

RÉVISION GÉNÉRALE DU **PLAN LOCAL D'URBANISME**

PIÈCE 2 : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Débat tenu en conseil municipal du 15 juillet 2025



Plan Local d'Urbanisme
Approuvé le 11.03.2013.

Révision générale du PLU :

- Prescrite par DCM du 21.03.2016
- Relancée par DCM du 16.09.2024
- Arrêtée par DCM du
- Approuvée par DCM du

Dossier n°6563



VILLE DE
Colombiers

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Commune de Colombiers

Mairie, Carrefour des Droits de l'Homme
34440 Colombiers

DOCUMENT RÉALISÉ PAR :



BETU

Urbanisme - Aménagements

La Courondelle - 58 allée John Boland
34500 BÉZIERS
Tél : 04 67 39 91 40



ALTEMIS

Bureau d'études environnement

44 Quai de Bosc
34200 SÈTE
Tél : 04 48 14 10 03

SOMMAIRE

1.	PRÉAMBULE	5
1.	Le PADD : orientations et objectifs du PLU	7
2.	Le projet de territoire de Colombiers	7
2.	ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD DE COLOMBIERS	9
Axe 1.	S'inscrire dans un plan de développement supra-communal	10
1.	Façonner un projet compatible avec le SCoT du « Biterrois »	10
	Envisager le développement de Colombiers, en tant que pôle relais structurant au sein d'une grappe dont elle polarise Nissan-lez-Enserune	10
2.	S'inscrire au coeur du projet de territoire de la communauté de Communes La Domitienne	10
2.1.	<i>Soutenir l'assise économique à fort rayonnement des parcs d'activités et le renforcement de l'offre d'installations d'entreprises</i>	10
2.2.	<i>Soutenir un tourisme patrimonial, culturel et naturel</i>	11
	Préserver les sites et patrimoines remarquables du territoire constituant des vecteurs de valorisation paysagère et d'attractivité touristique	11
	Des stratégies territoriales développées autour de sites d'exception, parmi lesquelles la Commune de Colombiers en constitue un pilier	11
2.3.	<i>Mettre la mobilité au coeur de la politique d'aménagement du territoire</i>	12
2.4.	<i>Intégrer les ambitions du Programme Local de l'Habitat (PLH)</i>	12
Axe 2.	Conforter et valoriser les entités urbaines et leurs interactions	13
1.	Affirmer les polarités urbaines du territoire colombiérains et leurs fonctions	13
1.1.	<i>La Ville, l'entité urbaine aux multiples facettes</i>	13
	Conforter l'attractivité de la Ville et sa diversité des fonctions urbaines	13
	Valoriser les espaces publics	13
1.2.	<i>Les pôles d'activités : des entités économiques périphériques dynamiques et attractives</i>	14
2.	Valoriser l'interaction des entités urbaines	15
2.1.	<i>Améliorer les conditions de déplacements et favoriser la diversification des mobilités</i>	15
2.2.	<i>Poursuivre le traitement des entrées de ville</i>	15

Axe 3.	Planifier un développement urbain harmonieux et durable	16
1.	Maintenir le rôle de la Ville au sein de son pôle multipolarisé	16
	Répondre au besoin endogène de la commune en matière de logements	16
	Permettre une hausse de la population	16
2.	Poursuivre l'équipement de la commune en accompagnant son développement	17
	Accroître l'offre sportive, ludique et intergénérationnelle	17
	Perpétuer la tradition de culture potagère grâce au dynamisme des jardins familiaux	17
	Développer l'accès aux technologies de l'information et de la communication	17
3.	Conforter l'économie «de proximité» et développer l'économie des pôles rayonnants	17
4.	Tenir compte des facteurs environnementaux dans les choix d'urbanisation	18
	Limiter la vulnérabilité de la population face aux risques naturels	18
	Limiter la vulnérabilité de la population face aux risques technologiques	18
	Limiter l'exposition de la population aux nuisances et aux pollutions	18
	La pollution atmosphérique liée aux espaces agricoles	19
	Limiter la vulnérabilité de la population face au changement climatique	19
	Limiter l'impact de l'urbanisation sur la biodiversité	19
	Intégrer une gestion optimale des ressources en eau et des milieux aquatiques	19
	S'inscrire dans une dynamique de performances énergétiques	20
5.	Prioriser le réinvestissement urbain et permettre l'extension de l'enveloppe urbaine	21
	Mobiliser les enveloppes urbaines	21
6.	Inscrire une consommation d'ENAF cohérente au regard du projet communal et intercommunal	22
	Accroître la densité des secteurs d'habitation	22
	Les consommations d'ENAF pour la Commune de Colombiers	22
Axe 4.	Préserver le socle agricole et naturel remarquable et promouvoir les atouts du territoire	23
1.	Préserver le socle agricole et naturel remarquable du territoire	23
	Préserver les éléments majeurs de biodiversité	23
	Préserver l'espace agricole : un support de production, d'enjeux de biodiversité et une vitrine paysagère	24
	Préserver les identités paysagères caractéristiques de Colombiers et les vues remarquables	24
2.	Promouvoir les atouts du territoire, comme vecteur d'une économie touristique intégrée et diversifiée	26
	Un tourisme lié à la préservation, à la valorisation et à la promotion des richesses patrimoniales	26
	Un tourisme lié à la santé	26
3.	APPLICATION SCHÉMATIQUE DU PADD	27



1. PRÉAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) constitue la pièce de cohérence du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PADD définit les grandes orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement de la commune, précisées à l'article L.151-5 Code de l'Urbanisme. Il n'est pas directement opposable aux demandes d'autorisations d'occupation du sol et opérations d'aménagement. Mais les autres pièces du PLU, et notamment les règlements graphique et écrit et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), pièces opposables du PLU, doivent respecter les grandes orientations qu'il énonce et qui seront justifiées dans le rapport de présentation.

