



**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
RELATIVE A LA MODIFICATION N°7
DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET
DEMANDE D'UN PERMIS D'AMENAGER**



**RAPPORT ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

SOMMAIRE

I. GENERALITES

page 5

- I.1. Le contexte et les objets de l'enquête :
 - La modification N°7 du PLU de la commune de Colombiers
 - La demande de permis d'aménager
- I.2. Le cadre juridique de l'enquête
- I.3. Caractéristiques des deux objets
- I.4. Composition du dossier

II . ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

page 10

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

III. ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS

page 13

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

IV. LES ELEMENTS DE L'ENQUETE

page 19

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

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

page 33

ANNEXES DU RAPPORT

Arrêté du maire du **07 août 2024** prescrivant la modification N°7 du PLU

Décision N°E24000137/34 en date du **04 novembre 2024** du TA de Montpellier désignant le commissaire enquêteur

Arrêté du maire du **25/11/2024** fixant les modalités de l'enquête

Publicité et Affichage : Juridique

Publication dans deux journaux régionaux (« Midi Libre » et « Hérault Juridique »)

Affichage (rapport constatation d'affichage du 05/12/2024)

Extrait du site de la mairie

Adresse mail dédiée

Mail attestant l'absence d'observations du public et réponse de Monsieur le Maire de Colombiers.

Consultation des PPA :

1 tableau récapitulatif

Saisine MRAe

Note cabinet BARBANSON Ecologues

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

CE : Commissaire Enquêteur

MO : Maitre d'Ouvrage

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

STEP : Station d'Épuration

EH : Equivalent Habitant

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

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

SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif

CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales

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

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

T.A : Tribunal Administratif

AE : Autorité Environnementale

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

PLU : Plan Local d'Urbanisme

POS : Plan d'Occupation des Sols

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

ZNIEFF : Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondation

LEMA : Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques

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

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

DCE : Directive Européenne Cadre sur l'Eau

RNU : Règlement National d'Urbanisme

I. GENERALITES

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

Le contexte :

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

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

Le PLU de Colombiers a été élaboré et approuvé avant le 1^{er} 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.

Documents supra communaux :

Approuvé en juillet 2023, le second SCoT du Biterrois prend en compte les nouveaux enjeux sociétaux et environnementaux, les évolutions des modes de vie sur le territoire.

Les objets de l'enquête

LA MODIFICATION N°7 DU PLU DE COLOMBIERS

La commune de Colombiers a engagé sa modification du PLU N°7 pour faire évoluer la réglementation sur deux zones déjà ouvertes à l'urbanisation, la zone Um-b et la zone AUE-c positionnées sur le secteur « Viargues-Cantegals ». La procédure s'inscrit dans la doctrine de l'état d'un urbanisme de projet. Deux projets aboutis « Résiparc et Actipôle » et « écopôle », sont au cœur de cette modification du PLU. Pour leur parfaite mise en œuvre, les dispositions (règlement et OAP) de ces deux zones constructibles doivent être adaptées. D'une part pour élargir les possibilités d'hébergements et de services à destination des seniors 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.

Comme le prévoit l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme, cette procédure de modification de droit commun est soumise à enquête publique préalablement à son approbation.

Le 25 septembre 2024, la MRAe en tant qu'autorité environnementale, a émis, sur la modification N°7 du PLU

de Colombiers, un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale à l'issue d'un examen au cas par cas.

LE LOTISSEMENT D'ACTIVITÉS « ECOPOLE DE VIARGUES »

Le projet de lotissement d'activités « Ecopôle de Viargues » (situé en zone AUE-c du PLU) doit faire l'objet d'un permis d'aménager.

Il s'agit d'un projet d'extension (dans la zone AUE-c du PLU qui lui est dédiée) du parc d'activités de Viargues sur la commune de Colombiers. Il est destiné à renforcer l'offre d'installation des entreprises à vocation industrielle, de bureaux et d'artisanat dans l'Ouest Biterrois. Le maître d'ouvrage du projet est la société Viargues Aménagement.

