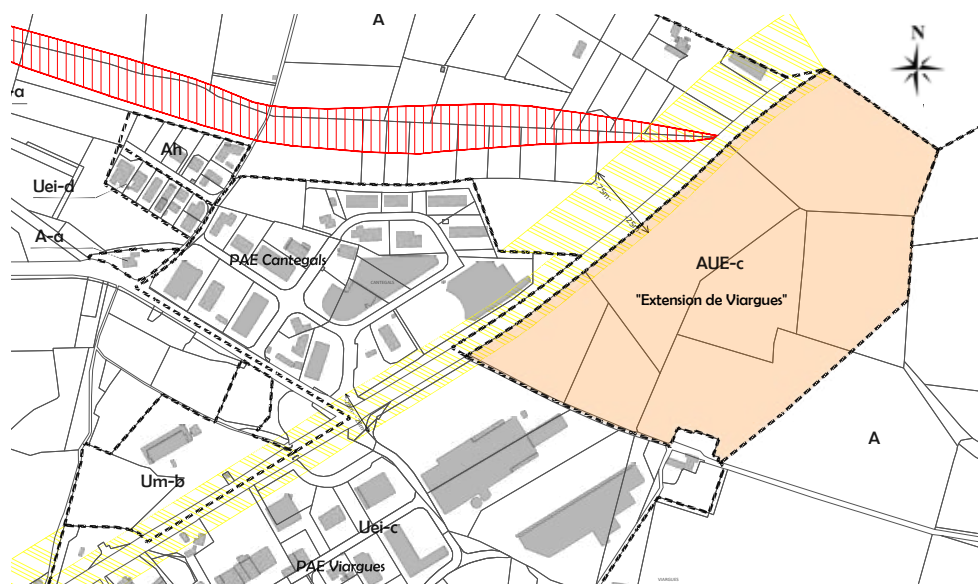
en application de l'art. L.151-19 du Code de l'urbanisme

-  Frange ou structure végétale à maintenir voire à renforcer.
-  Lisière végétale à créer avec intégration d'arbres de haut jet dont la moitié au moins à feuillage persistant.
-  Accompagnement végétal à créer (hors aménagement carrefour projeté)
-  Arbres remarquables à préserver

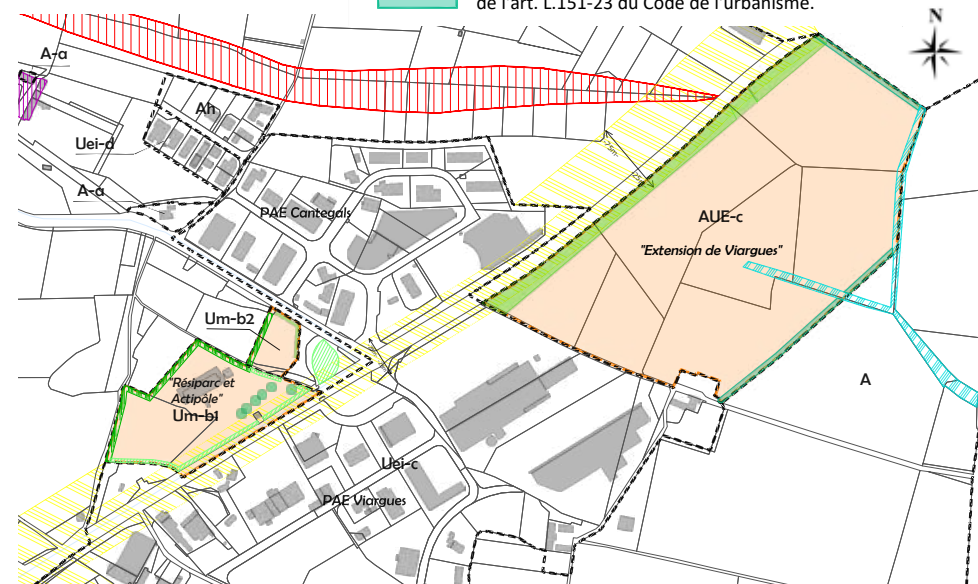
##### En faveur de l'écologie

en application de l'art. L.151-23 du Code de l'urbanisme

-  Structures végétales à maintenir et à renforcer en application de l'art. L.151-23 du Code de l'urbanisme.
-  Linéaires arbustifs et arborés à créer en application de l'art. L.151-23 du Code de l'urbanisme.








Extrait du règlement graphique avant modification

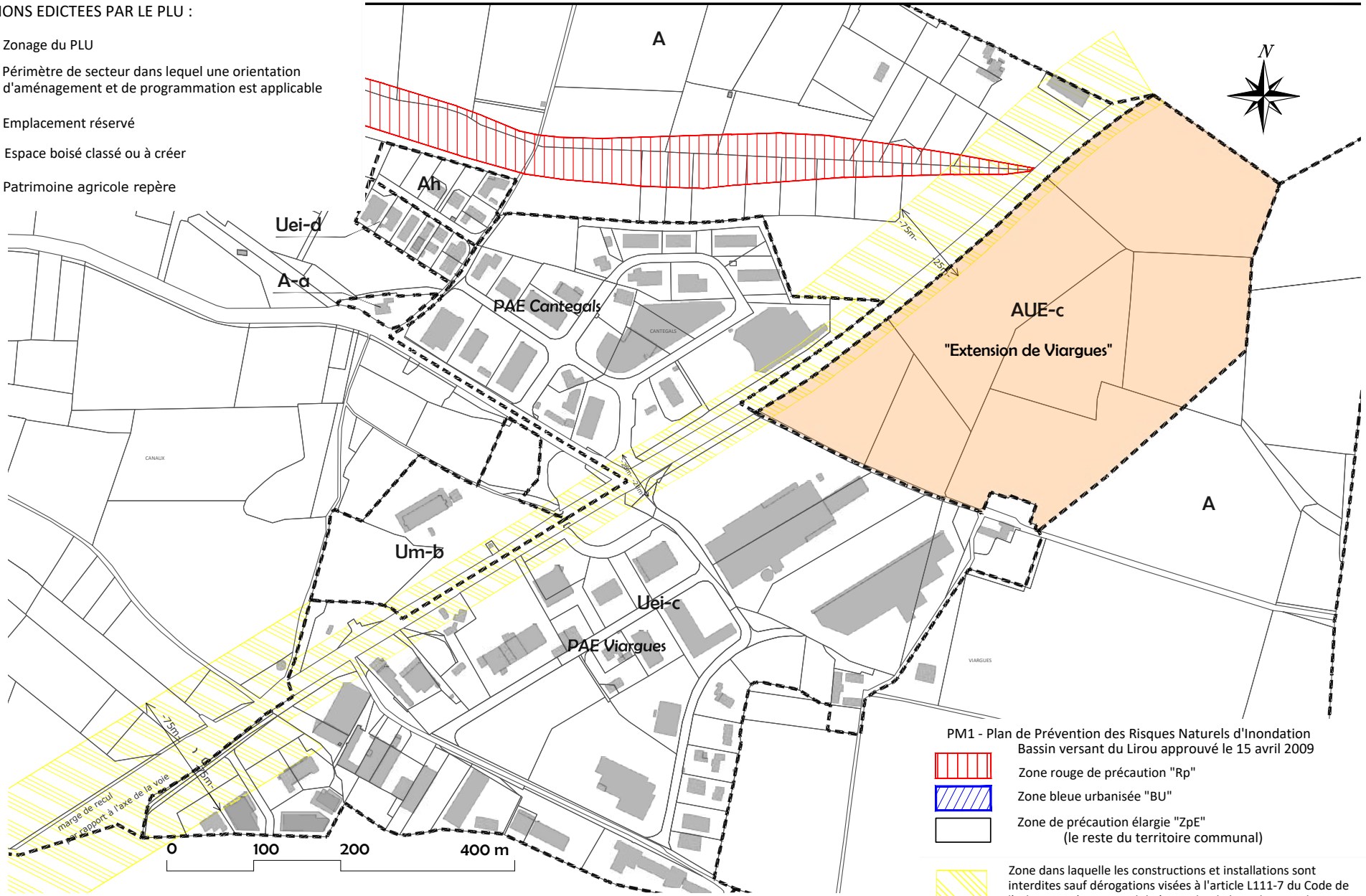


Extrait du règlement graphique après modification







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



Extrait du règlement graphique avant modification

- 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)
-  Zone dans laquelle les constructions et installations sont interdites sauf dérogations visées à l'article L111-7 du Code de l'urbanisme (Constructibilité interdite le long des grands axes routiers). Les marges de recul indiquées sur le plan s'appliquent depuis l'axe de la D609.





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

Structures ou linéaires végétaux à maintenir ou à créer



En faveur du paysage

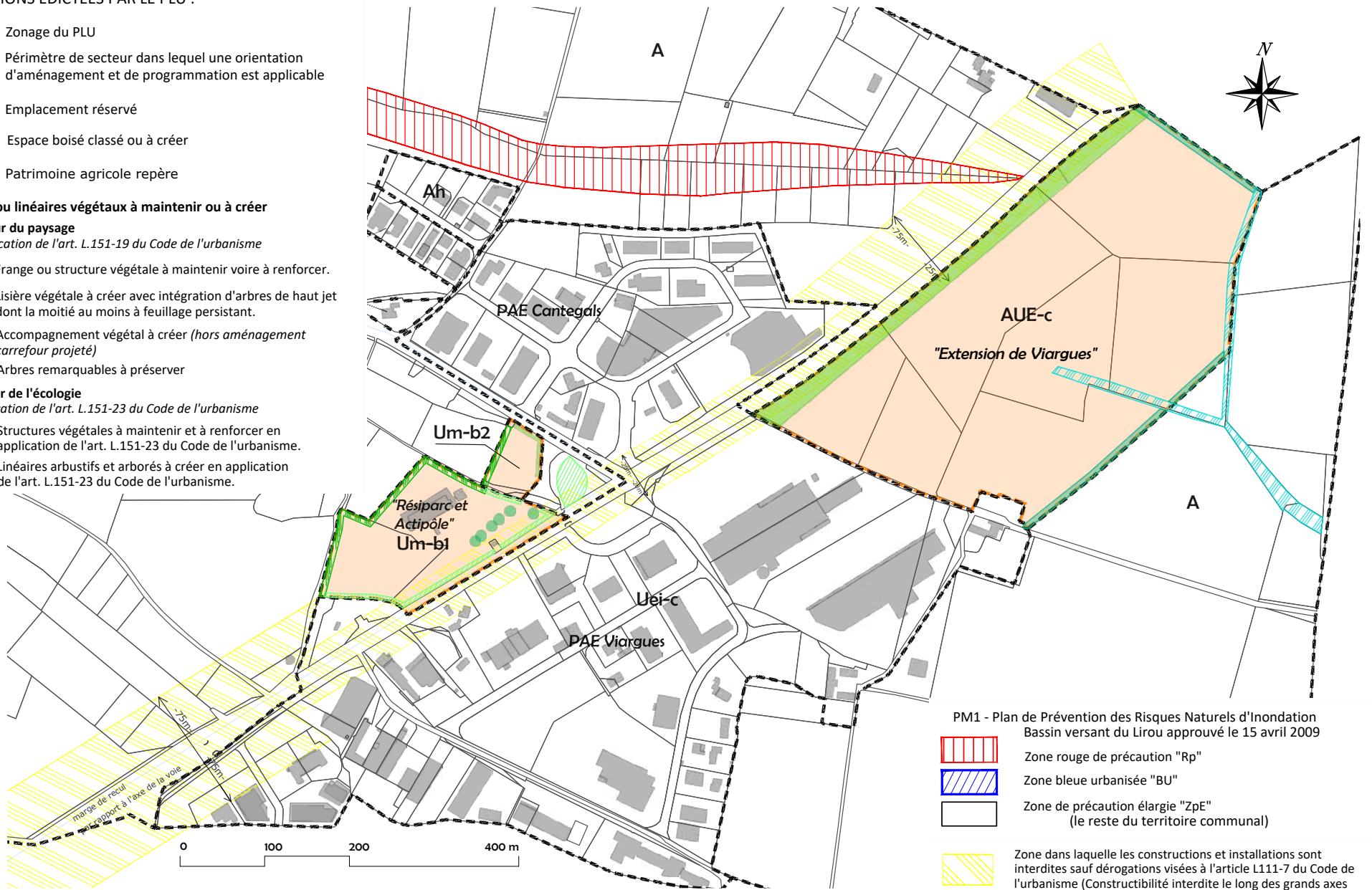
en application de l'art. L.151-19 du Code de l'urbanisme

-  Frange ou structure végétale à maintenir voire à renforcer.
-  Lisière végétale à créer avec intégration d'arbres de haut jet dont la moitié au moins à feuillage persistant.
-  Accompagnement végétal à créer (hors aménagement carrefour projeté)
-  Arbres remarquables à préserver





En faveur de l'écologie

en application de l'art. L.151-23 du Code de l'urbanisme

-  Structures végétales à maintenir et à renforcer en application de l'art. L.151-23 du Code de l'urbanisme.
-  Linéaires arbustifs et arborés à créer en application de l'art. L.151-23 du Code de l'urbanisme.



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)
-  Zone dans laquelle les constructions et installations sont interdites sauf dérogations visées à l'article L111-7 du Code de l'urbanisme (Constructibilité interdite le long des grands axes routiers). Les marges de recul indiquées sur le plan s'appliquent depuis l'axe de la D609.

Extrait du règlement graphique après modification

## Les modifications apportées au règlement écrit

Les évolutions du règlement ne concernent que les zones Um-b et AUE-c.

### Élargir le champ des constructions autorisées en zones Um-b et AUE c

#### Précision réglementaire sur les destinations utilisables dans le PLU de Colombiers

En application du décret n°2015-1783 (du 28 décembre 2015 entré en vigueur le 1er janvier 2016) issu de la réforme de modernisation des PLU, le Code de l'urbanisme a fait l'objet d'une recodification partielle.

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

Les PLU en vigueur qui ont été approuvés ou engagés avant le 1er janvier 2016 sont dit «ancienne génération» car élaborés en application des articles du Code de l'urbanisme avant recodification, pour modernisation du PLU.

Pour ces derniers PLU, 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.

Ainsi font notamment référence pour les PLU «ancienne génération» :

- Les articles R.123-4 à R.123-8 encadrant la vocation de chaque type de zones : urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle.
- L'article R123-9 précisant le contenu du règlement et distinguant de manière exhaustive 9 destinations de construction à savoir : «habitation», «hébergement hôtelier», «bureaux», «commerce», «artisanat», «industrie», «exploitation agricole ou forestière», «entrepôt» et «constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif».

Le PLU de Colombiers a été approuvé le 11 mars 2013, avant l'entrée en vigueur, le 1er janvier 2016, du décret n°2015-1783 issu de la réforme de modernisation des PLU. C'est donc un PLU dit «ancienne génération» élaboré en application des articles R.123-1 à R.123-14 du Code de l'urbanisme. Ces articles restent applicables pour toute procédure de modification.

Par conséquent les 5 destinations, elles-mêmes divisées aujourd'hui en 23 sous-destinations, instaurées par le décret n°2015-1783 ne s'appliquent qu'aux PLU «nouvelle génération».