Le PADD doit faire l'objet d'un débat au sein du conseil municipal, pour dégager les préoccupations communales et les orientations générales en matière de politiques d'aménagement et d'urbanisme, d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de continuités écologiques. Elles constituent un socle de réflexions, demeurant évolutives et consultables au bénéfice de tous.

1. LE PADD : ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PLU

L'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme précise le contenu du PADD :

«Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables

fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.»

2. LE PROJET DE TERRITOIRE DE COLOMBIERS

Le PADD de Colombiers s'articule autour de quatre axes majeurs :

- S'inscrire dans un plan de développement supra-communal ;
- Conforter et valoriser les entités urbaines et leurs interactions ;
- Planifier un développement urbain harmonieux et durable ;
- Préserver le socle agricole et naturel remarquable et promouvoir les atouts du territoire.



2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD DE COLOMBIERS

Axe 1. S'inscrire dans un plan de développement supra-communal

1. FAÇONNER UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE SCoT DU « BITERROIS »

Envisager le développement de Colombiers, en tant que pôle relais structurant au sein d'une grappe dont elle polarise Nissan-lez-Ensérune

Le schéma de cohérence territorial du Biterrois présente les grandes orientations stratégiques en matière d'aménagement et de développement jusqu'en 2040 sur un territoire composé de 87 communes dont fait partie Colombiers. La commune est dans l'obligation d'établir un projet de territoire compatible avec les prescriptions édictées par ce document. Elle devra notamment s'assurer d'être compatible avec les objectifs suivants :

- Une densité résidentielle minimale de 26 logements/ha entre 2021 et 2031 et de 32,5 logements/ha entre 2031 et 2040 pour les nouvelles opérations d'habitat ;
- Produire 35% de ses logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ;
- Proposer des consommations d'espaces compatibles avec celles fixées par le SCoT
- Préserver et valoriser ses ressources naturelles, agricoles et paysagères ;
- Tenir compte des conditions définies par le SCoT pour l'implantation des équipements commerciaux ;
- Tenir compte des enjeux environnementaux dans sa stratégie d'aménagement et contribuer à l'atténuation du changement climatique.

Colombiers est identifiée comme un pôle relais structurant au sein d'une grappe urbaine incluant Nissan-lez-Ensérune, et elle présente un pôle d'échanges multimodaux potentiel.

Située dans un secteur géographique stratégique, elle s'inscrit au carrefour de maillages structurants aux fonctions diverses et complémentaires, dans lesquels se croisent le réseau ferré, des axes majeurs et le canal du Midi.

La Commune de Colombiers dispose également d'un port de plaisance et d'espaces d'activités rayonnant et structurant mais aussi d'un espace commercial structurant.

2. S'inscrire au coeur du projet de territoire de la communauté de communes La Domitienne

La Commune reconnaît la pertinence des orientations stratégiques de La Domitienne et souhaite les relayer, à sa mesure et dans le cadre de ses compétences, au travers d'actions engagées sur son territoire.

2.1. SOUTENIR L'ASSISE ÉCONOMIQUE À FORT RAYONNEMENT DES PARCS D'ACTIVITÉS ET LE RENFORCEMENT DE L'OFFRE D'INSTALLATIONS D'ENTREPRISES

La Commune s'inscrit dans la politique supracommunale de développement économique de secteurs d'activités pluriels, correspondant à la zone artisanale «Peyre Plantée » et aux zones d'activités économiques et commerciales de «Cantegals» et de «Viargues».

La zone d'activités de «Saint Aubin» s'inscrit en partie sur le territoire de Colombiers, l'autre occupant celui de la commune de Lospignan.

La Région et La Domitienne se sont associées au sein du Syndicat mixte du Parc Régional d'Activités Économiques (PRAE) «Pierre-Paul Riquet».

Les zones d'activités de «Viargues» et du PRAE «Pierre-Paul Riquet» ont été classées comme des «sites d'implantation prioritaire pour les activités productives» et qualifiées en «parc d'activités structurant à créer ou à étendre». Chacune de ces zones bénéficie d'une extension urbaine planifiée et validée.

2.2. SOUTENIR UN TOURISME PATRIMONIAL, CULTUREL ET NATUREL

Préserver les sites et patrimoines remarquables du territoire constituant des vecteurs de valorisation paysagère et d'attractivité touristique

La Commune de Colombiers bénéficie de **sites et patrimoines remarquables, dont elle soutient leur préservation. Ils doivent aussi être source d'attractivité touristique et de valorisation des paysages de La Domitienne.**

Traversée par la voie Domitienne, la Ville s'est développée dans la plaine au pied de l'Oppidum d'Ensérune qui se détache du paysage, et qui offre des vues privilégiées sur les horizons lointains, sur les territoires voisins, et sur les sites remarquables et emblématiques de la région, dont notamment l'Étang asséché de Montady, le canal du Midi et le tunnel du Malpas.

