

Annexe à la délibération du conseil municipal approuvant la modification n°7 du PLU de Colombiers

Tableaux présentant :

- les réponses apportées par la Commune de Colombiers aux avis des Personnes Publiques Associées à la procédure d'urbanisme,
- les évolutions apportés aux pièces de la modification N°7 du PLU pour la prise en compte de ces avis.

PRÉAMBULE

Avant l'ouverture de l'enquête publique prévue à la procédure de modification de droit commun du PLU, le maire notifie au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU. Dans certains cas l'autorité environnementale (la MRAe), la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF) et la Commission de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) sont aussi sollicités.

La présente annexe à la délibération du Conseil Municipal présente sous forme d'un tableau les réponses apportées par la Commune de Colombiers aux avis des Personnes Publiques Associées à la procédure d'urbanisme et la façon dont elle en a tenu compte.

LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES À LA PROCÉDURE D'URBANISME (PPA)

La notification aux PPA

Comme le prévoit l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU a été soumise à l'avis des Personnes Publiques Associées à la procédure (PPA) suivantes :

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

La Commune a saisi les PPA le 20 août 2024 par le biais d'un mail et d'un courrier RAR avec le lien de téléchargement des pièces de la procédure d'urbanisme.

Les avis émis par courriers ou mail

Dans le cadre de la procédure de modification N°7 du PLU, les PPA suivantes ont émis un avis par courrier :

- La Chambre d'Agriculture de l'Hérault,
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault,
- Le Département de l'Hérault, Service aménagement du territoire,
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM34), Service Aménagement du Territoire Ouest,

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

- Le Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois. Il a transmis le 1 octobre 2024 par mail.

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU, la PPA suivante a émis un avis par décision du bureau communautaire :

- La Communauté de Communes La Domitienne - avis transmis par mail le 15 novembre 2024

AUTRE CONSULTATION RÉALISÉE

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

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

La Commune de Colombiers, en tant que «personne publique responsable» compétente en matière de PLU, a saisi le 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 septembre 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 le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine et a émis un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale.

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

LA CONSULTATION DU PUBLIC PAR LE BIAIS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier de la modification N°7 du PLU de Colombiers a été soumis à enquête publique pendant une durée de 33 jours consécutifs du vendredi 20 décembre 2024 à 9h00 au mardi 21 janvier 2025 à 17h00.

Aucune observation n'a été émise.

M. Jacques Arming, Commissaire Enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions motivées le 28 janvier 2025. Il a émis un avis favorable sans réserve ni recommandation.

A l'issue de la phase d'enquête publique et avant approbation par le conseil municipal, le dossier de modification N°7 a été modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