Ainsi les 9 destinations de construction suivantes restent applicables au PLU «ancienne génération» et donc au PLU de Colombiers :

- habitation,
- hébergement hôtelier,
- «bureaux,
- commerce,
- artisanat,
- industrie,
- exploitation agricole ou forestière,
- entrepôt
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ce sont donc exclusivement ces destinations qui peuvent être autorisées dans le cadre des évolutions du règlement du PLU instaurés par la présente procédure de modification du PLU.

## Autoriser de nouvelles destinations en zone urbaine Um-b de l'EHPAD

La commune de Colombiers compte deux équipements médicaux et paramédicaux importants : la Clinique Causse de notoriété internationale et la maison de retraite «La Résidentielle». Chacun de ces équipements bénéficie d'une zone Um indiquée, zone urbaine à vocation médicale, d'hébergements et de logements. La zone Um-a concerne la clinique Causse. **La zone urbaine Um-b est dédiée à la maison de retraite, l'EHPAD «La Résidentielle».**

**La municipalité souhaite permettre l'agrandissement de la maison de retraite et l'implantation, à proximité immédiate, au sein de la zone urbaine Um-b, d'une résidence seniors, d'une micro-crèche avec espace d'éveil pour les tout petits et d'un petit pôle économique.**

**Après étude de marché et étude de faisabilité, il est envisagé de valoriser la zone Um-b en la structurant en 2 pôles complémentaires :**

- **Le pôle «Réparac», intégrant la création d'une résidence avec services à destination des seniors autonomes (d'une capacité de 95 logements), la réalisation d'une structure de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à la petite enfance (micro-crèche et espace d'éveil. Ce projet répond à un besoin de prise en charge des jeunes enfants du personnel de l'EHPAD qui compte un fort taux de nouveaux parents. Les besoins de garde existent aussi au sein du PAE de «Viargues - Cantegals» et seront accrus avec l'implantation de la résidence senior) puis dans un second temps la modernisation de l'EHPAD et l'augmentation de sa capacité d'accueil.**
- **L'«Actipôle», prévoyant l'aménagement d'un petit immeuble économique de services, commerce de détail et artisanat situé aux abords du carrefour giratoire des voies départementales D609 et D162E2.**

En zone Um-b sont notamment autorisés dans le règlement «les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.»

Afin de permettre la mise en oeuvre du projet, il est nécessaire de scinder la zone Um-b en 2 sous-zones :

- **La sous-zone Um-b1 destinée à renforcer et compléter le pôle d'équipements de services publics et d'intérêt collectif notamment à destination des seniors.**
- **La sous-zone Um-b2 à vocation d'activités économiques.**

Afin de s'inscrire dans les destinations applicables au PLU de Colombiers, la modification N°7 du PLU prévoit d'autoriser :

**En zone Um -b1 : «l'habitation»**

**En zone Um -b2 : «les bureaux», «le commerce dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente» et enfin «l'artisanat».**

Et dans l'ensemble de la zone Um-b, pour reprendre la formulation adéquate, **«Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif».**

## Autoriser l'artisanat en zone à urbaniser AUE-c d'extension de Viargues

**L'extension de Viargues est un projet au long cours inscrit :**

- **Dans le PLU de Colombiers (et ceci depuis 2013 lors de l'élaboration du PLU), comme une zone à urbaniser économique (AUE-c),**
- **Dans le 1er SCoT du Biterrois, comme un pôle de développement d'intérêt territorial,**
- **Dans le SCoT révisé approuvé en juillet 2023, comme «parc d'activités structurant à créer ou à étendre» et un «site d'implantation prioritaire pour les activités productives»,**
- **Dans le projet de développement économique de la CC La Domitienne.** Celle-ci, en application du SCoT révisé adoptant une nouvelle trajectoire de sobriété foncière répartie par EPCI et par destination, a attribué par délibération du 12 décembre 2023, une enveloppe de 15 ha à l'extension de Viargues sur les 57 ha que le SCoT lui a alloué pour l'activité économique sur la période 2021-2040.

**En toute logique «l'artisanat» et «les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif» doivent être autorisés en zone AUE-c.**

## Adapter la règle de hauteur maximale des constructions et les mesures d'intégration paysagère

### En zone urbaine Um-b de l'EHPAD

Lors de l'élaboration du règlement en 2013, la hauteur maximale des constructions avait été fixée à 10 m à l'égout de toit ou à l'acrotère.

Afin de réduire l'artificialisation des sols tout en proposant une densité pertinente, il est prévu de réaliser un bâtiment de gabarit sensiblement identique à celui de l'EHPAD existant sans dépasser son altitude actuelle afin d'assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions. La maison de retraite compte un bâtiment de 4 niveaux (3 niveaux en façade nord et 4 niveaux en façade sud en raison de la dénivelée du terrain), son altitude à l'acrotère est 76 m NGF. La présente modification du PLU prévoit de **porter la hauteur maximale des constructions à 13.5 m dans la sous-zone Um-b1 et à 12 m en sous-zone Um-b2 sans que dans les 2 sous-zones, les constructions ne puissent excéder l'altitude de 76 m NGF en référence à la maison de retraite actuelle.**

### En parallèle les mesures d'insertion paysagère sont renforcées.

- En élaborant une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui précise l'organisation de la zone et prévoit des obligations de plantation.
- En instaurant dans le règlement les mesures en faveur du paysage par le biais d'identifications cartographiques de «franges ou structures végétales à maintenir voire à renforcer», des «franges végétales de type écran à créer avec intégration d'arbres de haut jet dont la moitié au moins à feuillage persistant» et «accompagnement végétal à créer».

### En zone à urbaniser AUE-c d'extension de Viargues

La hauteur maximale des constructions était fixée à 9 m à l'égout de toit ou à l'acrotère. Or les procédés de production de certaines entreprises productives nécessitent le recours à de grands bâtiments. La présente modification du PLU prévoit de porter la hauteur maximale des constructions à 12 m dans la zone AUE c.

### En parallèle les mesures d'insertion paysagère sont renforcées.

- En adaptant l'OAP déjà en vigueur sur la zone AUE-c pour renforcer les mesures d'intégration paysagère.
- En instaurant dans le règlement les mesures en faveur du paysage par le biais d'identifications cartographiques de «franges ou structures végétales à maintenir voire à renforcer», des «franges végétales de type écran à créer avec intégration d'arbres de haut jet dont la moitié au moins à feuillage persistant» et «accompagnement végétal à créer».



## LES ENJEUX PAYSAGERS AUX ABORDS DU CANAL DU MIDI

Élément structurant du paysage et ouvrage patrimonial d'envergure, le canal du Midi contourne Colombiers par le nord.

### Le canal du Midi, un site à préserver

Le canal du Midi façonne le paysage qu'il traverse tout autant que son identité est façonnée par les paysages traversés. Ainsi son intérêt patrimonial dépend aussi des paysages, bâtis ou non bâtis, qui l'entourent.

Cependant le canal du Midi s'inscrit dans un territoire vivant qui évolue en permanence. Sous l'effet de pressions urbaines non maîtrisées, la co-visibilité de certains projets avec le canal peuvent quelquefois banaliser ses abords et à terme pourrait compromettre sa valeur universelle. C'est cet équilibre fragile entre les deux dynamiques de protection et de développement qu'il s'agit de préserver pour le transmettre aux générations futures :

- Le canal est un patrimoine unanimement reconnu qui s'insère dans un territoire dynamique et habité, l'évolution de ses abords ne peut être figée dans le temps.
- Les projets portés par les territoires traversés doivent intégrer cette dimension patrimoniale et être compatibles avec le maintien de l'intégrité et de l'authenticité de l'ouvrage et de ses abords.

### Le canal du Midi, un site doublement classé

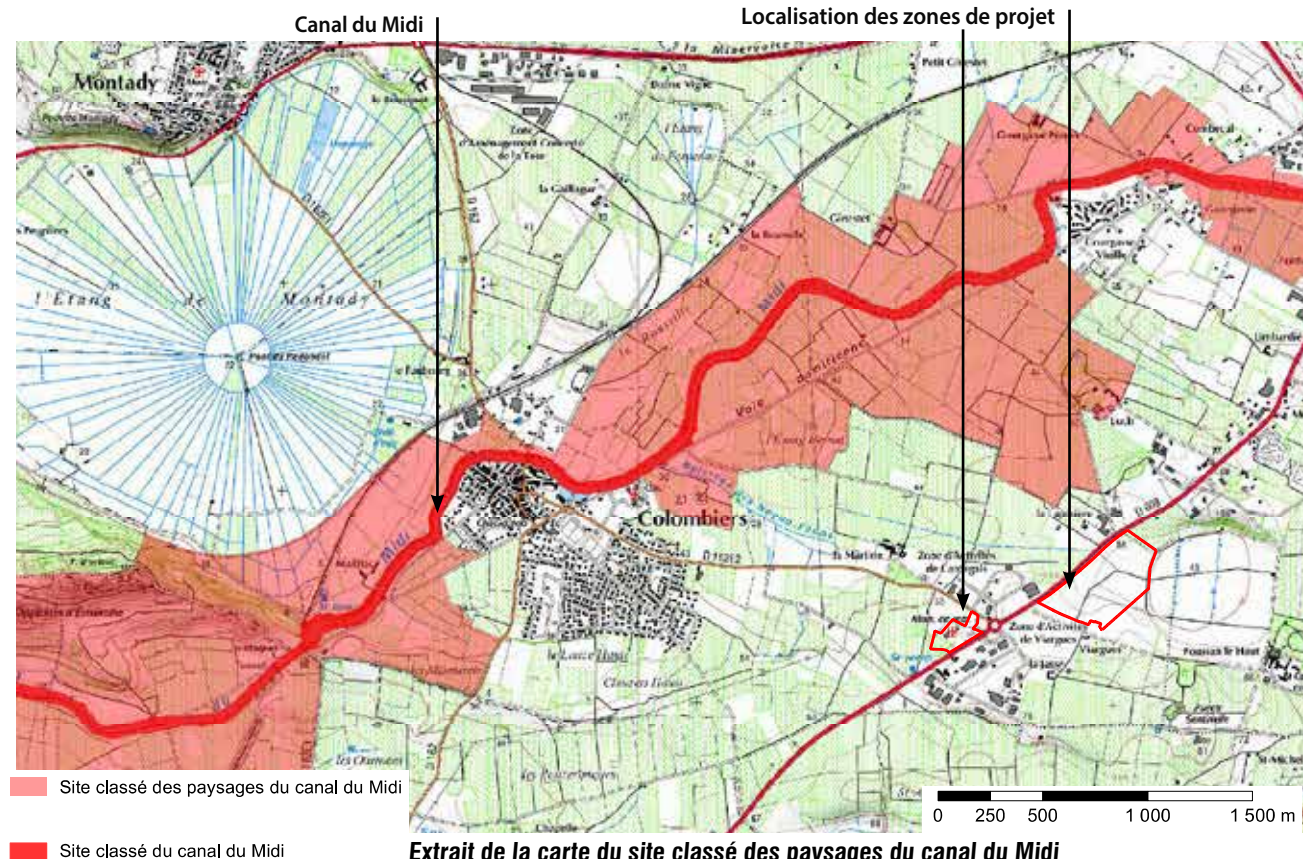
Élément paysager remarquable, le canal du Midi est un bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO pour plusieurs aspects patrimoniaux : culturel, paysager et historique. Jusqu'en 2017, seuls le domaine public fluvial du canal du Midi et son système d'alimentation étaient classés au titre des «sites» ou des «monuments historiques» pour les ouvrages les plus remarquables.

Les abords non urbanisés à enjeux forts du canal du Midi intègrent aujourd'hui le «site classé des paysages du ca-

nal du Midi». Engagé depuis une dizaine d'années, le classement du site des paysages du canal du Midi est l'aboutissement d'un important travail, par sa taille et ses enjeux. Le classement permet la gestion raisonnée des territoires. La loi indique que les sites classés ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou leur aspect, sauf autorisation spéciale.

**La loi indique que les sites classés ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou leur aspect, sauf autorisation spéciale.**

**Les 2 secteurs ne sont concernés ni par le "site classé des paysages du canal du Midi" ni par le «site classé du canal du Midi».**



Extrait de la carte du site classé des paysages du canal du Midi

## Un outil de sensibilisation : la charte paysagère du Canal du Midi

Appelée aussi charte inter-services du Canal du Midi

### Un outil pour la préservation de la qualité paysagère et architecturale du Canal du Midi

La responsabilité de la préservation d'un bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial incombe en premier lieu à l'État qui met tout en oeuvre pour préserver la valeur universelle des biens, notamment à travers les outils législatifs et réglementaires, mais aussi à travers des outils de sensibilisation à destination des pétitionnaires.

Les paysages, bâtis ou non bâtis, contribuent à l'intérêt patrimonial du canal du Midi. Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation « *de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* »

C'est dans ce contexte que la « charte inter-services relative à l'insertion paysagère et architecturale du Canal du Midi » a été rédigée par les services de l'État. Elle constitue un document de référence pour les projets et aménagements positionnés dans la zone sous influence du canal du Midi. Une zone tampon a ainsi été identifiée le long du canal. Cette zone tampon, définie dans la charte inter-services sur la base d'études techniques, est destinée à permettre la gestion des abords du canal pour en préserver l'intégrité.

### Les zones de sensibilité du Canal du Midi

La zone tampon compte trois types de délimitations :

- 1- la zone exceptionnelle constituée par le domaine public fluvial, qui correspond globalement au linéaire du canal du Midi, à ses berges, ouvrages et chemins de halage.
- 2- la zone sensible en visibilité réciproque avec le canal du Midi et ses ouvrages. Elle a pour fonction de définir l'espace nécessaire pour protéger, sauvegarder et mettre en valeur les abords immédiats du canal et de ses ouvrages pour laquelle des outils de protection et de gestion adaptés sont proposés.
- 3- la zone d'influence est une zone de perception éloignée du canal du Midi. Elle englobe les espaces pour lesquels il peut exister une notion de perceptions lointaines depuis le canal.

Les recommandations sur les méthodes de prise en compte et de gestion ultérieure de ces zones sensibles et zones d'influence, s'imposent aux communes concernées notamment dans le cadre de documents de planification et des projets de développement.

La zone d'influence reste à affiner et retranscrire, par les communes concernées par la zone sensible, qui doivent s'interroger sur les espaces au-delà de la zone sensible dans leurs documents d'urbanisme et dans l'élaboration de projet industriel ou d'équipement structurant pouvant entraîner des visibilitées avec le canal.