Vitrines patrimoniales et culturelles du territoire, ces sites sont aussi des lieux parcourus d'itinéraires doux et de pistes cyclables, favorisant ainsi un tourisme «durable». La Domitienne élabore un schéma directeur cyclable, dit « Plan Vélo », qui met en avant des itinéraires d'intérêt local et intercommunal.

Pour promouvoir ces sites d'exception, l'Office de Tourisme de «La Domitienne» dispose de deux points d'informations sur Colombiers :

- La maison du Malpas, qui est le siège de l'office de tourisme, se situe à proximité immédiate de la voie Domitienne, du Malpas, du canal du Midi, de l'Oppidum d'Ensérune et de l'Étang asséché de Montady.
- La Cave du Château, qui se situe en bordure du port fluvial, est un bureau d'informations touristiques de l'office.

Des stratégies territoriales développées autour de sites d'exception, parmi lesquelles la Commune de Colombiers en constitue un pilier

» **Trois territoires autour du canal du Midi pour décrocher le label «Grand Site de France»**

La Domitienne, Sud-Hérault et l'Agglomération Béziers-Méditerranée se sont engagés ensemble – aux côtés des communes de Capestang, Poilhes, Montady, Nissan-lez-Enserune, Colombiers et Béziers – dans une démarche de labellisation du Canal du Midi, de ses abords et de ses paysages.

L'objectif est double : à la fois mieux préserver les espaces naturels et agricoles et maîtriser les flux de visiteurs, mais aussi proposer un accueil touristique plus qualitatif et une meilleure valorisation des paysages exceptionnels et des nombreux sites patrimoniaux présents sur ce territoire.

Parmi eux : l'oppidum d'Ensérune, l'Étang asséché de Montady, le tunnel du Malpas et bien sûr les écluses de Fonsérane qui ont fait l'objet d'une récente rénovation.

Une majeure partie du territoire de Colombiers fait partie du périmètre de l'«Opération Grand Site».

Depuis l'accord de décembre 2016 du Ministère de l'Écologie pour entrer dans cette démarche de labellisation, l'association de préfiguration «Grand Site de France» réunissant les trois intercommunalités et les communes longeant le canal, s'emploie à mener études paysagères, études de fréquentation, plan de communication, plan d'actions et d'aménagements...

La démarche pourrait arriver à son terme en 2030 pour décrocher le précieux label «Grand Site de France». C'est une vraie plus-value pour le territoire qui peut être espérée et une plus grande attractivité, elle-même porteuse de retombées économiques.

Cette démarche ne tend pas à «mettre sous cloche» ce territoire qui a été façonné par l'homme depuis toujours, par le travail de la terre, par les échanges commerciaux et les flux de visiteurs... Il s'agit au contraire de mieux articuler les différents usages, dans le respect de chacun, habitants comme touristes, et dans le respect du bien classé au Patrimoine Mondial de l'UNESCO qu'est le canal du Midi.

» **Colombiers, un site «pilier» du projet de territoire de La Domitienne**

Le site du Malpas est identifié comme « site nodal » du Grand Site de France en projet, et la maison du Malpas comme « porte d'entrée/ maison de site ». Le projet de requalification vise à :

- Valoriser la valeur historique et patrimoniale du site,
- Gérer la multiplicité des liaisons,
- Effectuer une cicatrisation paysagère,
- Réaliser des aménagements adaptés »
- Concevoir une porte d'entrée/ maison de site du Malpas

2.3. METTRE LA MOBILITÉ AU COEUR DE LA POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Dans la poursuite des itinéraires balisés et des pistes cyclables déjà réalisés, la volonté communale est d'**encourager les modes de déplacements alternatifs à la circulation automobile, de renforcer la multimodalité et de développer les cycles et les piétons en favorisant un partage équilibré de la voirie.**

À son échelle, l'ambition de la Commune est de **tendre vers un développement des voies douces**, qui viendrait compléter les multiples itinéraires de randonnées présents sur son territoire. Elle soutient également les études et actions menées par La Domitienne, qui élabore un schéma directeur cyclable, dit « Plan Vélo », qui met en avant des itinéraires d'intérêt local et intercommunal.

2.4. INTÉGRER LES AMBITIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique décrivant les politiques locales de l'habitat développées sur un territoire intercommunal permettant de répondre aux besoins de logement de sa population (en place ou à venir). La communauté de communes La Domitienne est actuellement couverte par un PLH dont la temporalité s'étend de 2025 à 2030. Ce document fixe notamment un objectif de 330 logements à produire à Colombiers. Ce qui la place comme l'une des deux communes de l'intercommunalité, la plus productrice en matière de logements.

Au-delà d'un simple objectif de production de logements, la Commune s'inscrit en faveur : d'une diversification de son offre, afin de concilier la taille des logements et celle des ménages ; de la poursuite de l'accueil et du maintien d'une population variée, en offrant les conditions d'un véritable parcours résidentiel permettant l'ancrage d'habitants ; d'une participation toujours effective aux besoins en logement des ménages en difficulté.

Parmi la production de logements, le PLH prévoit aussi les types de produits, dont ceux à vocation sociale.