RÉPONSES À L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'HÉRAULT

Avis émis par courrier en date du 3 septembre 2024

Observations de la personne publique associée	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces modifiées
<p>Par mail reçu le 20 août 2024, vous notifiez à la Chambre d'agriculture la modification n°7 du PLU de la commune de Colombiers, au titre des articles L. 153-40 et L. 132-7 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, après examen attentif du dossier, j'émet les remarques ci-dessous.</p> <p>Le projet de modification porte sur des adaptations des règles applicables aux zones Um-b (« Rési-parc et Actipôle ») et AUE-c (extension du PAE de Viargues).</p> <p>- La zone Um-b :</p> <p>En complément de l'EHPAD existant, il est projeté des bureaux, une crèche et une résidence seniors accueillant des personnes «vulnérables».</p> <p>Afin de protéger ces personnes des produits phytosanitaires qui pourraient être utilisés sur la parcelle agricole limitrophe au Nord, je note avec satisfaction que vous avez prévu une lisière végétale de transition, via une haie anti-dérive, à l'intérieur de la zone U. De plus, les bassins de rétention au Nord serviront d'espaces « tampon » entre la zone A et le projet.</p> <p>Je vous joins pour information l'arrêté préfectoral de 2016 fixant des mesures de protection à proximité des établissements fréquentés par des personnes vulnérables lors de l'application de produits phytopharmaceutiques et l'arrêté préfectoral de 2022 portant approbation d'une charte d'engagement en matière d'utilisation de produits phytopharmaceutiques..</p> <p>- La zone AUE-c :</p> <p>Ce secteur va accueillir à terme des travailleurs de façon régulière et tout comme la zone Um-b, des mesures de protection par rapport à l'application de produits phytopharmaceutiques doivent être intégrées en bordure Sud et Est du projet.</p> <p>Je note que vous avez prévu un recul minimal de 5 m des constructions par rapport aux limites séparatives. Ce recul devra être repris en lisière végétale, comme la zone Um-b, au sein de l'OAP et du plan de zonage.</p> <p>D'autre part, cette opération d'aménagement d'ensemble paraît remplir les conditions pour être soumise à étude préalable agricole (cf art L112-1-3 du Code Rural).</p> <p>Si ce n'est pas le cas, pour ce projet consommateur de foncier agricole, il serait pertinent d'appliquer la logique du dispositif Eviter-Réduire appliquée à l'agriculture pour proposer des choix d'aménagement qui tiennent compte des caractéristiques agricoles du foncier.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Concernant la zone Um-b : L'avis ne nécessite pas de réponse. • Concernant la zone AUE-c : La zone devant accueillir des travailleurs, la chambre d'agriculture demande dans son avis que des «mesures de protection par rapport à l'application de produits phytopharmaceutiques doivent être intégrées en bordure Sud et Est du projet.» <p>En limite Sud et Est du projet Ecopôle, outre le recul minimum des bâtiments de 5 m depuis la limite de lot imposé aux constructeurs, les linéaires bocagers existants sur les talus et fossés seront maintenus et renforcés (mesure d'évitement ME1 inscrite dans l'OAP « Extension de Viargues », dans l'étude d'impact et dans le dossier de demande de dérogation espèces protégées). Ils seront complétés par de nouveaux linéaires arbustifs et arborés (mesure de réduction MR4 également inscrite dans l'OAP « Extension de Viargues », dans l'étude d'impact et dans le dossier de demande de dérogation espèces protégées). La MR4 prévoit que le linéaire de feuillus sera multi-strates et large de 5 m minimum.</p> <p>Ainsi ces mesures de préservation / constitution de haies et de recul des bâtiments répondent aux mesures visées par les arrêtés préfectoraux.</p> <p>Concernant l'application du dispositif Eviter - réduire, il a été appliqué au projet au travers de la biodiversité.</p>	<p>Aucune</p>

RÉPONSES À L'AVIS DE LA CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT

Avis émis par courrier du 20 septembre 2024

Observations de la personne publique associée	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces modifiées
«Nous n'avons pas d'observations particulières concernant la procédure de Modification n° 7 du PLU de Colombiers.»	sans objet	aucune

RÉPONSES À L'AVIS DU SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU BITERROIS