**En zones de délimitation 1 et 2, les projets doivent traditionnellement être présentés au Pôle Canal et à la DDTM.**

**En zone 3, dans la zone d'influence du Canal du Midi, un passage devant le Pôle Canal n'est pas requis.**



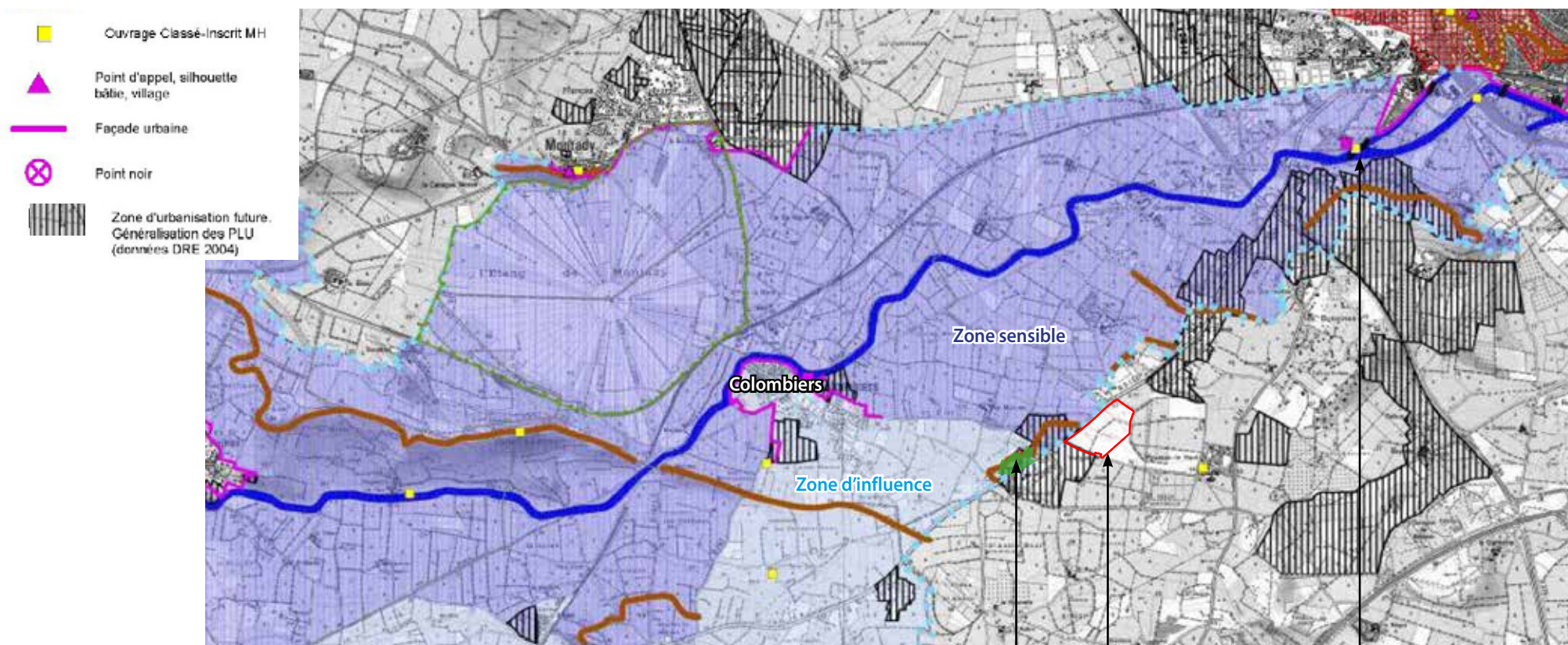
## Les enjeux liés au Canal du Midi sur le secteur

### Vis à vis des sites classés du canal du Midi

Les 2 projets d'aménagement évitent les terrains intégrant le "site classé des paysages du canal du Midi", le "site classé du canal du Midi".

### Les zones de co-visibilité sur la commune de Colombiers

Les trois types de délimitations sont présentes sur Colombiers. La figure suivante montre les périmètres de la zone sensible et de la zone d'influence sur la commune. La zone sensible se déploie de part et d'autre du canal du Midi avec une prédominance vers le nord. C'est également et exclusivement vers le sud que se déroule la zone d'influence.



Zones sensibles et d'influence du canal du Midi - Source: charte intercommunale

Projet Résiparc et Actipôle

Projet Ecopôle

canal du Midi

## Visibilité réciproque du projet «Résiparc et Actipôle» avec le Canal du Midi

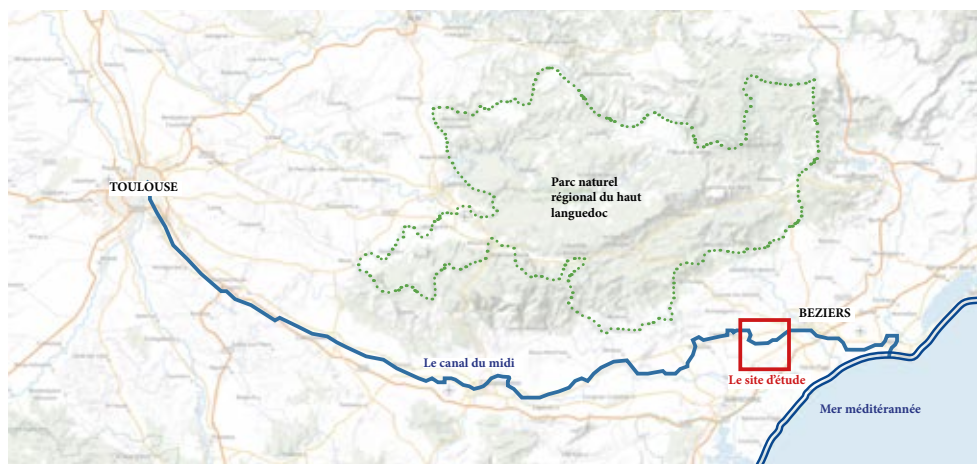
Le projet «Ecopôle» se trouve en dehors de toutes zones de sensibilité du canal du Midi, la zone dite sensible et la zone dite d'influence.

Le projet «Résiparc et Actipôle» se situe quant à lui dans la zone dite d'influence du Canal qui se définit comme une zone de perception éloignée du Canal du Midi. Elle englobe les espaces pour lesquels il peut exister une notion de perceptions lointaines depuis le canal.

Les enjeux d'intégration paysagère sont donc réels sur ce secteur éloigné du Canal du Midi mais perceptible car en léger surplomb. Aussi le projet d'aménagement a fait l'objet d'une étude paysagère fine définissant des mesures en faveur du paysage. Ces mesures ont été intégrées dans le PLU dans une OAP spécifiquement réalisée pour la zone et au travers du règlement du PLU.

# L'ÉTUDE PAYSAGÈRE RÉALISÉE POUR LE PROJET «RÉSIPARC ET ACTIPÔLE»

Étude produite par l'agence d'architecture A+ ARCHITECTURE



## Le grand paysage

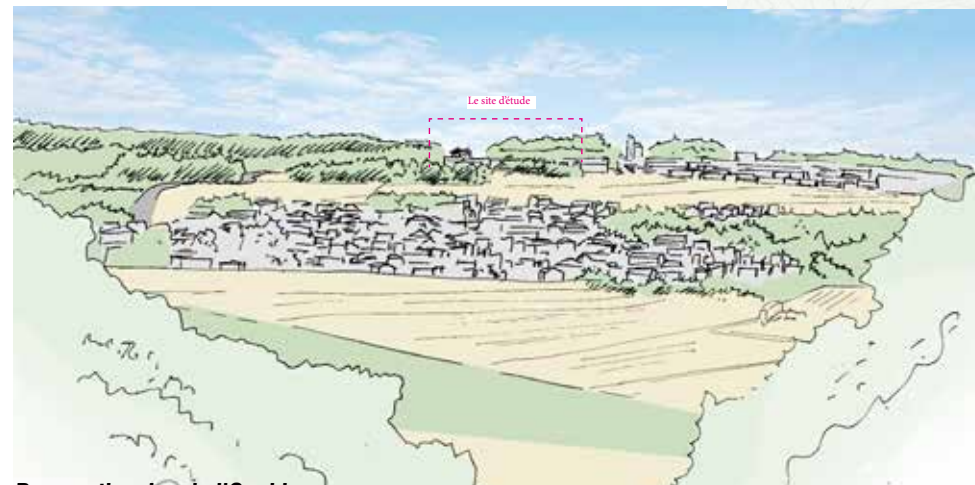
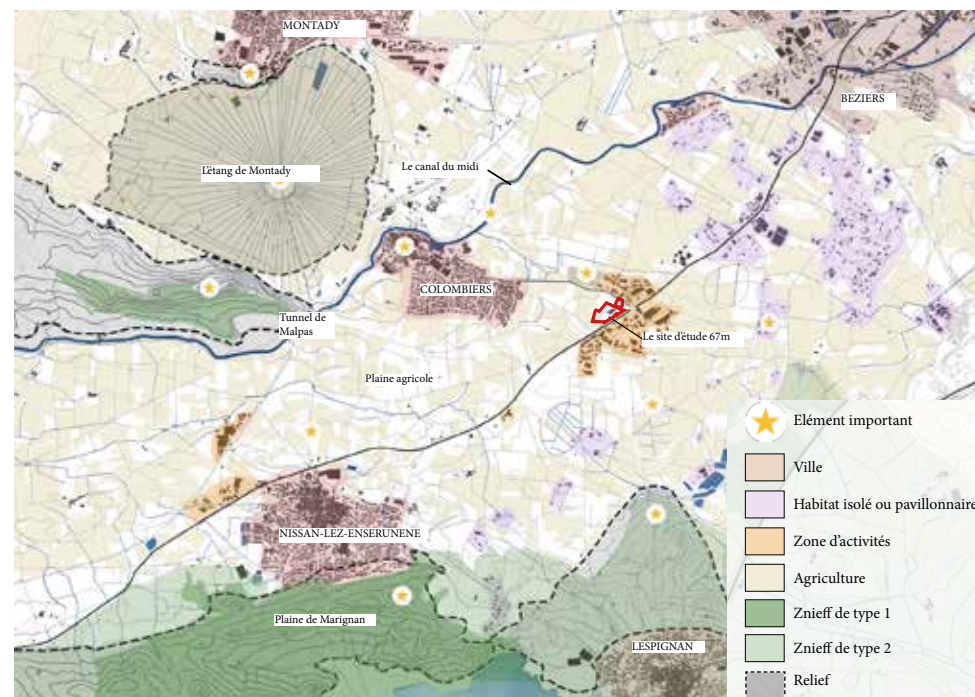
Le site d'étude se positionne dans une plaine agricole, caractérisée par une culture extensive de vignes et de prairies de fourrage.

Il se distingue par son manque de relief significatif, avec une altitude moyenne de 67 mètres. Mais des points de vue élevés tels que la plaine de Marignan, l'Oppidum d'Ensérune et la tour de Montady offrent des panoramas étendus sur la région et seront cruciaux pour évaluer la visibilité du projet de l'EHPAD depuis ces lieux historiques et naturels. Il est essentiel d'étudier les vues depuis ces emplacements pour assurer que le projet s'intègre harmonieusement dans le paysage sans perturber les vues existantes ou l'esthétique du lieu.

Parmi les entités paysagères notables, nous trouvons le canal du Midi, un site protégé d'importance historique et écologique, ainsi que l'étang de Montady.

Quelques zones urbaines se situent à proximité : Colombiers, Nissan-lez-Ensérune, Lespignan, Montady et Béziers. La proximité d'édifices historiques tels que la Chapelle Sainte-Marie et un château nécessitent également une attention particulière pour préserver l'intégrité visuelle et culturelle de ces sites. L'évaluation des vues depuis et vers ces monuments historiques aidera à garantir que le projet de l'EHPAD respecte et valorise le patrimoine naturel et historique de la région.

## Les vues depuis les monts

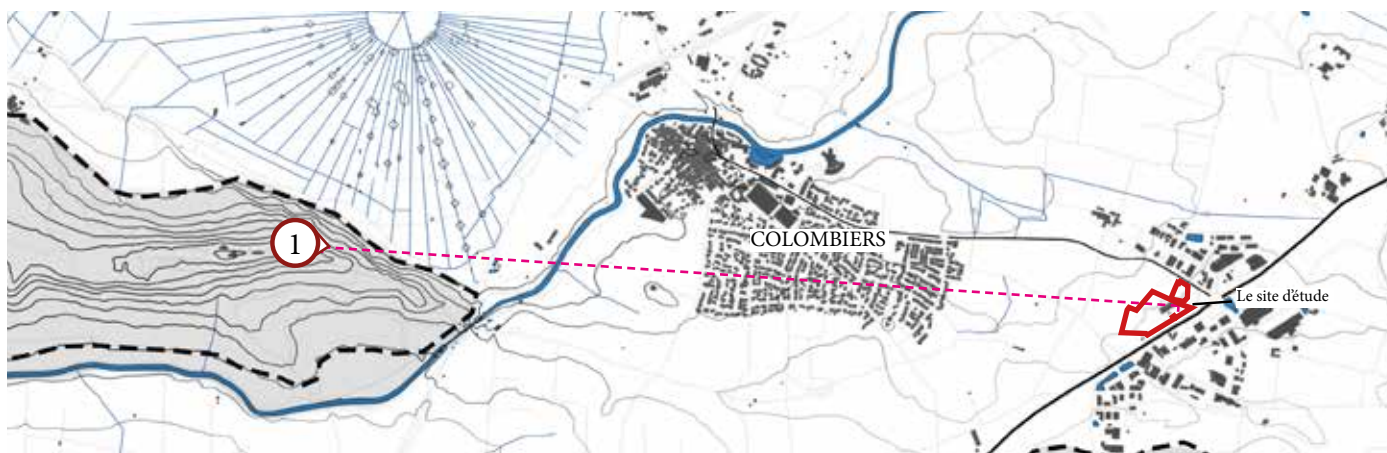


Perspective depuis l'Oppidum

# L'Oppidum d'Ensérune

Distance du site d'étude : 4,1km

Altitude : 120m



Depuis cette colline de 120m d'altitude, le site du projet est visible. Le site du projet est camouflé par la végétation. Le bâtiment se confond avec les bâtiments de la zone commerciale

L'oppidum est un lieu historique important de la région. Datant du VI<sup>e</sup> au I<sup>er</sup> siècle av. J.-C, ce site offre des vestiges de l'occupation humaine, notamment des structures d'habitation et des objets du quotidien, qui témoignent des pratiques culturelles et commerciales des populations locales avant la conquête romaine.

Depuis l'Oppidum d'Ensérune, le site d'étude est en principe visible, mais cette visibilité est fortement limitée par plusieurs barrières visuelles. En premier plan, l'oppidum lui-même, dense en végétation, est peuplé d'arbres dont les feuillages denses masquent en grande partie les vues. En outre, la distance considérable de 4 km rend le site d'étude peu perceptible, et une bande boisée située en avant-plan contribue davantage à camoufler le site.