La commune de Colombiers veillera à ce que son projet de PLU soit compatible avec les objectifs du PLH de La Domitienne, qui définit un objectif global de production de logements ainsi que des objectifs de production en matière de logements sociaux et de logements en accession sociale.

La Commune se positionne également pour un urbanisme plus durable favorisant la qualité des espaces publics et les formes d'habitat plus compactes et diversifiées.

Axe 2. Conforter et valoriser les entités urbaines et leurs interactions

1. AFFIRMER LES POLARITÉS URBAINES DU TERRITOIRE COLOMBIÉRAINS ET LEURS FONCTIONS

Le territoire de Colombiers se compose de trois entités urbaines principales, dont l'une correspond à la Ville et ses extensions récentes, dont une partie est en cours d'aménagement ; et les deux autres aux pôles économiques relatifs au PRAE « Pierre-Paul Riquet » et aux zones d'activités Cantegals et Viargues. Chacune de ces entités présente des fonctions bien distinctes qui se révèlent à la fois complémentaires et polarisantes.

La Commune souhaite maintenir leurs fonctions respectives, tout en conservant les grands équilibres de son territoire, dans le respect des objectifs et des orientations du SCoT du Biterrois.

1.1. LA VILLE, L'ENTITÉ URBAINE AUX MULTIPLES FACETTES

Conforter l'attractivité de la Ville et sa diversité des fonctions urbaines

La Ville de Colombiers constitue l'entité urbaine originelle et plurielle du territoire communal. Elle présente une diversité des fonctions urbaines et une multitude d'équipements éducatifs, sportifs, culturels, médicaux mais aussi de commerces et services de proximité. Ces éléments au rayonnement local et supra-communal, en font une commune particulièrement attractive de l'Ouest Biterrois.

Le projet communal consiste à renforcer le rôle central de la Ville de Colombiers au sein de son territoire et de l'échelle supra-communale, dans sa diversité des fonctions. Elle endosse un rôle stratégique en matière d'habitat au sein de son intercommunalité. En effet, la Ville de Colombiers est et souhaite conserver son caractère majoritairement résidentiel. Toutefois, elle demeure aussi recherchée pour une occupation occasionnelle liée à une attractivité touristique impulsée par la présence du canal du Midi et de son port de plaisance, et par sa situation géographique privilégiée entre littoral méditerranéen et arrière-pays biterrois.

Le maintien de l'attractivité de la Ville tient également à la volonté d'améliorer l'habitat, de développer l'offre d'équipements publics, de valoriser les espaces publics et de s'appuyer sur une épine dorsale articulée autour d'équipements structurants. Il s'agit de l'ossature entre la Mairie et la clinique Causse, avec un point névralgique au niveau du port, qui constitue un véritable linéaire de vie et d'interaction.

Sur l'autre « rive » de ce lieu d'intensité et d'animation urbaine, se positionne un espace tournée autour d'une zone naturelle ludique et de plein air, et d'une zone d'hébergements touristiques avec un camping et une résidence de tourisme. Espace déconnecté du reste de la Ville par le passage du canal du Midi, la municipalité souhaite conserver cette entité à part entière et recréer du lien avec le village et son agglomération.

En continuité de cet espace, se positionne la zone artisanale des « Hangars » bordée sur sa partie Nord par la voie ferrée et l'ancienne gare. Dans le prolongement de cette dernière, s'est développé un espace hétérogène tant par sa typologie que par ses usages et fonctions, qui est dédié à l'accueil d'entreprises artisanales ou commerciales.

Le projet communal doit assurer le maintien de ces espaces d'activités existantes, tout en préservant le potentiel de mutation du site autour de la gare et en porte d'entrée de la Ville de Colombiers sur l'agglomération biterroise.

Valoriser les espaces publics

Depuis des années, la municipalité s'investit dans la reconquête et la valorisation des espaces publics de son centre ville, afin de concrétiser le « bien vivre ensemble » dans un cadre de vie embelli. Parmi les nombreuses actions, peuvent être cités : l'aménagement de l'espace de rencontre à proximité de l'école et de la médiathèque ; la création du parc public en accroche de la Mairie et de son parvis ; la requalification de l'esplanade de la Noria entièrement repensé pour devenir une articulation qualitative et « de vie » entre le port de Colombiers et son centre ville, espaces rendus très accessibles ; la réalisation d'un nouveau parking près du city stade.

Le projet communal consiste à poursuivre la valorisation de ces espaces publics, avec une prochaine action visant à opérer la réfection de la rue du Lavoir. La municipalité prévoit également le lancement d'une étude pour l'aménagement de la voie Domitienne (ou rue du Jeu de Mail), et d'une étude pour le réaménagement de l'espace devant la salle du Temps Libre avec une réflexion sur la place du 3^{ème} Millénaire.

Ces actions de valorisation d'espaces publics sont intimement liées à la volonté communale de favoriser les liaisons douces et la végétalisation.

1.2. LES PÔLES D'ACTIVITÉS : DES ENTITÉS ÉCONOMIQUES PÉRIPHÉRIQUES DYNAMIQUES ET ATTRACTIVES

Comme évoqué précédemment, le territoire de Colombiers dispose notamment de deux zones d'activités intercommunales, qui représentent des entités économiques très dynamiques et attractives : le PRAE «Pierre-Paul Riquet» et les ZAE de «Cantegals» et «Viargues». Chacune de ces zones économiques est axée dans des domaines d'activités distincts.