Avis favorable émis par courriel le 1 octobre 2024

Observations de la personne publique associée	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces modifiées
<p><i>En préalable, il est à noter que le PLU de Colombiers de mars 2013 ne n'est pas encore mis en compatibilité avec le SCoT du Biterrois approuvé en juillet 2023. Il n'était d'ailleurs pas encore mis en compatibilité avec le précédent SCoT de juin 2013.</i></p> <p><i>Concernant la modification de la réglementation sur le secteur d'extension de la ZAE « Viarques ». Du point de vue du SCoT ce changement va dans le bon sens puisque ce secteur n'est pas identifié comme localisation préférentielle au DAAC et ne doit donc pas accueillir de commerce, quelle que soit sa taille. Y ajouter la possibilité d'y réaliser de l'artisanat améliore la compatibilité du PLU avec le DAAC mais la suppression du commerce serait plus en adéquation avec le SCoT.</i></p> <p><i>Observations sur la procédure :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Le Pôle Résiparc pour création de 95 logements supplémentaires ainsi que l'augmentation de la capacité de l'EHPAD suite à sa modernisation doivent être comptabilisés dans la production de logement du futur PLHI</i> - <i>Concernant l'Actipôle, ce petit immeuble économique de services, commerce de détails et artisanat : il est important de rappeler que le commerce n'est pas autorisé en dehors des localisations préférentielles, des cœurs de ville ou de village, nouveaux quartiers d'envergure ou sur un axe passant menant au cœur de ville et déjà fortement marqué par l'activité commerciale, et cela même en dessous de 300 m². Ainsi, (Cf DAAC) afin d'y cibler une activité de Bureau/Service et d'artisanat.</i> <p><i>L'avis du Syndicat est donc favorable sous réserve de la prise en compte des observations ci-avant.</i></p>	<p>Concernant Résiparc, la résidence sénior</p> <p>L'accroissement de la capacité d'hébergement prévue dans la résidence sénior projetée et dans l'agrandissement de l'EHPAD sera bien comptabilisée dans le PLH, le Plan Local de l'Habitat, de CC La Domitienne.</p> <p>Concernant Actipôle (zone Um-b2 projetée) et Ecopôle, l'extension de Viarques</p> <p>Le DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial) du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Biterrois développe une stratégie commerciale et détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux.</p> <p>Il classe Colombiers en polarité d'appui et à ce titre identifie sur son territoire deux localisations préférentielles de développement du commerce. Ces localisations décomposées en localisations préférentielles de centralités et de périphéries sont cartographiées en annexe du DAAC. Des règles différentes s'appliquent ainsi à chaque type de délimitation. Les zones Um-b et AUE-c se situent en frange d'une localisation préférentielle de périphérie.</p> <p>Ainsi selon une lecture stricte du SCoT, s'appliquent pour ces 2 zones du PLU les orientations du DAAC prévues pour les projets commerciaux situés en dehors des localisations préférentielles.</p> <p>C'est ainsi la règle C1.1 du DAAC qui s'applique. Elle prévoit qu'il est autorisé de créer un nouveau projet d'équipement commercial inférieur à 300 m² de surface de vente s'il est implanté sur « un axe passant menant au coeur de ville et déjà fortement marqué par l'activité commerciale » (cas de la zone Um-b2 projetée) ou dans un « nouveau quartier d'envergure » (cas de la zone AUE-c).</p> <p>En application de la règle C1.1 du DAAC applicable aux espaces hors localisation préférentielle, les deux zones visées par la procédure de modification N°7 du PLU peuvent accueillir un nouveau projet commercial dans la limite de 300 m² de surface de vente.</p>	<p>aucune</p>

RÉPONSES À L'AVIS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LA DOMITIENNE

Avis favorable émis par décision du bureau communautaire - séance du 29 octobre 2024