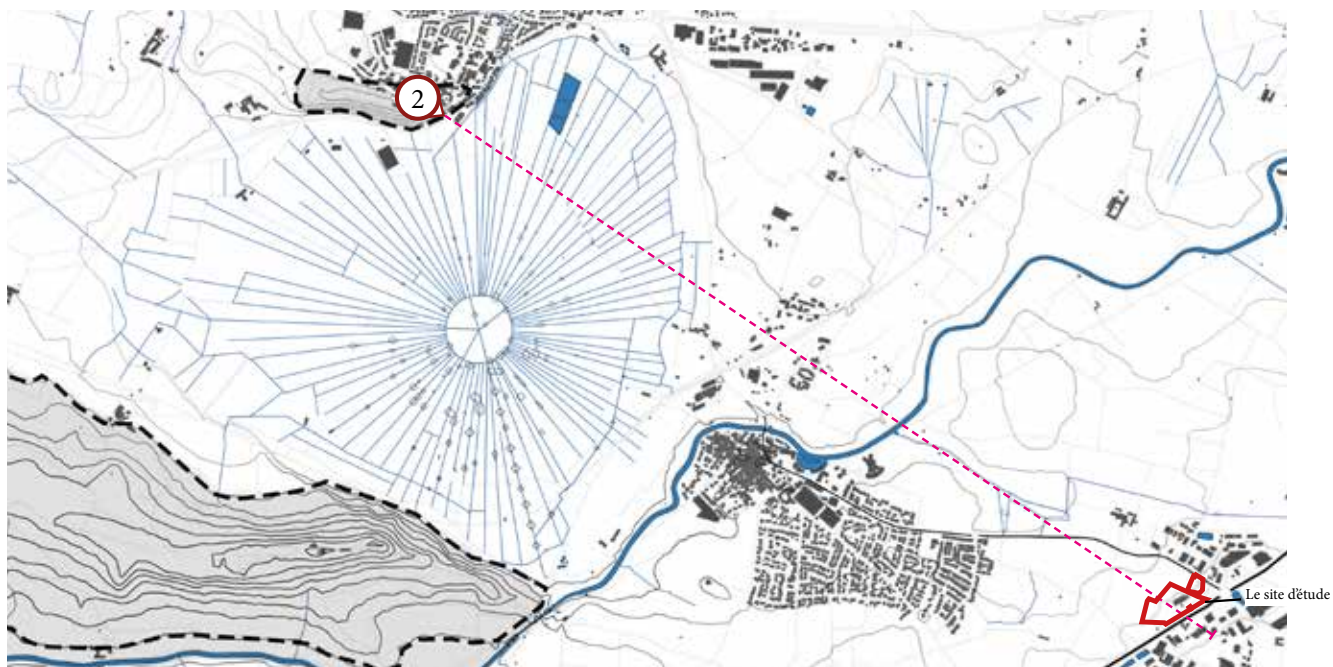
## Conclusion : co-visibilité faible

**Préconisation** : Face à ces contraintes, une recommandation s'impose pour assurer une intégration discrète du projet dans le paysage. Il serait judicieux de **planter des arbres et des haies aux abords du bâti**, utilisant la végétation comme un outil pour fondre le projet dans son environnement. De plus, il convient d'**éviter l'utilisation de matériaux réfléchissants** qui pourraient attirer le regard et rompre avec la continuité naturelle du paysage, privilégiant ainsi des matériaux qui se fondent harmonieusement avec les couleurs et les textures environnantes.

## La tour de Montady

Distance du site d'étude : 4,7 km

Altitude : 78 m

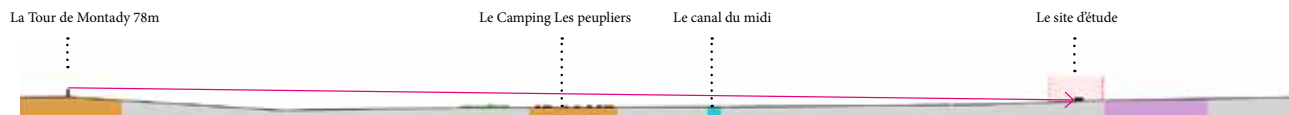


La tour de Montady, classée monument historique depuis le 21 mars 1960, se distingue par sa structure carrée, mesurant 20 mètres de hauteur pour 6 mètres de côté, avec des murs d'une épaisseur d'un mètre. Son isolement, sans amorce de mur la reliant à d'autres structures, suggère qu'elle constituait un ouvrage à part, peut-être lié à l'ancien castrum de Montadino mentionné dès 1097.

Le site d'étude est devenu visible suite à l'abattage des platanes le long du canal du Midi. Auparavant, ils créaient une barrière visuelle importante. Malgré cette nouvelle visibilité, la covisibilité entre la tour et le site d'étude reste faible, de part la distance de 4,7 km qui les sépare.

### Conclusion : Co-visibilité faible

**Préconisation :** Il est donc recommandé de choisir des couleurs et des matériaux qui s'intègrent discrètement dans le paysage, évitant ainsi d'attirer l'attention de loin sur le projet.



La tour de Montady sur son promontoire



Vue depuis la tour de Montday

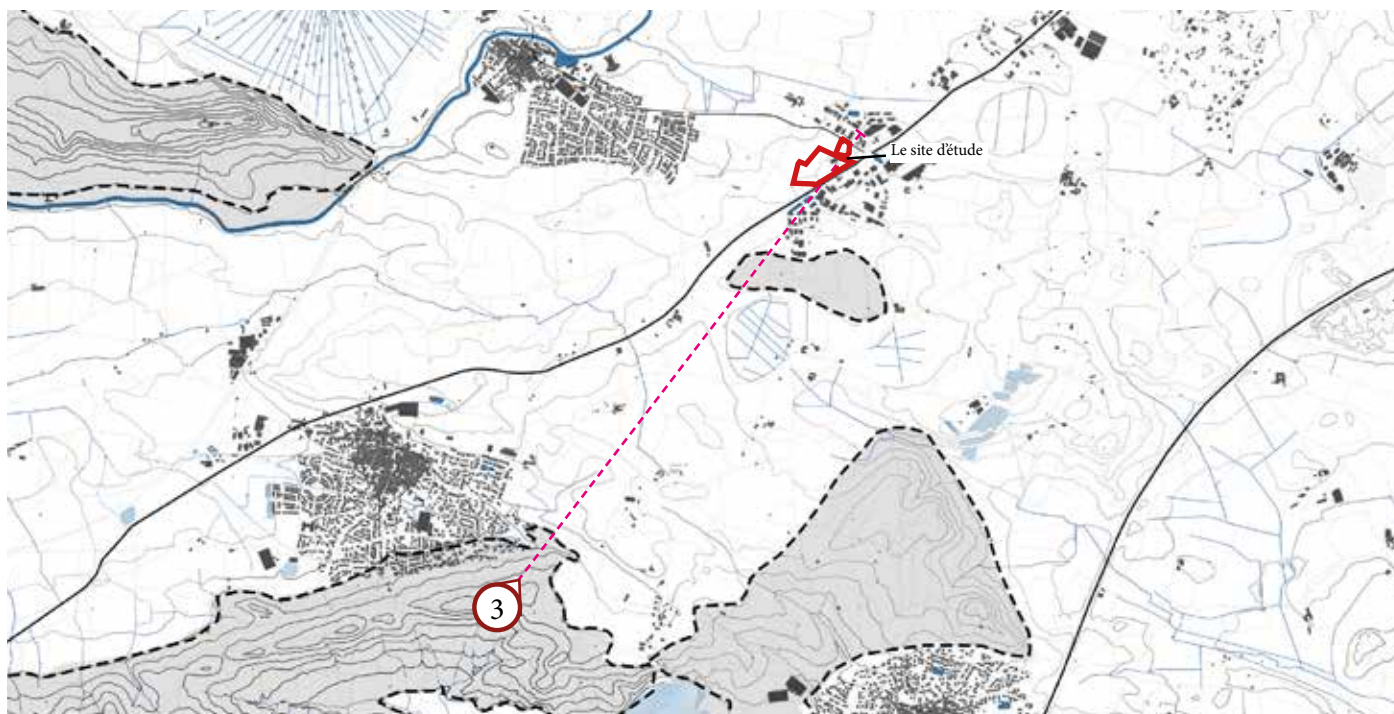


Zoom optique depuis la tour

## La plaine de Marignan

Distance du site d'étude : 3,75 km

Altitude : 89 m



La plaine de Marignan, culminant à 89 mètres, se caractérise par son étendue ouverte offrant une vue dégagée sur le paysage agricole.

Cependant, le site n'est pas perceptible. Il se retrouve camouflé dans la succession des micros reliefs.

**Conclusion : Pas de covisibilité**

La plaine de Marigna 89m

Boisement et faible relief qui camoufle les vues

Le site d'étude

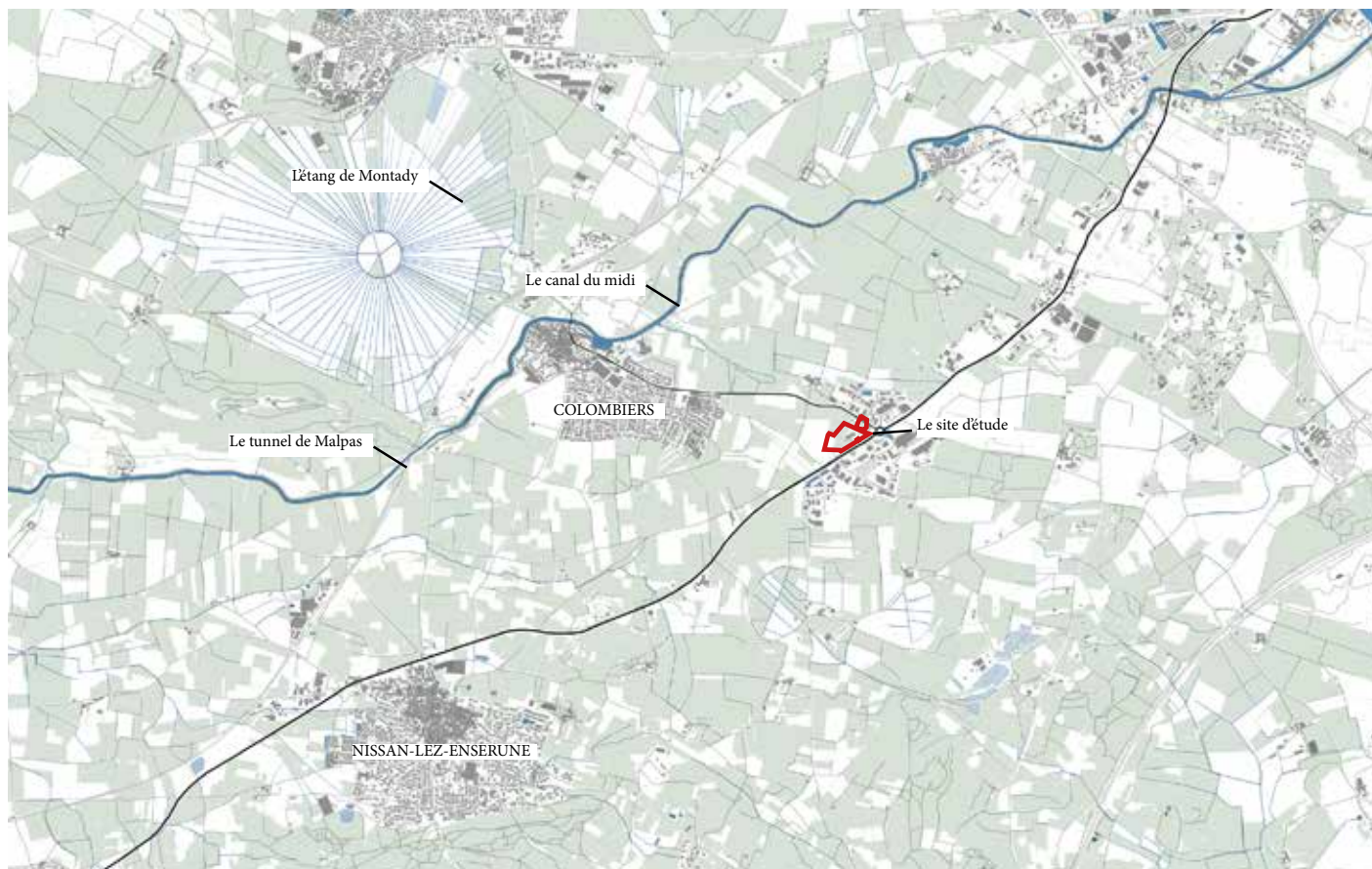


**La Plaine de Marignan est une colline qui culmine à 89m, complètement boisée**



**Le paysage se ferme en direction du site du projet mais s'ouvre à l'Est**

## Les vues depuis les points bas

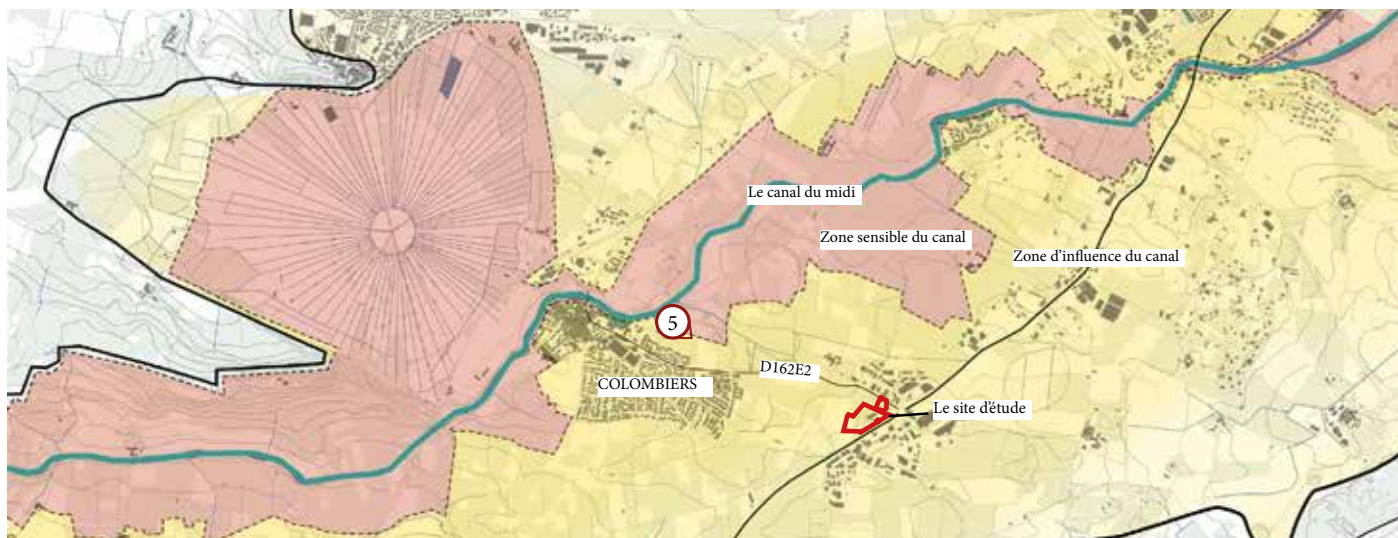


**Il existe 2 points bas majeurs : le canal du Midi et l'étang de Montady.**

## Le canal du Midi

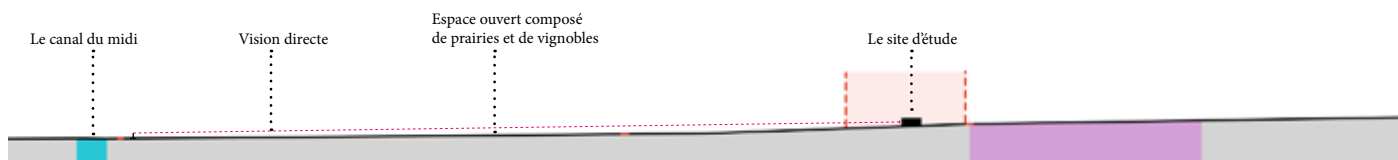
Distance du site d'étude : 1,6km

Altitude : 34m



Le canal du Midi, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, est une prouesse d'ingénierie du XVII<sup>e</sup> siècle qui relie Toulouse à la mer Méditerranée. Il a une zone sensible et une zone d'influence.