Le PRAE «Pierre-Paul Riquet» a toujours été orienté et demeure concentré sur les activités artisanales, industrielles et tertiaires. Plus récemment, il a été classé comme un site prioritaire pour l'implantation des activités productives et pour les activités de recherche et d'innovation.

Cette impulsion a notamment été favorisée par la situation contextuelle privilégiée du PRAE, qui se positionne en porte d'entrée de l'agglomération de Béziers, au Nord de Colombiers, et en connexion avec des infrastructures de transport majeures du biterrois, la départementale n°11, l'autoroute A9 et le réseau ferré.

Le projet municipal vise à soutenir les ambitions fixées pour le PRAE «Pierre-Paul Riquet», identifié comme un espace d'activités rayonnant, prioritaires pour l'implantation des activités productives, de recherche et d'innovation ; et dont l'extension déjà actée, est en cours d'aménagement.

À l'opposé du territoire communal par rapport au PRAE «Pierre-Paul Riquet», les ZAE de «Cantegals» et de «Viargues» bénéficient également d'une situation contextuelle privilégiée en porte d'entrée de l'agglomération de Béziers, et en connexion avec des infrastructures de transport majeures du biterrois, la départementale n°609 et l'autoroute A9.

Les ZAE de «Cantegals» et de «Viargues» sont quant à elles orientées sur des activités commerciales et artisanales. Cet ensemble économique a également été identifié en tant qu'«espace d'activités structurant à créer ou à étendre».

Le projet municipal vise à soutenir les ambitions fixées pour les ZAE de «Cantegals» et de «Viargues», identifiées comme un espace d'activités structurant et commercial rayonnant, et qui est l'un des sites prioritaires pour l'implantation des activités productives, de recherche et d'innovation. La ZAE de «Viargues» bénéficie d'ailleurs d'une extension déjà planifiée et actée.

2. VALORISER L'INTERACTION DES ENTITÉS URBAINES

Le territoire de Colombiers présente un maillage diversifié, avec un réseau viaire hiérarchisé et parcouru par les lignes de transports en commun ; un réseau ferré avec un embranchement opportun dans le PRAE «Pierre-Paul Riquet» ; un réseau fluvial avec le canal du Midi ; et des itinéraires doux irriguant le territoire communal.

Sur un axe Sud-Ouest / Nord-Est, le territoire communal dispose de la départementale n°609 qui relie Béziers à Narbonne, en traversant les ZAE de «Viargues» et «Cantegals». Depuis le carrefour au sein de cette zone économique, elle est connectée à la départementale n°162E2 qui mène à la Ville, par son flan Sud-Est, et à laquelle est adossée une piste cyclable. Côté Ouest et Nord, c'est la départementale n°162 qui permet de rejoindre la Ville et de relier cette dernière au PRAE «Pierre-Paul Riquet» et à Montady. Sur un axe Sud-Ouest / Nord-Est, la Ville est traversée par la route historique, la voie Domitienne.

Autre «voie» patrimoniale, le canal du Midi ceinture le centre ancien de Colombiers, qui a vu se développer un port fluvial créant un pôle de vie et d'animation. Au Nord de ce linéaire remarquable, s'inscrit la voie ferrée, support de la ligne nouvelle «Montpellier - Perpignan». À hauteur de l'ancienne gare de Colombiers, elle possède un embranchement permettant le transport de marchandises en direction du PRAE «Pierre-Paul Riquet».

2.1. AMÉLIORER LES CONDITIONS DE DÉPLACEMENTS ET FAVORISER LA DIVERSIFICATION DES MOBILITÉS

Le projet communal consiste à améliorer les conditions de circulation et à diversifier les déplacements en faveur d'une mobilité collective, alternative ou douce, afin de diminuer l'usage individuel de l'automobile dans un souci de réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'ambition consiste aussi à poursuivre le traitement des entrées de ville.

Dans ces objectifs, le projet communal consiste à :

- Favoriser l'usage des transports en commun dont les lignes sillonnent le territoire de Colombiers. La desserte de la Commune est assurée par des sociétés de transport gérées à l'échelle régionale.
- Soutenir l'implantation d'un pôle d'échanges multimodaux, pour lequel la Commune a été ciblée par le SCoT pour en accueillir un.
- Promouvoir son espace de covoiturage, situé en accroche du canal du Midi, du cœur de ville et de sa dynamique urbaine.

- Développer les modes de déplacements doux, pour les cycles, les piétons et les personnes à mobilité réduite. Richement maillé, le territoire communal bénéficie de l'EuroVélo 8 qui longe le canal du Midi, de voies vertes qui sillonnent les espaces agricoles et naturels mais aussi d'une voie douce reliant la Ville aux ZAE de «Cantegals» et «Viargues». La Ville est aussi pourvue de larges trottoirs permettant la circulation douce. L'ambition est de poursuivre le développement de ces espaces de mobilité douce dans l'espace urbain et dans les futurs aménagements, tout en assurant leur continuité et la sécurité des usagers.

- Poursuivre l'apaisement et la réorganisation de la circulation, afin de favoriser et sécuriser les modes doux, en cohérence avec le schéma directeur cyclable réalisé dans le cadre de l'étude de La Domitienne (dit « Plan Vélo »).

- Poursuivre la réorganisation du stationnement et compléter l'offre en la matière.