Observations de la personne publique associée	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces modifiées
<p>«Considérant que l'extension de la zone d'activités économiques de Viargues {74,8 ha} et l'aménagement de l'immeuble d'activité (0.4 ha) est compatible avec l'enveloppe foncière économique attribuée par le SCOT du Biterrois et dont la répartition a été approuvée par La Domitienne par délibération n 23-155-2 du Conseil communautaire du 12 décembre 2023;</p> <p>Considérant que le projet de résidence seniors incluant 95 logements est cohérent avec les objectifs de production de logement présentés lors du comité de pilotage du PLH en date du 10 juin 2024;</p> <p>Considérant que le règlement de la zone AUE-c dédiée à l'extension du parc d'activités de Viargues est à ajuster sur les points suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Caractéristique de la zone (préambule): il est indiqué dans le règlement actuel que « La zone AUE-c est une zone destinée aux activités commerciales qui s'inscrit dans la logique générale de développement commercial de l'Ouest de Béziers le long de la RD609 ». Il conviendrait d'actualiser le préambule en indiquant qu'il s'agit aujourd'hui d'un parc d'activités« structurant» identifié au SCOT du biterrois approuvé le 3 juillet 2023 avec une part majoritaire dédiée à l'artisanat et aux activités de production (Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT du biterrois - p33); - Article 1. ajouter que les constructions à destination d'habitation et les piscines y sont interdites; - Article 2. préciser que le commerce y est autorisé dans la limite de 20% des m2 de surface de plancher développés conformément au DOO du SCOT du biterrois (p33) et en ne dépassant pas 300 m² de surface de vente. conformément au Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCOT du biterrois (p9); 	<p>Les remarques formulées reprennent les dispositions du DOO, le Document d'orientations et d'Objectifs, du SCoT révisé.</p> <p>A l'issue d'une procédure de révision, le SCoT du Biterrois a été approuvé par délibération du 3 juillet 2023. Il est entré en vigueur le 3 septembre 2023 lorsque les 2 mois de contrôlé de légalité ont été purgés.</p> <p>Conformément aux dispositions de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, les PLU des communes intégrant le périmètre d'un SCoT doivent être mis en compatibilité avec le DOO et le DAAC du SCoT. L'article L.131-6 (applicable dans ce cas dans sa version en vigueur avant le 1 avril 2021) prévoit un délais de mise en compatibilité de 3 ans après l'entrée en vigueur du SCoT dans le cadre d'une révision générale du PLU</p> <p>C'est donc dans le cadre de la révision générale du PLU que le règlement du PLU sera entièrement refondu. Ainsi les dispositions relatives aux destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions (articles 1 et 2 dans le règlement en vigueur) ainsi que les conditions de leur mise en oeuvre seront redéfinies dans le PLU révisé, à la fois pour être compatible avec le DOO du SCoT et pour s'inscrire dans les dispositions du Code de l'urbanisme visant la modernisation du PLU.</p> <p>Cf. en page 22, le courrier du Préfet du 3 décembre 2023 relatif à la mise en compatibilité des PLU avec le SCoT révisé.</p>	<p>aucune</p>

RÉPONSES À L'AVIS DE LA DDTM34

Avis favorable émis par courrier du 25 octobre 2024

Observations de la personne publique associée	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces modifiées
<p>« Par arrêté municipal du 7 août 2024, vous avez engagé une procédure de modification n° 7 du plan local d'urbanisme {PLU) approuvé le 11 mars 2013. Par courrier du 22 août dernier, vous m'avez transmis pour avis et observations au titre des personnes publiques associées, ce projet de modification du PLU avant ouverture de l'enquête publique.</p> <p>En préambule, je note que le PLU approuvé en 2013 a connu de nombreuses évolutions par modifications ou par déclarations de projet emportant mise en compatibilité du PLU. La dernière évolution concerne la modification n° 6 qui a été prescrite le 18 juin 2024. A ce jour, le PLU n'a pas été mis en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Biterrois révisé et approuvé en 2023.</p> <p>De plus, en application de l'article L 153-27 du code de l'urbanisme, le PLU aurait dû faire l'objet d'un bilan de son application 6 ans après son approbation. Ce bilan permet une analyse des résultats de l'application du PLU et prévoit éventuellement un rapport sur l'artificialisation des sols. En l'état, il ne semble pas que ce bilan ait été tiré alors que la révision générale du PLU a été engagée en 2016. Selon les données de l'observatoire national de l'artificialisation des sols, pour la période 2011- 2023, 22 ha d'espaces ont été artificialisés sur la commune.</p> <p>En matière d'aménagement du territoires ces adaptations du document d'urbanisme « au coup par coup » peuvent entraîner un déséquilibre des ressources entre les différents secteurs de la commune et ainsi entrer en contradiction avec les dispositions de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme. »</p>	<p>Concernant la poursuite de la procédure de révision générale</p> <p>Pour nous conformer aux dispositions du SCoT du Biterrois approuvé le 3 juillet 2023, la Commune de Colombiers envisage très prochainement de lancer un nouveau débat sur le PADD.</p> <p>La procédure de révision générale PLU devrait être arrêtée en 2025.</p> <p>Concernant l'évaluation du PLU</p> <p>L'analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs généraux guidant l'action des collectivités en matière d'urbanisme sera étudiée au travers des thématiques du diagnostic du PLU en cours de révision.</p>	<p>Aucune</p>