Il entre dans le champ de l'étude d'impact systématique en raison de son emprise de 15 ha supérieure au seuil de 10 ha visé par la rubrique 39 b) du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement. Intégrant étude d'impact, le dossier de demande de permis d'aménager a été déposé pour instruction en juin 2024 puis transmis à l'autorité environnementale. La MRAe a émis un avis le 22 août 2024 auquel le maître d'ouvrage a répondu.

En application du 1° du I de l'article L.123-2 du Code de l'environnement, le projet doit à ce stade faire l'objet d'une enquête publique.

Autorité environnementale compétente, la MRAe a émis un avis le 22 août 2024 auquel le maître d'ouvrage a répondu.

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

Les PLU en vigueur qui ont été approuvés ou engagés avant le 1^{er} janvier 2016 sont dit « ancienne génération » car élaborés avant l'entrée en vigueur des textes de modernisation du PLU. Pour ces derniers, les articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision allégée, de modification ou de mise en compatibilité. Le PLU de Colombiers a été élaboré et approuvé avant le 1^{er} janvier 2016, c'est un PLU « ancienne génération ». Les articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'urbanisme qui précisent le contenu des PLU « ancienne génération » restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

L'arrêté du Maire du **07 août 2024** prescrit la modification N°7 du PLU.

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

- Loi Climat et Résilience (22/08/2021), portant lutte contre le dérèglement climatique et

renforcement de la résilience et ses effets.

- Loi ELAN (23/11/2018), portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Loi relative à l'égalité et à la citoyenneté (27/01/2017), portant sur le logement social pour favoriser la mixité sociale et le vivre ensemble
- Loi TEPCV (17/08/2015), portant sur la transition énergétique pour la croissance verte, la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de l'indépendance climatique ainsi que l'accès à l'énergie à des coûts compétitifs.
- Loi NOTRe (07/08/2015), portant sur l'attribution de nouvelles compétences aux régions et à chaque collectivité territoriale.
- Loi ALUR (24/03/2014), portant sur la régulation des marchés immobiliers, l'encadrement des pratiques abusives, l'aide à l'accès au logement des ménages, au développement de l'innovation et la transparence.
- Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (27/07/2010).
- Loi Grenelle II (12/07/2010).
- Loi Urbanisme et Habitat, modifie la loi SRU (02/07/2003), portant sur la modification des éléments des PLU et des SCoT, mis en place par la loi SRU.
- Loi SRU (13/12/2000), portant sur la solidarité et le renouvellement urbain.

[I.2. Le cadre juridique de l'enquête](#)

Article L.153-36 du code de l'urbanisme :

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

Article L.153-37 du code de l'urbanisme :

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

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

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

projet dans ces zones.»

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

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

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

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

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

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

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

Article L 153-41 du code de l'Urbanisme :

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

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

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

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

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

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

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

M. le Maire a donc, par arrêté du **07 août 2024**, prescrit la septième modification du Plan Local d'Urbanisme et cela dans le cadre réglementaire défini par l'article **L153-36** du Code de l'Urbanisme.

Cet arrêté figure en **annexe 1**.

I.3. Caractéristiques du projet

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

- D'adapter l'orientation d'aménagement et de programmation « Extension de Viargues » (OAP) déjà en vigueur.
- De créer une nouvelle OAP « Résiparc et Actipôle.
- D'adapter le règlement écrit et graphique du PLU de la commune.

I.4. Composition du dossier

Le dossier élaboré par la commune de Colombiers comprend :

Pièce N°1 : registre de l'enquête publique

Pièce N°2 : dossiers soumis à l'enquête

Pour la modification N°7

Pièce 1 : Rapport de présentation

Pièce 2 : Orientations d'Aménagement et de Programmation « Résiparc et Actipôle » et secteur « Extension de Viargues »

Pièce 3 : Règlement écrit

Pièce 4 : Règlement graphique (extrait)