2.2. POURSUIVRE LE TRAITEMENT DES ENTRÉES DE VILLE

La Commune de Colombiers dispose de trois entités urbaines principales, que sont les ZAE de «Viargues» et «Cantegals», le PRAE «Pierre-Paul Riquet» et la Ville.

Sur le territoire communal, l'entrée au sein des ZAE et du PRAE s'opère respectivement par le biais de la RD609 et de la RD162. Chacune de ces zones économiques dispose d'une extension urbaine, qui doit participer à valoriser les entrées de ville, en particulier pour le secteur de «Viargues» qui possède des linéaires commerciaux très prégnant.

Concernant la Ville, l'entrée Sud-Est a fait l'objet de valorisations récentes permises par les opérations urbaines qualitatives du secteur «Les Clauzets», la requalification de la RD162E2 avec la création d'une piste cyclable, qui se poursuit dans l'agglomération jusqu'au port et le secteur de l'école et de la Médiathèque.

Côté Sud-Ouest, l'extension urbaine doit aussi participer à valoriser l'entrée de ville opérée par le biais de la RD162 qui fait l'objet d'un projet de requalification. Il en est de même pour la rue du Jeu de Mail qui rejoint la RD162 face au parc public de la mairie.

Axe 3. Planifier un développement urbain harmonieux et durable

1. MAINTENIR LE RÔLE DE LA VILLE AU SEIN DE SON PÔLE MULTIPOLARISÉ

La Commune de Colombiers est identifiée comme un pôle relais structurant au sein d'une grappe urbaine incluant Nissan-lez-Ensérune, impliquant de jouer un rôle prépondérant notamment en matière de logements parmi les communes de son intercommunalité, La Domitienne. Celle-ci a d'ailleurs récemment approuvé son PLH, en novembre 2024, dans lequel sont inscrits des potentialités de production de logements.

Répondre au besoin endogène de la commune en matière de logements

» Les logements nécessaires pour compenser le desserrement des ménages

Colombiers doit faire face à la diminution du nombre de personnes par foyer. L'augmentation de la durée de vie, l'accroissement des familles monoparentales, le maintien des personnes âgées à domicile sont autant de facteurs qui alimentent la demande en logements.

La dernière donnée connue de l'INSEE au moment de la réalisation de ce document indique que la taille moyenne des ménages à Colombiers est de 2,06 pour l'année 2021. Étant donné que le projet de PLU de la commune commence en 2025, la municipalité a estimé le desserrement des ménages intervenu entre 2021 et 2025. L'hypothèse retenue par la commune est une taille moyenne de ménage de 2,04 en 2025. Pour établir cette prévision, elle s'est appuyée sur deux facteurs principaux :

- D'une part, la commune a examiné l'évolution récente de la taille moyenne des ménages, telle que fournie par l'INSEE, qui est passée de 2,22 en 2015 à 2,06 en 2021, soit un rythme d'évolution moyen d'environ -0,025 par an.
- D'autre part, la commune a tenu compte des typologies de logements construits sur cette période.

Enfin, la commune a répété cet exercice pour la période couverte par son projet de PLU, soit de 2025 à 2035, en basant son approche sur les rythmes passés et la programmation de logements envisagée dans le projet communal. De façon globale, elle estime que le rythme d'évolution de la taille moyenne des ménages devrait continuer à diminuer mais de façon moins importante que la période précédente, correspondant à une taille moyenne de près de 2 personnes par ménage. La municipalité a aussi tenu compte et appliqué un ratio différent pour des hébergements spécifiques fléchés pour les seniors ou de type intergénérationnel, pour lesquels elle estime une taille moyenne de 1,5 personne par ménage.

Ce desserrement des ménages implique un besoin de production d'environ 65 logements.

» Les logements occasionnels nécessaires pour maintenir la fluidité du marché

Colombiers présente de nombreux atouts favorables tant au tourisme de passage qu'aux séjours prolongés, particulièrement lié au tourisme « patrimonial » et « médical ». Au fil des années, un parc de résidences secondaires s'est constitué, représentant en 2021 environ 12,7% du parc de logements total, selon l'INSEE. La municipalité souhaite maintenir un taux équivalent de résidences secondaires au sein de son parc de logements, tout en tenant compte de la programmation attendue de logements.

C'est pourquoi, elle souhaite intégrer une enveloppe d'environ 40 résidences secondaires dans la production totale de logements de son projet de PLU.

Permettre une hausse de la population

Pour la période couverte par son projet de PLU, la municipalité souhaite poursuivre la dynamique démographique qu'elle a constatée entre 2021 et 2025, avec une livraison avérée d'environ 130 logements et une population estimée à environ de 2 850 habitants en 2025¹, contre 2 668 habitants (INSEE) en 2021. Pour cela, elle vise l'accueil d'environ 560 habitants entre 2025 et 2035. La Commune pourrait ainsi compter environ 3 450 habitants en 2035. La commune justifie ce choix démographique en s'appuyant sur les motifs suivants :

- Renforcer la capacité d'accueil de la Commune en lien avec son rôle de pôle relais structurant au sein de sa grappe urbaine, de son intercommunalité, et de son caractère polarisant en matière de développement économique ;
- Dépasser l'objectif du taux de logements sociaux de 10% parmi le parc de résidences principales ;
- Confirmer l'offre de logements intergénérationnels et fléchés pour les seniors dans des opérations planifiées à proximité de la clinique et de l'EHPAD.