Observations de la personne publique associée	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces modifiées
<p>La procédure de modification n° 7 du PLU soumise pour avis a pour objets :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'adapter les dispositions de la zone urbaine Um-b (création de deux sous-secteurs Um-b1 et Um-b2 concernant un projet « Résiparc et actipôle ») pour permettre la création d'une résidence sénior, d'une micro-crèche et l'aménagement d'un petit immeuble économique (services, commerces de détail et artisanat), de modifier les règles de hauteur des constructions (de 10 à 13,5 m) et par le biais d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de renforcer les mesures d'insertion paysagère ainsi que la protection de la biodiversité; - d'adapter les dispositions de la zone à urbaniser AUE-c (extension du parc d'activités de Viargues) afin d'y autoriser l'artisanat et les constructions, les installations nécessaires aux services publics .et d'intérêt collectif, de modifier lès règles de hauteur (de 9 à 12 m), et également par création d'une OAP de renforcer les mesures d'insertion paysagère ainsi que la protection de la biodiversité et enfin d'instaurer un emplacement réservé pour la construction d'un giratoire sur la RD 609. <p><u>Cette Procédure appelle les observations suivantes:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Sur la compatibilité du projet avec le SCoT du Biterrois :</u> <p>Concernant l'extension de la zone de Viargues et la zone « Résiparc et actipôle », celles-ci ne se situant pas dans le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du SCoT du Biterrois comme localisation préférentielle de périphérie, les commerces ne doivent pas y être autorisés.</p> <p>Par conséquent, la destination de commerces doit être exclue du règlement des zones Um a, Um b1 et AUE-c.</p>	<p>Sur la compatibilité du projet avec le SCoT du Biterrois</p> <p>Le DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial) du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Biterrois développe une stratégie commerciale et détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux.</p> <p>Il classe Colombiers en polarité d'appui et à ce titre identifie sur son territoire deux localisations préférentielles de développement du commerce. Ces localisations décomposées en localisations préférentielles de centralités et de périphéries sont cartographiées en annexe du DAAC. Des règles différentes s'appliquent ainsi à chaque type de délimitation. Les zones Um-b et AUE-c se situent en frange d'une localisation préférentielle de périphérie.</p> <p>Ainsi selon une lecture stricte du SCoT, s'appliquent pour ces 2 zones du PLU les orientations du DAAC prévues pour les projets commerciaux situés en dehors des localisations préférentielles.</p> <p>C'est ainsi la règle C1.1 du DAAC qui s'applique. Elle prévoit qu'il est autorisé de créer un nouveau projet d'équipement commercial inférieur à 300 m² de surface de vente s'il est implanté sur « un axe passant menant au coeur de ville et déjà fortement marqué par l'activité commerciale » (cas de la zone Um-b2 projetée) ou dans un « nouveau quartier d'envergure » (cas de la zone AUE-c).</p> <p>En application de la règle C1.1 du DAAC applicable aux espaces hors localisation préférentielle, les deux zones visées par la procédure de modification N°7 du PLU peuvent accueillir un nouveau projet commercial dans la limite de 300 m² de surface de vente.</p>	<p>Aucune</p>