Le site d'étude est fortement visible depuis une partie du canal. Sur les autres parties, les vues sont bloquées par le relief, la ville ou la végétation. Mais une zone donne une perception directe sur le site du canal. Le bâtiment est en partie camouflé par la végétation située à l'Ouest et l'Est, mais une grande partie reste visible.



A 10m du canal, depuis le chemin de la pierre plantée



A 30m, depuis le chemin de la pierre plantée

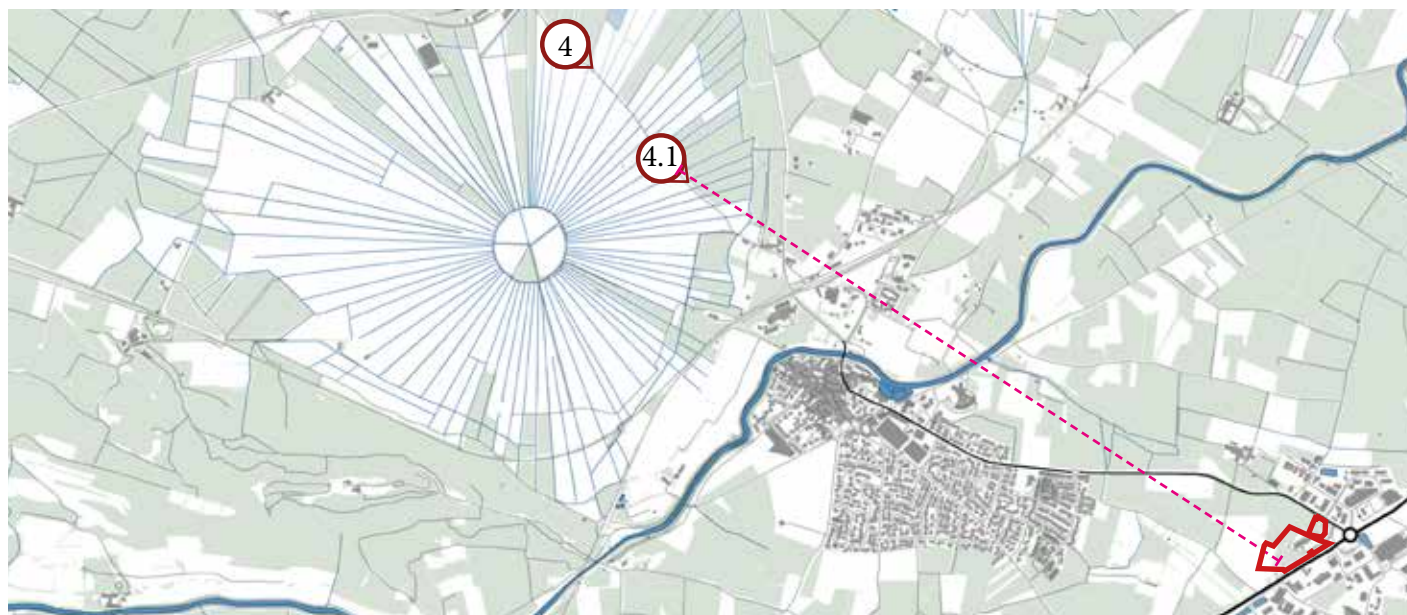
### Conclusion : Covisibilité forte

**Préconisation :** Pour camoufler la covisibilité, le site d'étude devra être planté dans ses abords par une haie libre et dense, composée d'arbustes et d'arbres.

## L'étang de Montady

Distance du site d'étude : 3,5 km

Altitude : 21 m



L'étang de Montady, visible depuis l'oppidum d'Ensérune, est un site historique où un système de drainage radial unique a été créé au XIII<sup>e</sup> siècle pour assécher la zone humide et la convertir en terres agricoles.

Depuis la D162, le site d'étude n'est pas visible. Le village de Colombiers et la végétation à l'est et l'ouest camouflent les vues.

**Conclusion : Pas de covisibilité**



Depuis D162E1, la site est visible



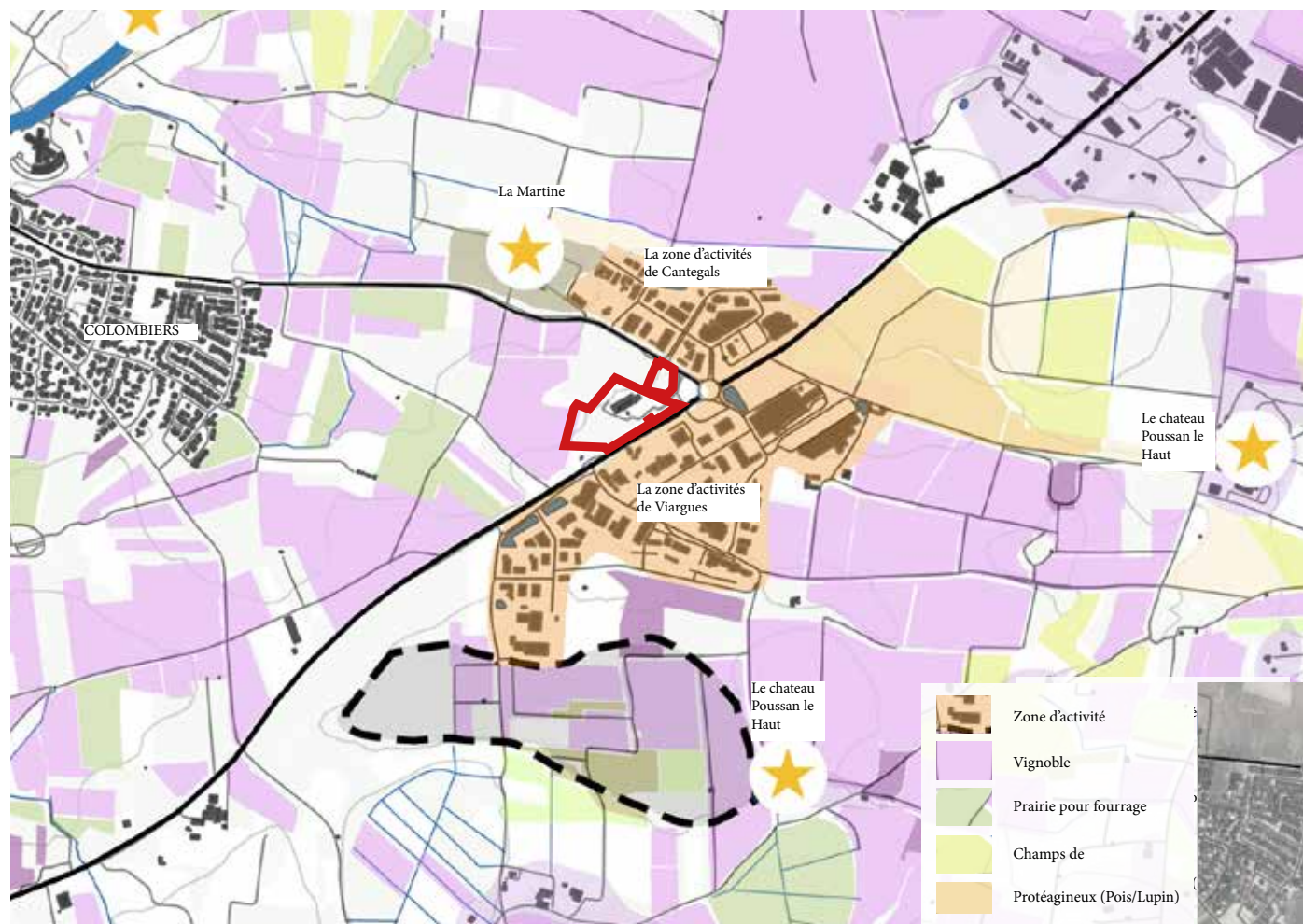
Zoom sur le site d'étude



A 500m, le site est masqué par la végétation



## Entités paysagères autour du site d'étude



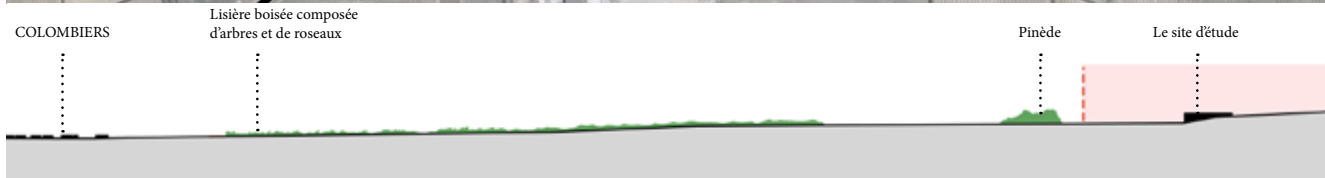
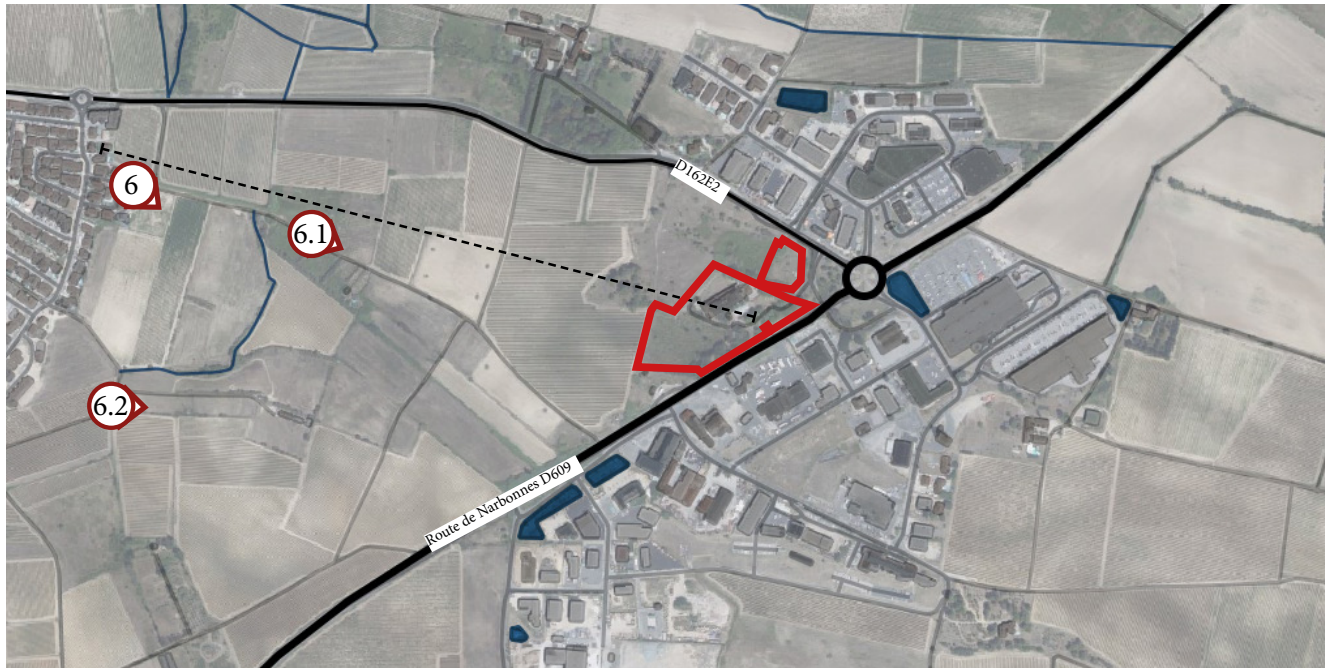
Le site d'étude est positionné sur une colline culminant à 65 mètres d'altitude, surplombant légèrement le canal du Midi (34 m) et la ville de Colombiers (48 m). Il est principalement entouré de champs agricoles composés de vignobles et de prairies de pâturage, et deux étangs St-Aubin et St-Paul.

La route départementale D609 traverse le site et permet de relier Béziers à Narbonne.

À proximité, la zone d'activités de Cantegals (65 m d'altitude) et le château de la Martine (47 m d'altitude).



## A l'Ouest



### La zone habitée

A l'Ouest, l'espace est agricole et les perceptions visuelles sont ouvertes.

Depuis la route de Béziers, le site d'étude est visible. Le bosquet localisé devant le site permet d'atténuer la covisibilité, mais il reste présent.

**Conclusion : Covisibilité faible avec le village de Colombiers**



**Au bord du quartier, des roseaux bordent la route et camouflent les vues**



**Le long de la ripisylve, quelques ouvertures permettent d'apercevoir la pinède de pin qui camoufle le site du projet**



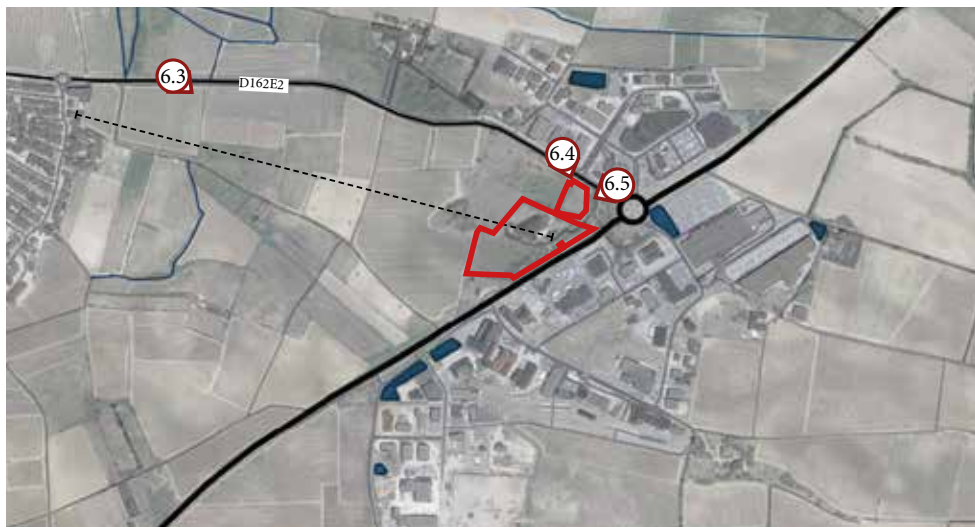
**Même si l'espace est ouvert, le site est bien camouflé par la végétation**



**Depuis le sentier de randonnée PR, le site n'est pas visible, camouflé par la végétation**

## Au nord

Le long de la D162E2



L'entrée est peu valorisée



Depuis la D162E2, le site d'étude est clairement visible



Le culture de vignes et de fourrage crée un espace ouvert important



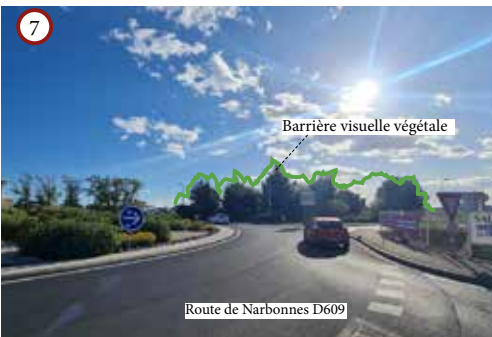
Le long de la D est facilement visible

A l'Ouest, l'espace est agricole et les perceptions visuelles sont ouvertes.