Ainsi, au regard de ces éléments, la municipalité souhaite prévoir à l'horizon du PLU (2035), la production d'une enveloppe supplémentaire d'environ 370 résidences principales.

¹ Estimation basée suivant les données de logements recueillies et le recensement 2025 établi par la Commune.

2. POURSUIVRE L'ÉQUIPEMENT DE LA COMMUNE EN ACCOMPAGNANT SON DÉVELOPPEMENT

Accroître l'offre sportive, ludique et intergénérationnelle

La Commune prévoit de réaliser un pôle loisirs au lieu dit «Bosc des Ouns» et un pôle sportif diversifiant l'offre existante sur le secteur face aux «Clauzets».

Perpétuer la tradition de culture potagère grâce au dynamisme des jardins familiaux

Lieu de rencontres et moyen d'échange, outil pédagogique dans l'apprentissage du respect de l'environnement, le jardin est un outil de solidarité ouvert à tous. Complément de ressources, le jardin procure également aux familles une activité de loisirs et de détente. Cette tradition de culture potagère s'inscrit en outre dans une dynamique paysagère et patrimoniale.

Les jardins potagers participent à structurer le paysage et à améliorer le cadre de vie, à l'image des espaces déjà aménagés à cet effet.

La Commune souhaite maintenir son espace dédié aux jardins potagers au Nord de la Ville et en bordure du canal du Midi. Elle soutient aussi l'initiative portée par La Domitienne de recourir à un outil mettant en place des actions visant à favoriser une alimentation locale, saine et de qualité, le Projet Alimentaire Territorial (PAT).

Développer l'accès aux technologies de l'information et de la communication

La Commune de Colombiers bénéficie d'un réseau fibre largement déployé sur son territoire.

Parce qu'il renforce l'accès à l'information, à la culture et la participation à la vie locale, le déploiement du réseau à haut débit doit se poursuivre dans les nouveaux quartiers.

Pour répondre aux nouvelles exigences en termes d'aménagement numérique, ils intégreront ce volet, soit en proposant directement la mise en place de la fibre, soit en anticipant à son installation ultérieure.

3. CONFORTER L'ÉCONOMIE «DE PROXIMITÉ» ET DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE DES PÔLES RAYONNANTS

Le territoire de Colombiers dispose de nombreux commerces «de proximité» présent dans la Ville mais aussi de deux zones d'activités intercommunales, qui représentent des entités économiques très dynamiques et attractives : le PRAE «Pierre-Paul Riquet» et les ZAE de «Cantegals» et «Viargues».

Le projet municipal consiste à :

- Maintenir l'activité commerciale de «proximité» de Ville ;
- Soutenir les ambitions supra-communales fixées pour les ZAE de «Cantegals» et de «Viargues», identifiées comme un espace d'activités structurant et commercial rayonnant, et qui est l'un des sites prioritaires pour l'implantation des activités productives, de recherche et d'innovation. La ZAE de «Viargues» bénéficie d'une extension déjà planifiée et actée.
- Soutenir les ambitions supra-communales fixées pour le PRAE «Pierre-Paul Riquet», identifié comme un espace d'activités rayonnant, prioritaires pour l'implantation des activités productives, de recherche et d'innovation ; et dont l'extension déjà actée, est en cours d'aménagement.

4. TENIR COMPTE DES FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX DANS LES CHOIX D'URBANISATION

Limiter la vulnérabilité de la population face aux risques naturels

La Commune de Colombiers est concernée par les risques naturels suivants :

- Le risque inondation
- L'aléa feu de forêt
- L'aléa retrait-gonflement des argiles
- Le risque sismique
- Le risque de mouvements de terrain

La Commune est concernée par le risque d'inondation par crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau. Elle est aussi concernée par le risque d'inondation par remontée de nappe, qui se produit lorsque la nappe phréatique sature le sol et remonte à la surface, souvent après des pluies prolongées ou des crues.

Pouvant représenter des enjeux très forts pour la population, ces risques inondations impactent toutefois sur Colombiers, des secteurs relativement éloignés des milieux urbains. Ils concernent essentiellement le secteur de l'Étang asséché de Montady et le ruisseau de Nèguo-Fedos et ses abords.

Le territoire est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles, qui, bien que ne bloquant pas la possibilité de construire, implique le respect de normes techniques particulières. Sur Colombiers, les milieux urbains sont concernés par l'aléa modéré.

Il est aussi concerné par l'aléa feu de forêt, qui peut également bloquer l'urbanisation de certains secteurs.

La municipalité veillera à une bonne prise en compte de ces risques dans son projet communal en appliquant strictement les règles d'urbanisme issues des documents réglementaires encadrant ces risques.

Limiter la vulnérabilité de la population face aux risques technologiques

La Commune de Colombiers est concernée par les risques technologiques suivants :

- Le risque industriel lié à la présence de deux usines non Seveso
- Le risque de pollution des sols lié à 9 sites industriels ou activités de services
- Le risque de transports de marchandises dangereuses, concernant la ligne SNCF, la RD609 et le gazoduc.

La municipalité veillera à une bonne prise en compte de ces risques dans son projet communal en appliquant strictement les règles d'urbanisme issues des documents réglementaires encadrant ces risques.