Observations de la personne publique associée	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces modifiées
<p>- <u>Sur les dispositions de l'ORT :</u></p> <p>Par la signature le 6 juillet 2023 de la convention « Petites Villes de Demain » valant opération de revitalisation du territoire (ORT), la commune de Colombiers s'est engagée aux côtés de l'État à renforcer l'attractivité du centre ancien et à soutenir l'activité économique et commerçante de proximité. Dans le diagnostic fondant le projet stratégique de revitalisation du territoire et les engagements de la convention (Annexe 1 de la convention - Diagnostic général, Partie « Economie - Volet commerces »), l'implantation de commerces dans le secteur Viargues-Cantegals était exclue.</p> <p>Dans la convention (Annexe 1 - Partie B.2.2 Diagnostic Colombiers - « L'activité économique, les services »), il est également indiqué : « La zone Viargues-Cantegals entraîne toutefois une certaine évasion par la présence d'un grand supermarché et d'enseignes de bricolage, équipements de la personne, mais aussi alimentation (Boulangerie, Boucherie). Cette zone va faire l'objet d'une requalification, avec extension exclusivement dédiée à de l'activité artisanale (pas de commerces supplémentaires). Les commerces du village doivent donc être soutenus et confortés pour ne pas laisser cette évasion augmenter et pour répondre à l'accroissement de population qui sera induit par les constructions futures (ZAC). »</p> <p>Ainsi, le projet de modification n°7 du PLU est en contradiction avec les engagements pris par la commune dans la convention ORT.</p> <p>De plus, l'implantation d'une nouvelle résidence senior au sein de l'actipôle doit être justifiée au regard de l'implantation de deux projets similaires envisagés dans le centre de la commune (ZAC Montarels et secteur clinique Causse).</p>	<p>Concernant la prise en compte de l'ORT :</p> <p>Le bourg de Colombiers est très attractif et compte de nombreux commerces diversifiés et dynamiques, adaptés aux besoins et à la demande de la population résidente du village. Ils sont essentiellement implantés Avenue de Béziers et autour du Port sur le canal du midi dans un quartier requalifié et attrayant, tout aussi adapté aux mobilités douces qu'aux déplacements automobiles. Le bourg est traversé par la voie départementale 162, simple liaison entre commune voisine expliquant son trafic modéré.</p> <p>Viargues Cantegals est une agglomération économiques détachée du bourg. Elle a pour caractéristique de s'être développée de part et d'autre de la D609. Ancienne route nationale, la voie départementale D609 est un axe structurant du réseau des voies départementales de l'Ouest Hérault, assurant la liaison routière entre les deux villes structurantes de Béziers et Narbonne. Classée route à grande circulation (en 2023, la circulation moyenne journalière était de 20 191 véhicules/jours), la D609 supporte essentiellement un trafic de proximité (déplacements pendulaires journaliers notamment) alors que l'autoroute A9 voisine répond plutôt à des déplacements régionaux, nationaux et internationaux. Viargues est donc très visible et très accessible pour les populations mobiles résidant aux abords de l'itinéraire Béziers Narbonne ou dans ces villes. C'est la vocation de déplacements pendulaires de la D609 qui offre à Viargues une zone de chalandise large, distincte et non concurrente de celle des commerces du centre village de Colombiers.</p> <p>Le développement des commerces et plus largement de l'activité économique dans la ZAE Viargues-Cantegals n'est donc pas préjudiciable mais complémentaire à celui du centre village et ne met pas en péril son dynamisme et sa vitalité.</p>	<p>Aucune</p>

Observations de la personne publique associée	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces modifiées
	<p>Concernant l'implantation d'une nouvelle résidence sénior :</p> <p>Colombiers prévoit la réalisation d'une résidence sénior sociale sur le projet des Montarels et une résidence sénior à proximité de la clinique Causse.</p> <p>Rappelons que Colombiers est particulièrement confronté aux besoins émergents d'adaptation des logements et d'accompagnement des trajectoires résidentielles des aînés : La commune est très recherchée par les nouveaux retraités : la population y est plus vieillissante (35.2 % de plus de 60 ans) que dans le reste de la France où la proportion des 60 ans et plus s'élève à 26.6 %. Le vieillissement de la population doit être anticipé dans les politiques de la ville. Colombiers présente en outre le profil idéal d'accueil des séniors. Le bourg est très convivial et a su conserver un esprit «village». Il propose un ensemble de services du quotidien (alimentation, restaurants, bars, presse, banques et autres commerces de proximité), des services publics variés (mairie, poste, médiathèque, équipements sportifs) une riche vie associative et un bouquet complet de thérapeutes et établissements sociaux ou médicaux et en premier lieu la maison médicale et la clinique Causse.</p> <p>Pour l'ensemble de ses raisons, la réalisation de 3 résidences sénior implantées sur 3 sites différents et visant des publics différents paraît justifiée.</p>	<p>Aucune</p>