Depuis la route de Béziers, le site d'étude est visible. Le bosquet positionné devant le site permet d'atténuer la covisibilité, mais il reste présent.

**Conclusion : Covisibilité élevée avec la D162E2.**

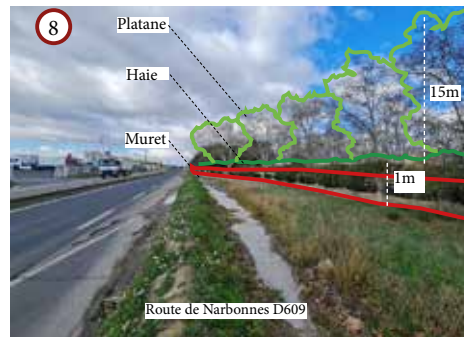
## A l'ouest



**Le site n'est pas visible depuis le rond point de la D609, depuis Béziers**



**Absence de haie et visibilité du bâtiment**



**En s'avancant, 3 barrières visuelles s'accroissent : un muret, une haie et des arbres**

Depuis la route de Narbonne (D609) en direction de Béziers, le site approche d'un rond-point où un bosquet dissimule l'entrée de l'EHPAD, offrant une première couche de camouflage. En avançant, bien que la limite du site d'étude devienne perceptible, la visibilité est entravée par trois niveaux de barrières visuelles successives : un muret en premier plan, suivi d'une haie dense, et enfin des arbres (notamment des platanes) formant la dernière strate de couverture.

Toutefois, en poursuivant le trajet, la haie se trouve interrompue, ouvrant ainsi une fenêtre de visibilité directe sur le site malgré la présence des deux autres barrières (le muret et les arbres), ce qui permet une certaine transparence visuelle avec le site.

**Conclusion : Covisibilité moyenne**

## Au Sud



**Le site n'est pas visible depuis la rue des métiers**

Depuis la rue des métiers de la zone d'activités de Cantegals, le site d'étude n'est pas visible. Le bosquet de pins et le parking surélevé occultent les vues directes vers les bâtiments de l'EHPAD.

**Conclusion : Pas de covisibilité**

## Au Sud-Ouest

Depuis la route de Narbonne, la D609, en provenance de Nissan-lez-Ensérune, le relief est plus marqué avec un point haut à 67 m. (Photo 10) Depuis le site, le paysage est ouvert et permet d'apercevoir les montagnes du parc naturel régional du Haut Languedoc.

La route descend progressivement pour atteindre 63 m d'altitude. L'arrivée sur le site d'étude se remarque par sa végétation dense (haie de cyprès, pins).



Mais l'approche du site d'étude se fait dans la descente avec une altitude à 63m au niveau du site.

**Conclusion : Pas de covisibilité**

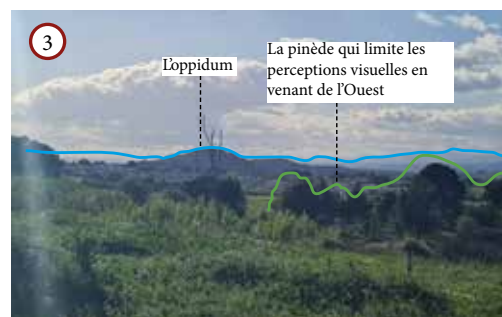
## Le site d'étude : les arbres existants

Au Sud, le site est très ombragé avec de nombreux arbres.

La partie Ouest est beaucoup plus dégagée, avec une friche constituée de pins et herbes de pampa et de cannes de Provence.



## Les vues depuis le site



**Vue lointaine sur la ville de Montady et l'oppidum perché sur la colline**



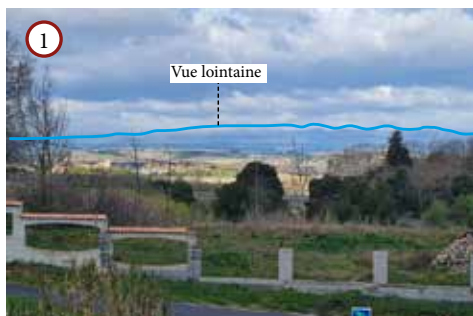
**Peu de vue lointaine depuis le site**



**Peu de covisibilité depuis la parcelle**



**Peu de covisibilité depuis la parcelle**



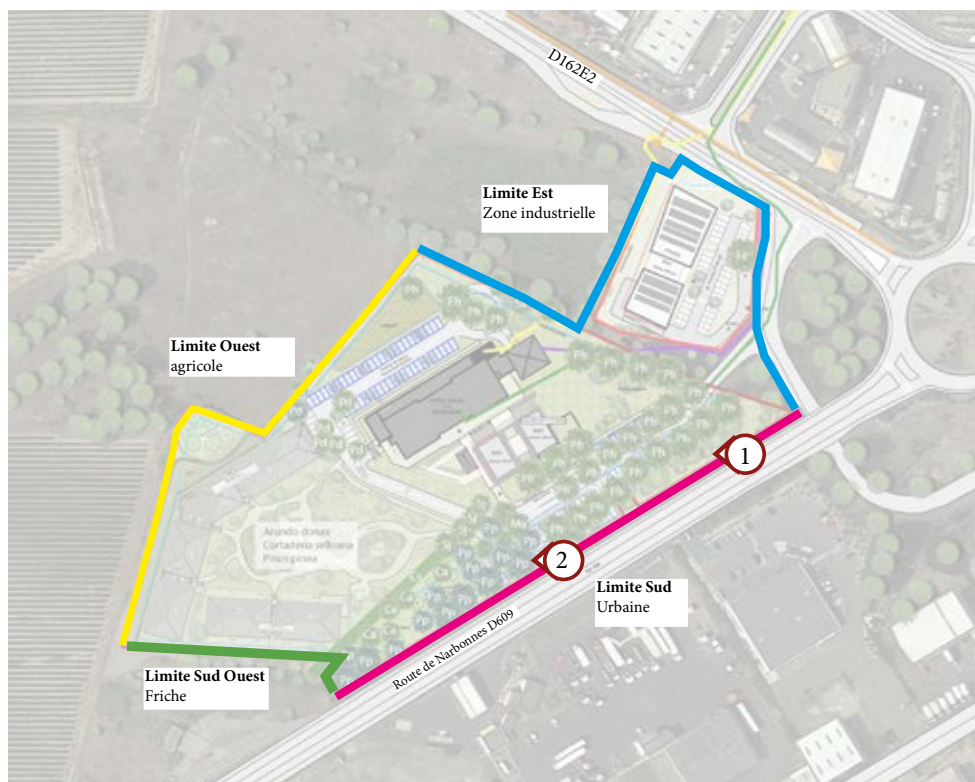
**Depuis l'entrée, la vue est lointaine**



**La zone d'activité s'avance jusqu'à la D162E2 et crée une limite frange : publicité, bati**

Le site offre peu de vues vers l'extérieur. Les perceptions visuelles sont camouflées par un muret et des haies arborées sur le côté Sud, une haie une pinède et une friche sur la partie Ouest. Sur la partie Est, le site dévoile néanmoins une vue sur Colombiers et l'Oppidum.

## Les limites

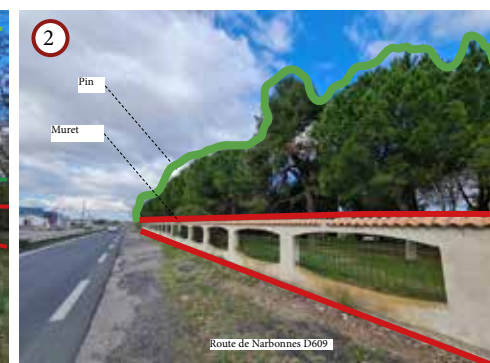
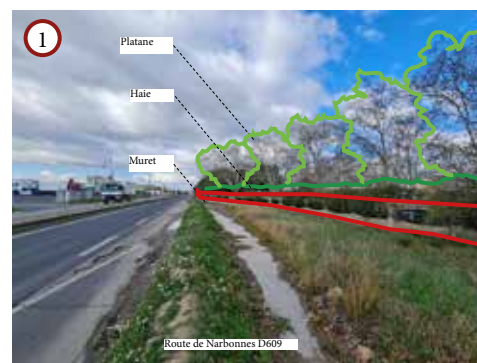
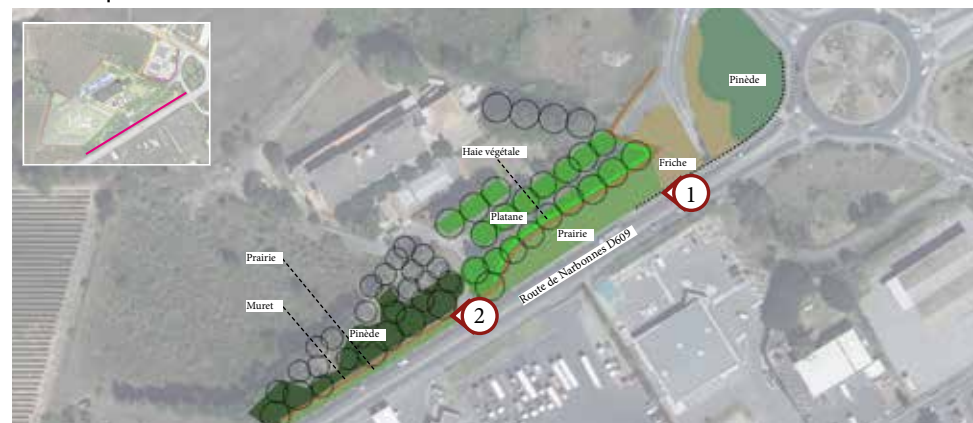


Le site comporte 4 limites :

- Limite Sud avec D609
- Limite Est avec la zone industrielle
- Limite Ouest, avec les champs agricoles
- Limite Sud-Ouest avec la friche

## Les limites Sud

Un masque visuel à améliorer



**En s'avancant, 3 barrières visuelles s'accroissent : un muret, une haie et des arbres**

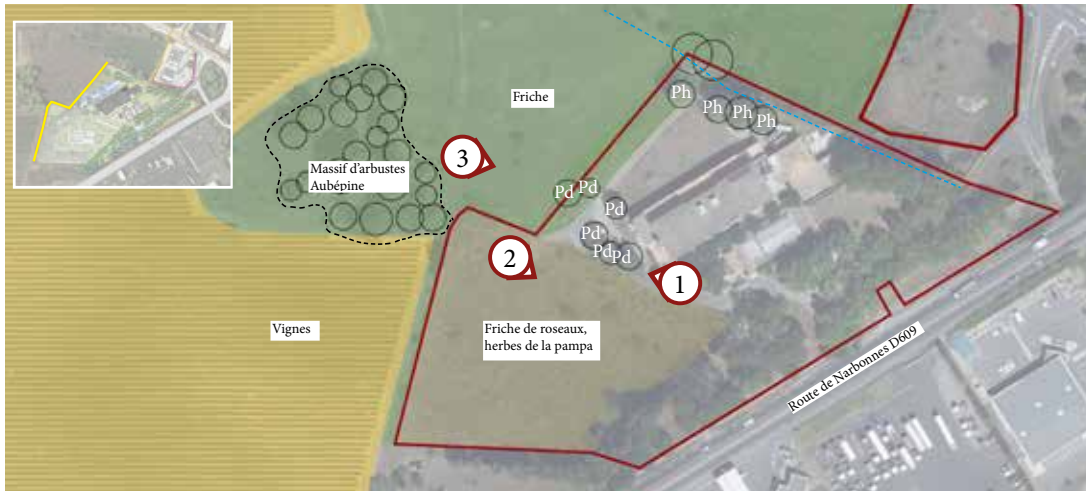
**Absence de haie et visibilité du bâtiment**

Au niveau du rond point, une pinède et une friche camouflent la visibilité sur l'entrée du site d'étude. Puis les accotements de route s'élargissent sous forme de prairies et de friches. Ce paysage est structuré en trois strates distinctes : tout d'abord, un muret bas, suivi d'une haie dense, et enfin la pinède qui domine et protège (Photo 1). La végétation se divise en deux zones spécifiques : à l'ouest, la pinède composée de conifères persistants offre une masse végétale constante tandis qu'à l'est, les platanes, avec leurs feuilles caduques, annoncent les changements de saisons.

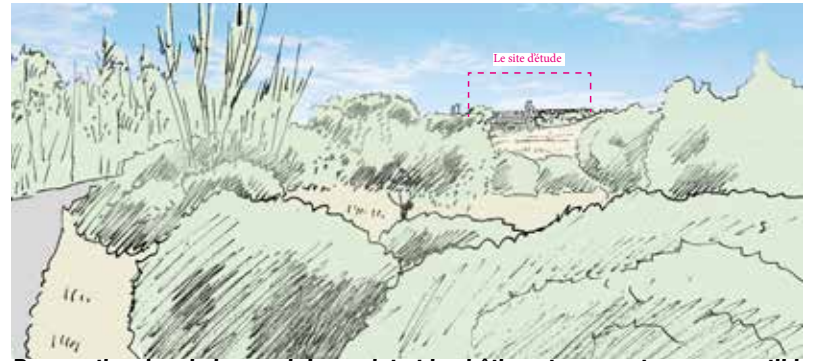
Le bâtiment de l'ehpad existant est visible quand la haie s'arrête (Photo 2)

# Les limites Ouest

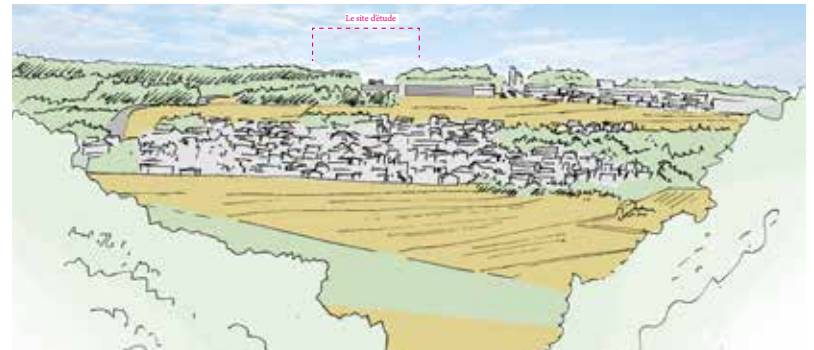
## Des espaces ouverts à requalifier



À l'ouest, le terrain s'étend en une friche bordée par des zones d'agriculture diversifiées, incluant prairies et vignes, où la covisibilité est notablement importante. Au milieu de cette étendue, un bosquet d'arbustes, composé en partie d'aubépines, s'associe à un fragment de la pinède, camouflant partiellement les perspectives. A quelques mètres, une friche de roseaux et d'herbes de la pampa s'étend, présentant une apparence sauvage sans qualités particulières. Cependant, des rejets de pins y ont trouvé leur place et leur préservation pourrait offrir une strate végétale sans coût supplémentaire pour le projet, enrichissant ainsi l'écosystème local tout en soutenant la végétation.