Pièce 5 : Liste des emplacements réservés

Pour la demande permis d'aménager

FORMULAIRE CERFA 13409*12

PA1. PLAN DE SITUATION

PA2. NOTICE DESCRIPTIVE

PA3. PLAN DE L'ÉTAT ACTUEL DU TERRAIN

PA4a. PLAN DE COMPOSITION

PA4b. PLAN D'AMÉNAGEMENT

- PA4c. PLAN PAYSAGER
- PA5. VUES ET COUPES DU PROJET
- PA6. PLAN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE
- PA7. PLAN DANS L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN
- PA8. PROGRAMME DES TRAVAUX
- PA8-1 PLAN VOIRIE & EAUX PLUVIALES
- PA8-2 PLAN EAUX USÉES & EAU POTABLE
- PA8-4 ÉCLAIRAGE PUBLIC
- PA8-5 PLAN TÉLÉCOMMUNICATIONS
- PA9 HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- PA12 ENGAGEMENT LOTISSEUR ASSOCIATION SYNDICALE
- PA14a. ÉTUDE D'IMPACT
- PA14b. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉTUDE D'IMPACT

Pièces annexes de l'enquête publique :

- P1 Note de présentation de l'enquête publique
- P2 Avis émis sur la modification N°7
- P3 Réponses du Maître d'Ouvrage aux avis
- P4 Décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas émis par la MRAe le 25 septembre 2024.
- P5 Avis émis par la MRAe le 22 août 2024. sur l'étude d'impact et sur le dossier de demande de permis d'aménager du projet de lotissement « Ecopôle de Viargues » et Réponse écrite du Maître d'ouvrage à cet avis.

Les autres pièces du PLU en vigueur n'étant pas modifiées (notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les autres plans de zonages, les annexes), elles ne sont donc pas jointes au présent dossier de modification N°7 du PLU de Colombiers.

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II.1. Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision N°E24000137/34 en date du 04 novembre 2024 la Présidente du Tribunal Administratif a désigné M. Jacques ARMING, Commissaire Enquêteur, pour conduire l'enquête publique unique relative à la modification N°7 du PLU et la demande de permis d'aménager secteur « Ecopôle de Viargues » de la commune de **Colombiers**.

Cette décision figure en **annexe 2**.

a) Réunion préalable

Avant le début de l'enquête, le commissaire enquêteur a provoqué une première réunion de présentation du dossier. Celle-ci s'est tenue à la mairie de Colombiers le 21 novembre 2024. Cette réunion a été l'occasion de préciser les termes de l'arrêté municipal devant déterminer les conditions d'organisation de l'enquête publique et de fixer les dates et heures des permanences assurées par le commissaire enquêteur.

Etaient présentes Mme Mauger DGS Colombiers, Mme Juin BET BETU

b) Une visite des lieux concernés par la septième modification du PLU et de la demande du permis d'aménager a été effectuée par le commissaire enquêteur, en compagnie de M. Vaquer Société Viargues Aménagement et M. Quinquilla gestionnaire La Résidentielle le 10 décembre 2024.

II.2. Modalités de l'enquête

L'arrêté municipal du **12/09/2024** a fixé la durée de l'enquête publique du vendredi 20 décembre 2024 à 9h00 au mardi 21 janvier 2025 à 17h00 ; ainsi que les jours et horaires de permanences pour la réception du public par le commissaire enquêteur soient les :

- **Vendredi 20 décembre 2024 de 9h00 à 12h00**
- **Lundi 13 janvier 2025 de 9h00 à 12h00**
- **Mardi 21 janvier 2025 de 14h00 à 17h00**

Cet arrêté figure en **annexe 3**

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

- Lieux d'affichage :

3 emplacements différents soit à l'entrée de l'impasse Cantagal, à l'entrée du chemin d'accès au domaine de Viargues ainsi que sur le panneau d'affichage de la Mairie

En **annexe 4.2**

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

- 1^{er} avis Midi Libre (05/12/2024) et Hérault Juridique (05/12/2024)
- 2^{ème} avis Midi Libre (26/12/2024) et Hérault Juridique (26/12/2024)

II.3. Concertation préalable

La concertation préalable n'est requise :

- ni pour la modification du PLU procédure car dispensée d'évaluation environnementale,
- ni le projet «Ecopôle de Viargues», le permis d'aménager n'entre pas dans le champ de la concertation préalable

Il n'a donc pas été fait de concertation préalable.

II.4 Information du public

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

II.5. Incident en cours d'enquête

Aucun incident n'est à relever.