Observations de la personne publique associée	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces modifiées
<p>- <u>Sur le volet environnemental:</u></p> <p>Les trois secteurs prévus par les projets se situent dans la zone d'influence et à proximité immédiate de la zone sensible (limite RD 609) et du site classé des paysages du canal du Midi.</p> <p>Ils sont également proches du château de Poussan-le-Haut (monument historique) et du château de Luch, domaines viticoles remarquables identifiés dans le PLU de la commune de Béziers comme éléments remarquables au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Le site classé des paysages a inclus le château de Luch dans son périmètre en raison de sa position dominante et de la protection des paysages. La RD609, bien qu'en partie urbanisée entre Béziers et Colombiers, par sa position de belvédère, offre des vues remarquables vers le Nord et le projet d'extension de la zone d'activités risque de fermer et saturer davantage les paysages. De plus, le projet est aussi situé à proximité de l'étang asséché de Poussan. Ce paysage agricole également emblématique, dont l'étang de Montady est le plus «spectaculaire», ainsi que ces étangs asséchés ponctuent et caractérisent le Biterrois.</p> <p>Il apparaît nécessaire que l'impact des projets sur le paysage soit pris en considération d'autant plus qu'un des objets de la procédure de modification du PLU vise à augmenter les hauteurs des bâtiments. Or, les dispositions végétales et paysagères prévues dans les OAP ne suffisent pas à garantir l'insertion des différents projets puisqu'il n'y a aucun report réglementaire dans le règlement écrit. Les OAP n'ont qu'un rapport de compatibilité. Une cohérence entre les différentes pièces (OAP, règlements) est nécessaire.</p> <p>Dans le règlement de la zone AUE-c, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont admises et peuvent faire l'objet de dérogation de hauteur dans le règlement. Une limite maximale est nécessaire y compris pour ces dérogations de hauteur afin de limiter l'impact visuel et de préserver le paysage.</p>	<p>En ce qui concerne la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers</p> <p>La procédure vise 2 zones du PLU.</p> <p>Viargues-Cantegals se positionne de part et d'autre de la D609. Sur Colombiers, la D609 qui relie Narbonne à Béziers, suit la ligne de crête et surplombe ainsi la plaine agricole du Biterrois. Ce paysage ouvert de plaine et de légers coteaux est enrichi par la présence de plusieurs sites classés (le Canal du Midi, l'Oppidum d'Ensérune et l'ancien étang de Montady) et de monuments historiques remarquables (la Tour de Montady, le Château de la Tour...). La ZAE et ses abords ne se situent pas dans un périmètre de protection patrimoniale de ces sites et monuments classés ou inscrits. Elles évitent les terrains intégrant le «site classé des paysages du canal du Midi» et le «site classé du canal du Midi».</p> <p>Concernant les zones de sensibilité du Canal du midi définies dans la « charte inter-services relative à l'insertion paysagère et architecturale du Canal du Midi », outil de sensibilisation aux enjeux de préservation du paysage aux abords du Canal du Midi :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le projet «Ecopôle» se trouve en dehors de toutes zones de sensibilité du canal du Midi. Le projet «Résiparc et Actipôle» ne se situe pas dans la zone sensible mais 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. <p>Les enjeux d'intégration paysagère sont donc réels sur ce second secteur éloigné du Canal du Midi mais perceptible car en léger surplomb. Les 2 projets d'aménagement ont fait l'objet d'études paysagères fines définissant des mesures en faveur du paysage. Ces mesures ont été intégrées dans les OAP spécifiques et dans le règlement (graphique et écrit) du PLU.</p> <p>Pour compléter les dispositions déjà instaurées par le PLU et complétées par la procédure de modification N°7, le règlement supprimera les dérogations de hauteur et reprendra la disposition d'interdiction de matériaux réfléchissants dans la construction en zones Um-b1 et Um-b2.</p>	<p>Pièce 3 : règlement écrit</p>
<p>Au vu de l'ensemble des éléments susvisés, j'émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations.</p> <p>Le présent avis devra être versé aux pièces constitutives du dossier soumis à l'enquête publique, prochainement organisée.</p>	<p>L'avis émis par la DDTM a été versé à l'enquête publique.</p>	