**Perspective depuis le canal. Le projet et les bâtiments ne sont pas perceptibles**



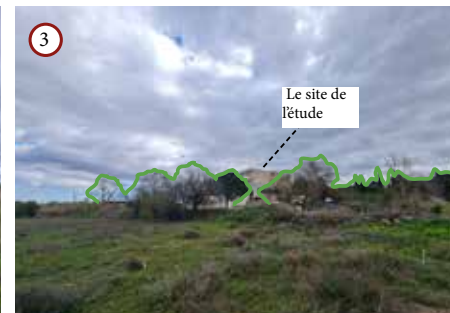
**Perspective du projet depuis l'Oppidum, sans frange boisée. Le bâtiment crée une forme qui s'étire et qui est très visible. Il est donc important de végétaliser les franges.**



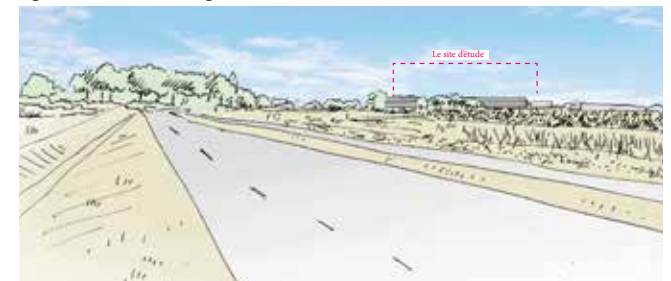
**1 Friche de roseaux, herbes de la pampa et pins. Le site n'est pas visible depuis la rue des métiers**



**2 Jeunes pins. Des jeunes pins peuvent être utilisés pour le projet**



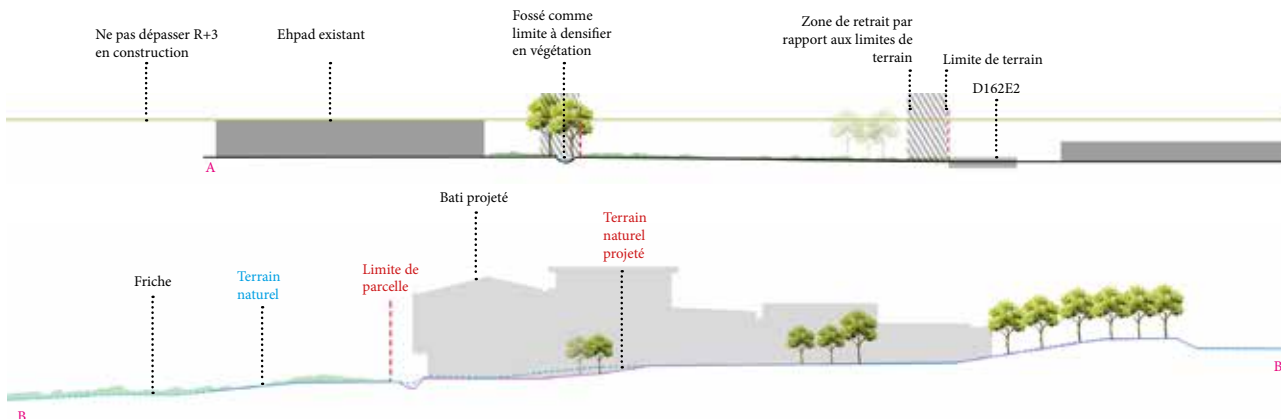
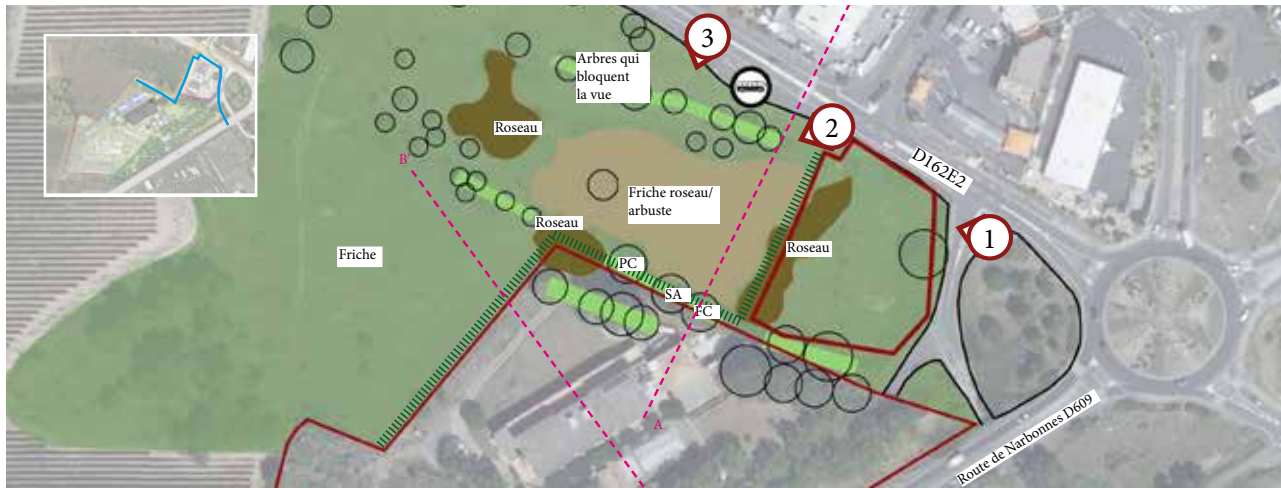
**3 Le site de l'étude. Sans le bosquet de pinède, le site d'étude est fortement visible**



**Perspective du projet depuis la D162E2, sans frange boisée. Le bosquet de pins camoufle une partie du projet, et rompt la continuité du bâti. Il serait intéressant planter une frange boisée à la limite pour répéter cet effet et diminuer l'impact visuel.**



## Les limites Est



### Des haies déjà existantes

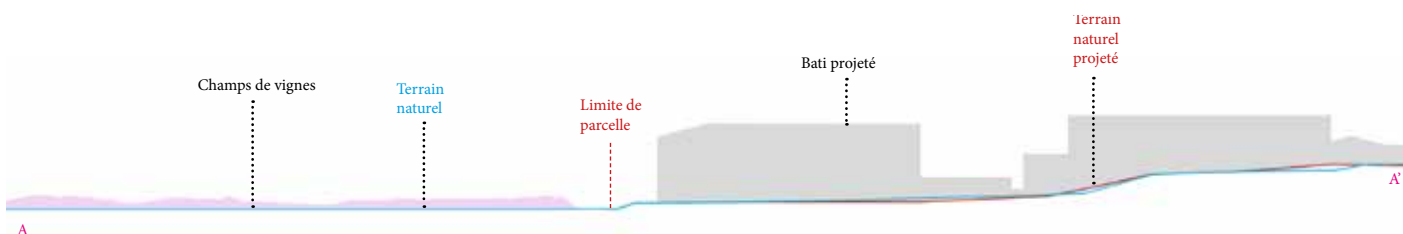
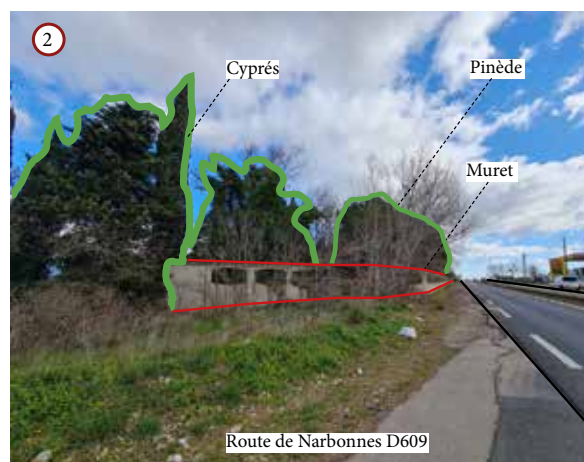
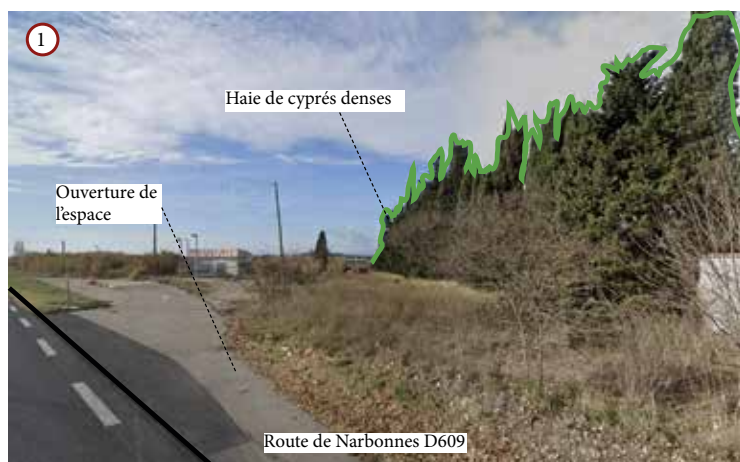
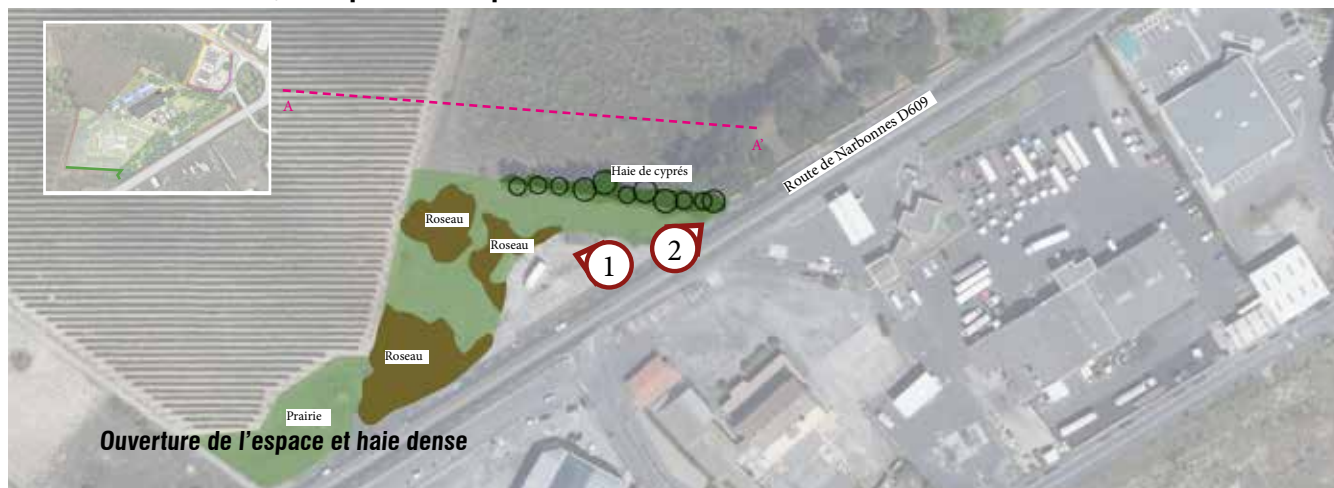
À l'est, la zone se caractérise par la covisibilité avec la zone commerciale adjacente. Le front urbain est ponctué de publicités, de clôtures, et d'enseignes commerciales, près de la route D162E2. Malgré cette proximité commerciale, la vue est partiellement préservée par des haies d'arbres disposées en lignes successives, offrant une barrière naturelle.

Les espaces aux alentours sont diversifiés, incorporant des zones plantées de roseaux ainsi que des friches où de jeunes arbres commencent à émerger spontanément. À côté de l'EHPAD, la limite est prononcée par un fossé, composé de saules, de figuiers et de peupliers de 8 m de hauteur environ.

Par endroit, le bâtiment de l'EHPAD est visible, mais il reste camouflé dans les feuillages.

## Les limites Sud-Ouest

Une limite bien définie, mais peu esthétique.



Au sud-ouest, la configuration du paysage est marquée par une haie de cyprès, dense et haute, qui obstrue efficacement les vues.

Cet écran de verdure crée une séparation nette entre l'espace intérieur et l'extérieur. Juste au-delà de cette barrière naturelle, l'espace s'ouvre et s'élargit, se déployant le long de l'accotement de la route. Cette transition offre une sensation d'expansion et de liberté après le confinement visuel imposé par les cyprès, facilitant ainsi une connexion plus ouverte avec le paysage environnant.

## Synthèse

Sur le site d'étude, les considérations de visibilité et d'intégration paysagère varient notablement selon les orientations :

**À l'Ouest**, les covisibilités les plus significatives sont observées depuis des points d'intérêt locaux tels que la tour de Montady, l'oppidum et le canal du Midi. Cette partie du site, ouverte et composée de vignes et de prairies, offre une visibilité étendue. Toutefois, l'EHPAD existant en R+3 est déjà partiellement dissimulé par une friche et un bosquet de pins situé hors parcelle.

**À l'Est et au Nord**, le site fait face à une zone commerciale. Bien que cette covisibilité soit directe, son impact est considéré comme mineur en raison de l'esthétique peu attrayante des enseignes commerciales présentes. Des mesures telles que l'implantation de barrières végétales pourraient être envisagées pour atténuer davantage cet impact visuel et améliorer l'esthétique générale du site.

**Au Sud**, la route D609 constitue une limite, mais la covisibilité est minime grâce à la présence d'un muret, d'une haie, d'une pinède et de platanes qui camouflent efficacement la vue. Ces éléments naturels forment une barrière visuelle qui contribue à isoler le site des impacts visuels de la route et à préserver la tranquillité et l'esthétique du paysage.

## Préconisations



Carte des préconisations

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global, il est crucial de tenir compte des enjeux paysagers et de mettre en oeuvre des stratégies pour atténuer les impacts visuels tant à l'échelle du grand paysage que du site immédiat. Cela inclut la préservation et l'augmentation de la végétation existante, en protégeant les haies et arbres durant les travaux de construction, et en intégrant une diversité d'espaces végétalisés au coeur du projet pour maintenir une continuité verte.

### L'accès au site

Il sera valorisé par un aménagement spécial du sol et des plantations qui harmoniseront l'entrée et la rendront plus esthétique. Le stationnement à l'entrée sera végétalisé pour atténuer l'impact visuel de la zone économique adjacente. En outre, il est prévu de végétaliser les abords du parking pour mieux l'intégrer à l'environnement urbain environnant.

### Limitation de la hauteur des bâtiments (R+3)

Le projet se limitera à des constructions n'excédant pas trois étages (R+3) pour s'intégrer dans l'environnement et limiter les covisibilités, notamment sur la partie Ouest avec le canal du midi, l'oppidum et la tour de Montady.

### Gestion des limites et plantations

Les limites du site seront traitées par une frange végétale dense, notamment sur les côtés Ouest, Sud et Est où l'exposition visuelle est directe. À l'Ouest, une plantation d'arbustes et d'arbres de grande taille masquera les hauteurs des bâtiments. Pour les plantations, il est recommandé de renforcer les haies existantes ou d'en planter de nouvelles le long des limites de la parcelle. Ces haies seront composées de différentes strates de végétation, incluant des arbres, arbustes et plantes herbacées hypoallergiques, sélectionnées pour leur adaptation au climat méditerranéen et leur faible consommation en eau. Cette stratégie vise non seulement à économiser l'eau mais aussi à prévenir l'introduction d'espèces envahissantes et à minimiser les risques d'allergie.