II.6. Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions.

II.7. Clôture de l'enquête

Le mardi 21 janvier à 17h00, à l'expiration du délai de l'enquête, le Commissaire Enquêteur a clos le registre en présence Madame Mauger DGS de la commune de Colombiers.

III. ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS

III.1. Contexte global

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

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

III.2. Présentation de la modification envisagée

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.

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 cœur 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 seniors 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 seniors 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'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 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
- Instaurer un emplacement réservé pour la création d'un giratoire sur la D609 afin d'organiser et de sécuriser l'entrée de l'extension du parc d'activités économiques de Viargues et les accès accidentogènes d'entreprises riveraines.

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

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

- D'adapter 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.

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

Le nouveau rapport de présentation sera annexé au dossier de PLU

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

Règlement graphique (extrait) sera annexé au PLU

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

Création d'un nouvel emplacement réservé pour inscrire la création d'un carrefour giratoire sur la D609.

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

Le projet n'a pas d'incidences majeures sur l'environnement naturel et humain toutefois la demande de permis d'aménager est soumise à l'obtention de la dérogation concernant

des espèces protégées. « Le dossier est en cours de finalisation et deux secteurs sont identifiés et validés par le Maître d'ouvrage Sur ces deux secteurs, des actions permettant de restaurer une mosaïque de milieux ouverts à semi-ouverts favorables aux espèces inféodées à ces habitats, et notamment la Pie-grièche à tête rousse, sont définies. La totalité du projet compensatoire représente ainsi 8,9 ha, soit une surface jugée suffisante par rapport au besoin défini pour le projet (6,8 ha en intégrant la prise en compte de l'analyse des effets cumulés). En outre, ces deux secteurs présentent une additionnalité écologique et une additionnalité administrative telles qu'attendues par les services de l'Etat pour la définition de mesures compensatoires écologiques Le dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées, dans lequel l'ensemble des mesures compensatoires sont définies, est actuellement en cours de finalisation afin d'être déposé auprès des services instructeurs à la fin de l'hiver 2025. » (Note cabinet Barbanson écologue)

IV. LES ELEMENTS DE L'ENQUETE

IV.1. Avis des personnes publiques associées

Courriers envoyés :

Dans le cadre du contrôle de légalité, la commune de Colombiers et conformément à la réglementation en vigueur (articles L 132-7 et L132-9), qui stipule qu'en cas de simple modification du PLU, seule la notification du projet aux personnes publiques associées (PPA) avant ouverture de l'enquête est obligatoire, la commune a donc fait parvenir le projet de modification de son PLU aux PPA par un courrier daté du 20 août 2024.

En Annexe 3 :

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
Pour cela le dossier leur est adressé pour avis.

- 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

Autre consultation :

- Saisir l'autorité environnementale afin qu'elle émette un avis sur le document d'urbanisme si la nécessité d'une évaluation environnementale du document à été démontrée

Dispense d'évaluation environnementale 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**

Avis émis par courriers ou mail

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

Les avis émis par courriers ou mail

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

- La Chambre d'Agriculture de l'Hérault,
- 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

Pour le lotissement économique « Ecopôle de Viargues »

La réalisation des travaux est conditionnée par l'obtention des autorisations suivantes

:

- Démarches relatives à l'archéologie préventive : le projet étant soumis à archéologie préventive, la saisine de la DRAC, la direction régionale des affaires culturelles, est réalisée par le service instructeur du permis d'aménager. Le service archéologique de la DRAC, pourra alors, s'il le juge nécessaire, prescrire la réalisation d'un diagnostic archéologique dans un premier temps puis de fouilles archéologiques si les conclusions du diagnostic le justifient. Lorsque les fouilles sont terminées, le préfet de région produit un arrêté préfectoral de libération des contraintes archéologiques.
- Procédure de déclaration 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.
- Procédure de demande de dérogation espèces protégées (en cours).
- Étude de faisabilité sur le potentiel en énergies renouvelables de la zone (réalisée en mai 2024)