RÉPONSES À L'AVIS DU DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

Avis favorable avec réserve émis par courrier le 16 octobre 2024

Observations de la personne publique associée	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces modifiées
<p>Conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme, vous avez sollicité par courrier électronique du 2 août 2024, l'avis du Conseil départemental de l'Hérault, sur le projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Colombiers.</p> <p>Après l'analyse des documents transmis et la consultation du réseau des experts départementaux, nous portons à votre connaissance les observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Concernant l'OAP « La Résidentielle », il sera nécessaire de maintenir la végétation existante sur l'espace de stationnement en bordure de RD 609. En effet, de nombreux platanes anciens et à forte valeur patrimoniale, doivent être signalés dans le règlement afin d'être préservés ; En termes d'insertion paysagère, les deux OAP sont assez qualitatives grâce à une bonne prise en compte de l'intégration paysagère de l'urbanisation future. Il est prévu la plantation de haies denses aux franges des parcelles et les végétaux proposés sont adaptés au climat méditerranéen et au changement climatique ; L'OAP de la zone Eco pôle de Viargues prescrit un faible pourcentage (10 %) d'espaces préservés en pleine terre, ce qui équivaut à la surface du bassin de rétention. En conséquence, il n'y aura aucun espace prévu, pour permettre le verdissement et l'aménagement d'îlots de fraîcheur notamment sur les espaces de stationnement. <p>Par ailleurs, nous vous faisons part de la réserve suivante :</p> <p>La modification de l'OAP de la zone Eco pôle de Viargues projette la création d'un giratoire d'accès sur la RD 609, route classée à grande circulation. Ce projet de giratoire serait trop proche du giratoire existant. L'accès à la future zone devra se faire par le carrefour giratoire existant.</p> <p>En conclusion, au titre des compétences obligatoires du Département, nous émettons un avis favorable avec réserve au projet de modification du PLU de la commune de Colombiers...</p>	<p>Concernant les observations</p> <ul style="list-style-type: none"> Concernant l'OAP « La Résidentielle » (Résiparc et Actipôle) Les platanes les plus remarquables de ce secteur ont été identifiés au PLU dans le règlement graphique pour répondre à la demande du Département de l'Hérault. Concernant l'OAP « Extension de Viargues » (Ecopôle) Pour répondre à la demande du Département de l'Hérault, l'obligation de planter dans les lots a été ainsi reformulée : «Dans chaque lot, il sera respecté un minimum de 30% d'espaces libres non imperméabilisés dont un minimum de 10% d'espaces préservés en pleine terre et plantés d'espèces végétales locales.» En remplacement de la phrase : « Au moins 10% de l'emprise totale de l'unité foncière devra être préservée en pleine terre et planté d'espèces végétales locales.» <p>Concernant la réserve</p> <p>Le Département de l'Hérault estime que le giratoire projeté est trop proche du giratoire existant. Ainsi le giratoire sera déplacé pour se positionner en entrée de commune comme envisagé dans l'OAP issue de la mise en compatibilité du PLU avec un projet reconnu d'intérêt général (l'extension de Viargues) actée le 10 juillet 2014 par délibération.</p> <p>Consulté en tant que PPA pour cette procédure d'urbanisme, le Département de l'Hérault s'était clairement positionné en faveur du giratoire envisagé alors. Ainsi, l'avis émis le 22 avril 2014 (ref : D14-003692) précise : «Le Département est en accord avec le principe de création d'un carrefour giratoire sur la D609 qui permettra la desserte de la zone en améliorant également l'accès à la partie Nord de la voie. Cet aménagement devra être validé par les services de l'agence départementale de Béziers qui est associée aux études techniques.»</p> <p>La validation mentionnée dans l'avis a été émise par courrier par l'agence de Béziers le 17 juin 2014 (réf : 251-NF - 14.179) sur la base d'un dossier technique d'avant projet.</p> <p>Le rapport de présentation, le règlement graphique du PLU et l'OAP « Extension de Viargues » ont été adaptés en conséquence.</p>	<p>Pièce 1 : Rapport de présentation</p> <p>Pièce 2 : OAP</p> <p>Pièce 4 : Règlement graphique</p>