### Conservation de la végétation

La sauvegarde des haies, des arbres et des autres éléments végétaux existants est cruciale. Pendant le chantier, il sera nécessaire de protéger les arbres existants et leur tronc contre tout blessure involontaire par des engins de chantier.

### **Aménagement des aires de stationnement :**

Elles seront ombragées.

**Le stationnement à l'entrée (Actipôle) :** il est essentiel de verdir le parking afin de minimiser l'impact visuel des enseignes et infrastructures économiques adjacentes. Cela peut être réalisé en évitant toute construction directement en bordure des limites de la parcelle et en privilégiant la végétalisation des espaces adjacents. Planter des haies composées de petits végétaux vivaces et florifères et des arbustes à feuillage persistant peut aider à intégrer naturellement le parking dans le paysage, créant ainsi une transition douce entre les infrastructures routières (RD et giratoire) et le projet.

**Le stationnement de la maison de retraite et de la résidence sénior :** il sera camouflé en préservant la végétation périphérique et en la renforçant par des végétaux à feuillage persistant. Les platanes existants seront majoritairement préservés et protégés en phase de chantier.

Les aires de stationnement seront aménagées avec des matériaux permettant la perméabilité ou la semi-perméabilité afin de favoriser l'infiltration de l'eau de pluie.

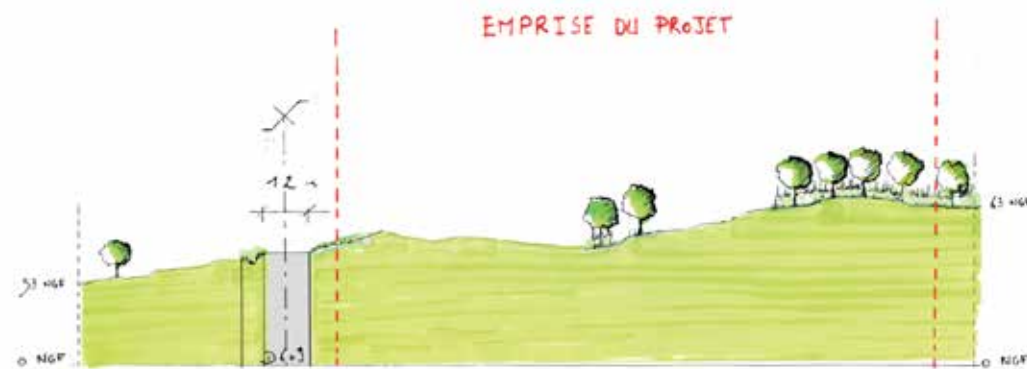
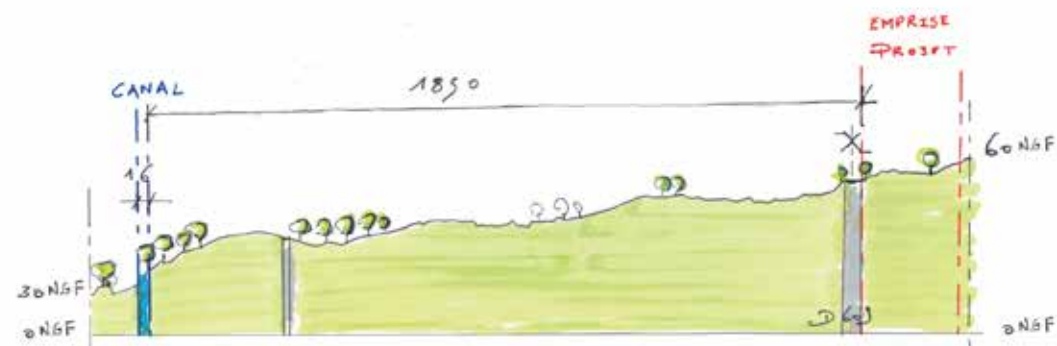
### **Espaces libres**

Les espaces libres seront aménagés en jardins, en choisissant en partie des essences déjà présentes sur le site pour renforcer la cohérence dans le projet. Une palette végétale diversifiée sera utilisée pour enrichir la texture et la couleur des feuillages, ainsi que pour offrir des floraisons échelonnées tout au long de l'année et des parfums agréables.

# L'ÉTUDE PAYSAGÈRE RÉALISÉ POUR LE PROJET «ECOPOLE»

Étude produite par l'agence Rayssac Architectes-Urbanistes

## Coupes paysagères



rapport de présentation

REÇU EN PREFECTURE  
Le 28/03/2025  
Application agréée E-legalite.com

21\_PR-034-2134 00815-2025 03 03-DEL I62025\_1

## Perception vers et depuis le Canal du Midi

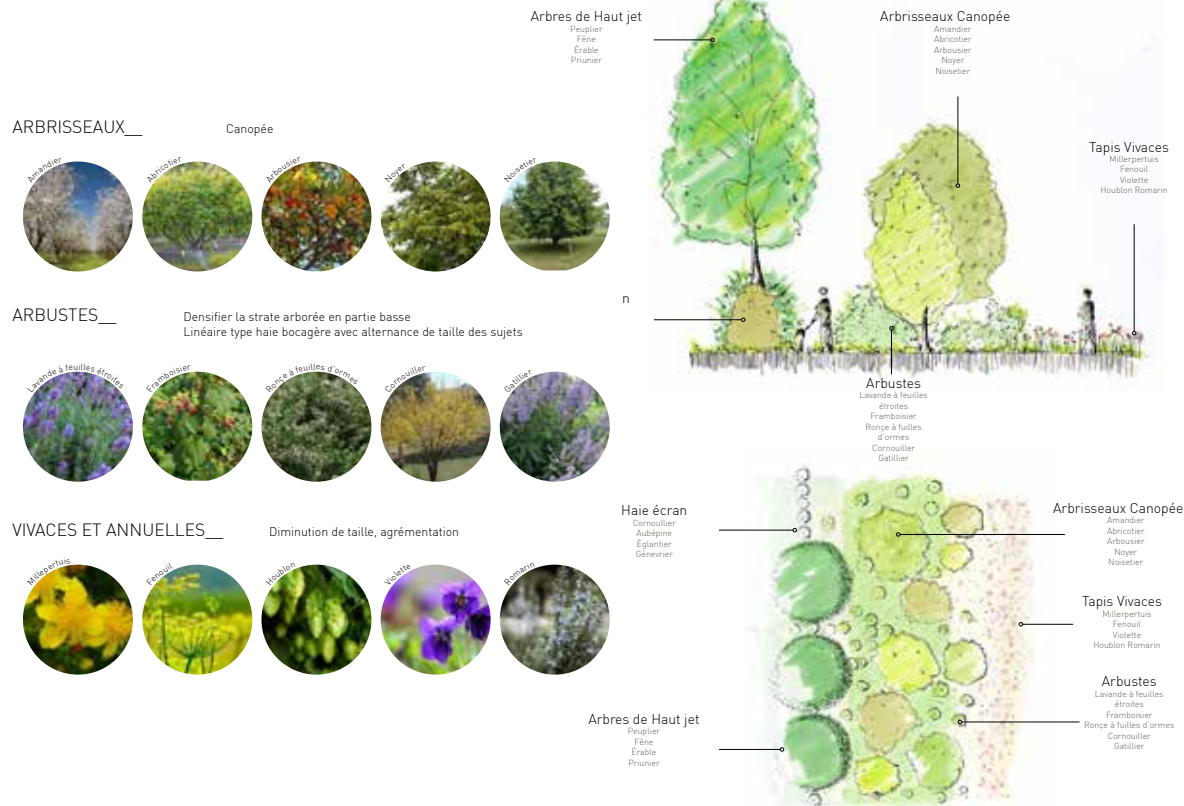


Perception depuis le Canal

Perception vers le Canal

# Les mesures d'intégration paysagère

## Constituer une frange urbaine de transition espace rural - espace urbain



### ARBRES EN PONCTUATION



### ARBUSQUES

Densifier la strate arborée en partie basse  
Linéaire type haie bocagère avec alternance de taille des sujets



### VIVACES ET ANNUELLES

Diminution de taille, agrémentation

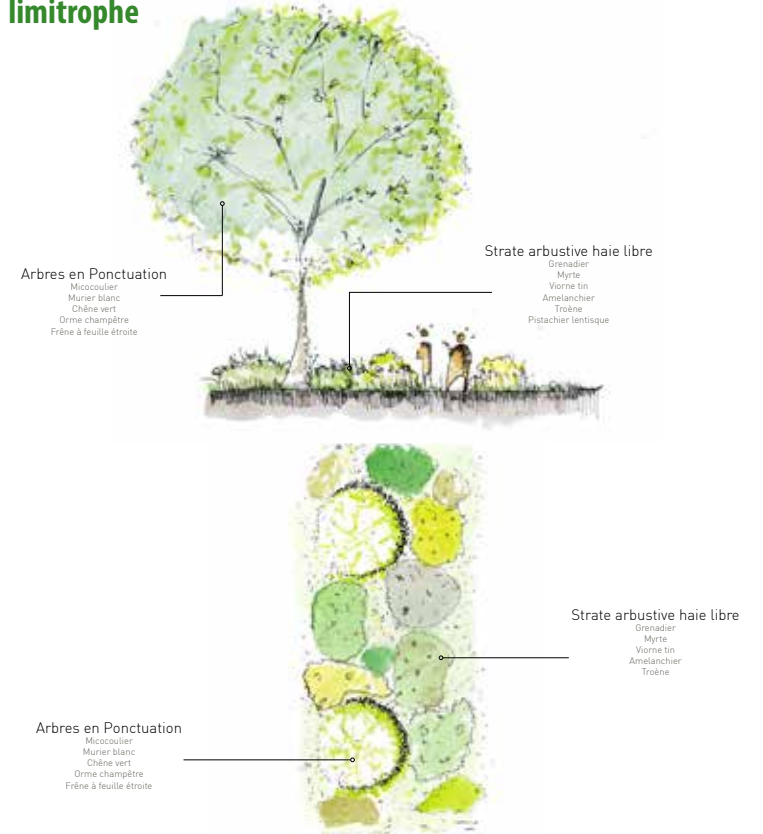


## Préserver des linéaire boisé et arbustifs à enjeux de biodiversité

Les linéaires arbustifs et arborés du site sont identifiés comme présentant les enjeux importants d'un point de vue écologique, jouant un double rôle de réservoirs et de zones refuges mais également de corridors écologiques. L'évitement d'une partie de ces linéaires et la constitution de nouvelles haies multistrates permet de maintenir leur rôle fonctionnel et le lien avec les espaces agricoles et naturels de proximité.

Ces dispositions sont formalisées dans l'étude d'impact (produite en 2024 pour le projet et qui constitue une pièce du dossier de demande de permis d'aménager) sous formes de mesures d'évitement (ME1) de réduction (MR4). Les mesures, les modalités de plantations et le choix des essences sont détaillées dans l'OAP «Extension de Viargues».

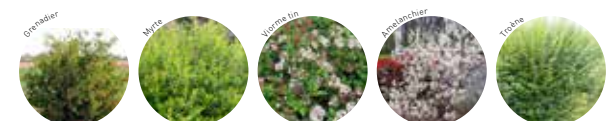
## Paysager la RD 609 par la constitution d'une frange végétale limitrophe



### ARBRES EN PONCTUATION



### STRATES ARBUSTIVE HAIE LIBRE



Croquis : agence Rayssac Architectes-Urbanistes





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

**La présente modification du PLU n'ouvre pas de nouvelles zones à l'urbanisation. Les zones d'aménagement sont déjà constructibles.**

**Les adaptations apportées par la procédure d'urbanisme sont sans incidence négative notable sur l'environnement.**

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

En majorant la hauteur maximale des bâtiments en zones Um-b et AUE-c accrue, la modification du PLU n'induit pas d'augmentation significative des activités.

L'accroissement du trafic en lien avec le Parc d'activités économiques «Viargues - Cantegals» n'est pas lié à la présente procédure qui ne prévoit pas d'agrandir les zones de projet mais de les encadrer.

Dans tous les cas, l'augmentation du trafic routier lié à l'aménagement de Viargues - Cantegals restera modéré a déjà été appréhendé lors de la procédure d'urbanisme ouvrant la zone à l'urbanisation. Il n'y aura pas de pollution atmosphérique supplémentaire lié à la présente procédure d'urbanisme. De même l'impact sonore engendré sera faible ou inexistant.

La présente procédure d'urbanisme n'a pas d'incidence notable sur les transports.

## Absence d'incidence sur l'agriculture

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

Bien que l'un des secteurs soit encore agricole, il est déjà ouvert à l'urbanisation.

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

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

**Les évolutions du PLU portées par la présente procédure sont sans incidence notable sur l'eau et les milieux aquatiques.**

La collectivité est en mesure de fournir un surplus d'eau potable, les projets ayant été pris en compte dans le schéma directeur AEP finalisé en 2023.

Au regard de la marge de traitement dont elle dispose, la station d'épuration de Colombiers est en mesure de traiter les eaux usées générées sur les deux projets d'aménagement.

Vis à vis des ruissellements pluviaux, ils sont pris en compte, des **mesures de réduction et de compensation pluviales étant déjà définies et retranscrites dans les OAP.**

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

La présente procédure d'urbanisme n'aura pas d'incidence négative notable sur l'environnement naturel, sur les zones natura 2000 et sur la biodiversité car elle n'ouvre pas de zone à l'urbanisation.

La retranscriptions dans le PLU (OAP et règlement) des mesures d'évitement et de réduction d'impact sur la biodiversité adoptées en phase de projet est au contraire bénéfique à la biodiversité par une meilleure connaissance et compréhension des enjeux de préservation et une bonne mise en oeuvre de ces mesures. **A ce titre la procédure d'urbanisme a une incidence positive sur les trames verte et bleue, sur les zones humides et plus globalement sur la biodiversité.**

## Absence d'incidence sur le paysage

Les études paysagères produites (cf en pages 41 et suivantes du rapport de présentation) permettent de vérifier que l'évolution des règles de hauteur n'impacteront 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.

La présente procédure d'urbanisme prévoit de renforcer les mesures d'intégration paysagère par le biais de plantations intégrant une part d'arbres de haute tige et de végétaux au feuillage persistant afin de constituer à terme un écran végétal masquant les constructions. Elle prévoit aussi de végétaliser les parcs de stationnement, d'en limiter l'imperméabilisation et de créer des îlots de fraîcheur par le végétal.

Par le biais de la présente procédure d'urbanisme, il est également imposé d'éviter l'usage des matériaux réfléchissants en zone Um-b.

**Le PLU pose, au travers de la présente procédure, à la fois dans l'OAP produite, dans l'OAP adaptée et dans le règlement, des règles de maintien et renforcement des structures végétales à enjeux de paysage et des règles d'adaptations au dérèglement climatique.**

## En conclusion

**La présente procédure d'urbanisme n'a d'incidence notable ni sur la biodiversité, ni sur les zones humides, ni sur l'étalement urbain, les 2 zones étant déjà constructibles et les mesures de réduction et de compensation pluviales déjà définies. Elle n'a d'impact notable ni sur l'eau ni sur les milieux aquatiques car elle ne modifie en rien les dispositions relatives à l'imperméabilité des sols ou au traitement des eaux usées.**