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 à modifier
<p><i>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.</i></p> <p><i>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).</i></p> <p><i>- La zone Um-b :</i></p> <p><i>En complément de l'EHPAD existant, il est projeté des bureaux, une crèche et une résidence seniors accueillant des personnes «vulnérables».</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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..</i></p> <p><i>- La zone AUE-c :</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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).</i></p> <p><i>Si ce n'est pas le cas, pour ce projet consommateur de foncier agricole, il serait pertinent d'appliquer la logique du dispositif Éviter-Réduire appliquée à l'agriculture pour proposer des choix d'aménagement qui tiennent compte des caractéristiques agricoles du foncier.</i></p>	<p>• Concernant la zone Um-b :</p> <p>L'avis ne nécessite pas de réponse.</p> <p>• Concernant la zone AUE-c :</p> <p>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> <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 arbus-tifs 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 Éviter - réduire, il a été appliqué au projet au travers de la biodiversité.</p>	

Observation du CE : Les mesures de protection des personnes qui seront mises en œuvre sont satisfaisantes.

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 à modifier
<i>«Nous n'avons pas d'observations particulières concernant la procédure de Modification n° 7 du PLU de Colombiers.»</i>	sans objet	aucune

Observation du CE : Sans

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 à modifier
<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 « Viar-gues », 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><u>Observations sur la procédure :</u></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><u>Concernant Résiparc, la résidence sénior</u></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><u>Concernant Actipôle (zone Um-b2 projetée) et Ecopôle, l'extension de Viar-gues</u></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>

Observation du CE : Les éléments de réponse du Maître d'ouvrage clarifient les choix et les justifient.

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 à modifier
<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 contrôle 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 délai 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>

Observation du CE : C'est dans le cadre de la révision générale du PLU que les dispositions relatives aux destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions, ainsi que les conditions de leur mise en œuvre seront redéfinies dans le futur PLU révisé.

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 à modifier
<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><u>Concernant la poursuite de la procédure de révision générale</u></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><u>Concernant l'évaluation du PLU</u></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>	

Observations de la personne publique associée	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces à modifier
<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 les 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>	

Observations de la personne publique associée	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces à modifier
<p>- <u>Sur les dispositions de l'ORT :</u></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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). »</i></p> <p><i>Ainsi, le projet de modification n°7 du PLU est en contradiction avec les engagements pris par la commune dans la convention ORT.</i></p> <p><i>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).</i></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 économique 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>	

Observations de la personne publique associée	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces à modifier
	<p>Concernant l'implantation d'une nouvelle résidence sénior :</p> <p>Colombiers prévoit la réalisation d'une résidence sénior sociale sur le projet des Montarrels 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>	

Observations de la personne publique associée	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces à modifier
<p><i>- Sur le volet environnemental:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></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><i>Au vu de l'ensemble des éléments susvisés, j'émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations.</i></p> <p><i>Le présent avis devra être versé aux pièces constitutives du dossier soumis à l'enquête publique, prochainement organisée.</i></p>	<p>L'avis émis par la DDTM sera versé à l'enquête publique.</p>	

Observation du CE : Il est devenu indispensable pour la commune de lancer rapidement la révision générale de son PLU.

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 à modifier
<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 » Les platanes les plus remarquables seront identifiés au PLU dans le règlement graphique. Concernant l'OAP « Extension de Viargues » Cette OAP concerne l'écopôle. Il est proposé de formuler ainsi l'obligation de planter dans les lots : « 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>Vous estimez que le giratoire projeté est trop proche du giratoire existant.</p> <p>Dans ce cas, 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'est 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>Les deux courriers émettant un avis favorable au giratoire positionné en entrée de commune, l'un sur la procédure d'urbanisme l'autre sur le projet, sont annexés à cette réponse ainsi que le dossier d'avant projet du giratoire auquel fait référence le courrier du 17 juin 2014.</p> <p>L'OAP « Extension de Viargues » sera donc adaptée en conséquence.</p>	<p>Pièce 2 : OAP</p> <p>Pièce 4 : Règlement graphique</p>

Observation du CE : Le maître d'ouvrage apporte des réponses adaptées et justifiées aux remarques et à la réserve du département.

IV.2. Observation du public

Observations inscrites dans le registre d'enquête : Aucune

Remarque CE : Le public ne se sent pas directement concerné par ces deux objets.

IV.3. Notification du procès-verbal des observations

Un mail constatant l'absence d'observations du public a été transmis à Monsieur le Maire de Colombiers le **21/01/2025**, il figure en annexe 5.

IV.4. Mémoire en réponse

La réponse à ce mail m'est parvenue par voie électronique le **24/01/2025**. Il est joint en **annexe 7**.

IV.5. Analyse du mémoire en réponse

Le mémoire apporte les réponses nécessaires aux observations des Personnes Publiques Associées.

Fait à PEZENAS, le 25/01/2025

Jacques ARMING



Commissaire Enquêteur

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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

Le PLU de Colombiers a été élaboré et approuvé avant le 1^{er} 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.

Documents supra communaux :

Approuvé en juillet 2023, le second SCoT du Biterrois prend en compte les nouveaux enjeux sociétaux et environnementaux, les évolutions des modes de vie sur le territoire.

La présente modification porte très précisément sur :

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

La commune de Colombiers a engagé sa modification du PLU N°7 pour faire évoluer la réglementation sur deux zones déjà ouvertes à l'urbanisation, la zone Um-b et la zone AUE-c positionnées sur le secteur « Viargues-Cantegals ». La procédure s'inscrit dans la doctrine de l'état d'un urbanisme de projet. Deux projets aboutis « Résiparc et Actipôle » et « écopôle », sont au cœur de cette modification du PLU. Pour leur parfaite mise en œuvre, les dispositions (règlement et OAP) de ces deux zones constructibles 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.

LE LOTISSEMENT D'ACTIVITÉS « ECOPÔLE DE VIARGUES »

Le projet de lotissement d'activités « Ecopôle de Viargues » (situé en zone AUE-c du PLU) doit faire l'objet d'un permis d'aménager.

Il s'agit d'un projet d'extension (dans la zone AUE-c du PLU qui lui est dédiée) du parc d'activités de Viargues sur la commune de Colombiers. Il est destiné à renforcer l'offre d'installation des entreprises à vocation industrielle, de bureaux et d'artisanat dans l'Ouest Biterrois. Le maître d'ouvrage du projet est la société Viargues Aménagement.

Il entre dans le champ de l'étude d'impact systématique en raison de son emprise de 15 ha supérieure au seuil de 10 ha visé par la rubrique 39 b) du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement. Intégrant étude d'impact, le dossier de demande de permis d'aménager a été déposé pour instruction en juin 2024 puis transmis à l'autorité environnementale. La MRAe a émis un avis le 22 août 2024 auquel le maître d'ouvrage a répondu.

En application du 1° du I de l'article L.123-2 du Code de l'environnement, le projet doit à ce stade faire l'objet d'une enquête publique.

Le 25 septembre 2024, la MRAe en tant qu'autorité environnementale, a émis, sur la modification N°7 du PLU de Colombiers, un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale à l'issue d'un examen au cas par cas.

Comme le prévoit l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme, cette procédure de modification de droit commun est soumise à enquête publique préalablement à son approbation.

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

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

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

Article L.153-37 du code de l'urbanisme

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

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

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

projet dans ces zones.»

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

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

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

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

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

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

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

Article L 153-41 du code de l'Urbanisme :

- « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire lorsqu'il a pour effet :
- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L 131-9 du présent code ».

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

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

M. le Maire a donc, par arrêté du 18 juin 2024 prescrit la cinquième modification du plan

local d'urbanisme et cela dans le cadre réglementaire défini par l'article **L153-36** du Code de l'Urbanisme.

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

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

Après avoir rencontré, M. Le Maire Mme MAUGER DGS Colombiers, Mme JUIN BETU,

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

Après avoir vérifié que toutes les PPA avaient été dûment informées de ce projet de modification N°7, et de demande de permis d'aménager.

Après avoir tenu en mairie de Colombiers les permanences prévues par l'arrêté municipal du 25 novembre 2024.

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

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

Je formule les conclusions suivantes :

Cette modification N°7 :

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

Toute personne ou membre d'association a pu s'exprimer librement et sans entrave, soit de vive voix auprès de moi lors de mes permanences en mairie, soit par inscription sur le registre pendant les heures d'ouverture de la mairie durant toute la durée de l'enquête, soit par lettre adressée au siège de l'enquête, soit par mail à l'adresse suivante :

enquete.viarguessantegals@gmail.com.

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

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête publique relative à la modification N°7 de la commune de **Colombiers**,

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

Page 36 sur 40

Commissaire Enquêteur : J ARMING Décision : E24000137/34 du 04/11/2024

Cette enquête publique a été conduite par M. Jacques ARMING désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier (décision N° E24000137/34) en date du **04 novembre 2024**.

L'autorité organisatrice est **la mairie de Colombiers représentée** par son maire. C'est par un arrêté en date du **25 novembre 2024** que celui-ci a prescrit l'enquête publique. Avant le début de l'enquête, le Commissaire Enquêteur a provoqué une première réunion de présentation du dossier. Celle-ci s'est tenue à la mairie de **Colombiers**. Cette réunion a été l'occasion de préciser les termes de l'arrêté municipal devant déterminer les conditions d'organisation de l'enquête publique et de fixer les dates et heures des permanences assurées par moi-même.

Etaient présents : Mme MAUGER DGS Colombiers, Mme JUIN BET BETU.

L'enquête publique avait pour objet de soumettre à la consultation du public le projet de Modification N°7 de la commune de Colombiers et la demande de permis d'aménager.

L'enquête publique s'est déroulée durant 33 jours consécutifs. Le siège de l'enquête était domicilié :

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

L'absence d'observation du public n'a pas fait l'objet d'un PV mais d'un échange de mail entre le CE et le Maître d'ouvrage .

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

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

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

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

- 1^{er} avis « Midi Libre » (05/12/2024) et « Hérault Juridique » (05/12//2024)
- 2^{ème} avis « Midi Libre » (26/12/2024) et « Hérault Juridique » (26/12/2024)

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

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

Le public pouvait également formuler ses observations par voie électronique à une adresse dédiée précisée dans l'arrêté de prescription : enquete.viarguessantegals@gmail.com.

La participation du public a été inexistante : Ces projets n'ayant pas d'incidences directes sur les habitants de la commune

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

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

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

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

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

Avis favorable.

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

En l'absence d'observations du public aucun mémoire en réponse n'a été produit

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

Conclusion générale sur le projet :

Je considère que les procédures de constitution du dossier et de conduite de l'enquête publique ont été respectées. Que le projet de modification N°7 de la commune de Colombiers avec pour objectif de répondre aux besoins de développement économique est parfaitement justifié et argumenté, concernant le permis d'aménager d'autres autorisations devront être obtenues avant tout démarrage effectif de travaux.

Cette modification s'inscrit donc dans le champ d'application énoncé dans l'article L 153-

41 du code de l'urbanisme. Elle intègre des ajustements qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du document (PLU).

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

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

Après avoir rencontré : Mme MAUGER Mme JUIN BET BETU,

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

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

Après avoir analysé le dossier,

En l'absence d'observations du public,

Je formule les conclusions suivantes :

La modification N°7 n'est pas en contradiction avec les orientations du PADD et du PLU.

Toute personne ou membre d'association a pu s'exprimer librement et sans entrave, soit de vive voix auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences en mairie, soit par inscription sur le registre pendant les heures d'ouverture de la mairie durant toute la durée de l'enquête, soit par lettre adressée au siège de l'enquête, ou encore par mail à l'adresse : enquete.viarguessantegals@gmail.com.

**Au final, j'émet un avis favorable à cette septième modification
du PLU de la commune de COLOMBIERS ;**

**J'émet également un avis favorable à la demande de permis
d'aménager sous réserves :**

- De l'obtention de l'arrêté préfectoral qui accorde la dérogation
« espèce protégées ».**
- D'une décision favorable du service régional de l'archéologie
libérant l'aménageur des contraintes archéologiques en fonction du
résultat du diagnostic archéologique (si celui-ci est requis).**

Fait à PEZENAS, le 25 janvier 2025

Jacques ARMING



Commissaire Enquêteur