Limiter l'exposition de la population aux nuisances et aux pollutions

» La constructibilité limitée le long des grands axes routiers

La constructibilité limitée le long des grands axes routiers, aussi appelée aménagement Dupont, est un principe qui interdit, sauf exceptions listées à l'article L.111-7 du code de l'Urbanisme, les constructions et installations en dehors des espaces urbanisés des communes, dans une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et déviations (au sens du code de la voirie routière)
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes à grande circulation

Toutefois, un PLU peut fixer des règles d'implantation différentes en s'appuyant sur une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles soient compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Sur le territoire de Colombiers, la RD609 est concernée par une bande d'inconstructibilité limitée de 75 mètres, qui a été en partie réduite suite à la réalisation d'une étude spécifique. La municipalité veillera à l'application de cette réglementation.

» Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres

La principale nuisance affectant le territoire communal est le bruit généré par les infrastructures de transports terrestres suivantes : la RD609 et la ligne ferroviaire «Nîmes - Narbonne».

La municipalité veillera à une bonne prise en compte de cette nuisance dans son projet communal en mettant en œuvre les principes suivants :

- Appliquer strictement les règles d'urbanisme issues des documents réglementaires encadrant cette nuisance
- Éviter ou réduire l'exposition de la population à cette nuisance, lorsque cela est possible, par différents moyens (zone tampon entre les constructions et les infrastructures de transport, écran acoustique, etc.).

» **La pollution atmosphérique liée au trafic routier**

Les principales infrastructures routières génératrices de pollutions atmosphériques sont : la RD609.

La municipalité veillera à une bonne prise en compte de cette thématique dans son projet communal, et plus particulièrement pour les secteurs d'urbanisation nouvelle. Pour cela, elle souhaite, dans la mesure du possible, mettre en œuvre les principes suivants :

- Éloigner l'urbanisation nouvelle de ces axes,
- Mettre en place des barrières végétales entre l'axe routier et la zone d'urbanisation nouvelle,
- Favoriser le recours aux mobilités douces et aux transports en commun.

La pollution atmosphérique liée aux espaces agricoles

Les espaces agricoles peuvent être à l'origine d'une détérioration de la qualité de l'air en raison de l'utilisation de produits phytosanitaires sur les cultures. Cette utilisation peut être particulièrement problématique aux interfaces entre les milieux urbain et agricole, exposant ainsi la population à un risque sanitaire. La commune souhaite tenir compte de cette problématique dans son projet communal en intégrant, dans ses secteurs d'extensions urbaines, un traitement de ces interfaces visant à réduire l'exposition de la population à ces produits.

Limiter la vulnérabilité de la population face au changement climatique

Le changement climatique causé par les émissions de gaz à effet de serre des activités humaines va progressivement exposer le territoire de Colombiers à un climat de plus en plus chaud, avec des sécheresses et des vagues de chaleur plus fréquentes et des épisodes de pluies plus intenses. Ce nouveau climat va augmenter les risques sanitaires pour la population notamment pour les personnes les plus fragiles exposées aux canicules.

La municipalité souhaite lutter contre le changement climatique et limiter ses effets en intégrant dans son projet communal, et plus particulièrement dans les secteurs d'urbanisation nouvelle, les principes suivants :

- Intégrer davantage d'espaces de nature dans l'espace urbain ;
- Privilégier les couleurs à albédo élevé pour les espaces publics et les façades des constructions ;
- Limiter les surfaces imperméabilisées ;
- Favoriser les modes de déplacement doux ;
- Encourager l'implantation de systèmes de production d'énergie renouvelable ;
- Intégrer les dernières normes environnementales en matière d'isolation et d'efficacité énergétique pour les nouvelles constructions, en favorisant les matériaux biosourcés qui apportent un confort saisonnier et en privilégiant les équipements de protection solaires (type casquette, volets persiennes et pergolas).
- Favoriser la végétalisation des espaces, notamment sur les parkings et les espaces publics mais aussi dans les opérations urbaines par le biais de seuil minimal d'espaces de pleine terre.

Limiter l'impact de l'urbanisation sur la biodiversité

La Commune possède une pluralité de milieux, correspondant aux milieux cultureux et post-cultureux, anthropiques, de prairies pâturées, de boisements, de cours d'eau, de terres agricoles humides, de friches et de garrigues. Certains milieux (notamment de terres agricoles humides, de friches, garrigues et boisements) présentent une sensibilité écologique importante. En effet, la présence d'espèces faunistiques et floristiques à enjeu est mise en évidence sur certains secteurs.

Consciente de cette richesse faunistique et floristique, la municipalité souhaite limiter l'incidence de son développement en mettant en œuvre le principe Éviter, Réduire, Compenser (E.R.C).

Intégrer une gestion optimale des ressources en eau et des milieux aquatiques

» **Établir un projet communal compatible avec la disponibilité de la ressource en eau potable**

L'alimentation en eau potable est assurée par le réseau d'eau potable intercommunal géré par le SIVOM d'Ensérune. Il dispose d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable approuvé par délibération en conseil communautaire du 05 novembre 2024. Il retient un programme d'actions cohérentes afin de sécuriser l'alimentation en eau potable du territoire dans le respect de l'adéquation besoins-ressources à l'échéance 2050 et d'une gestion pérenne des différentes ressources.

Le SIVOM dispose de 2 ressources pour l'alimentation en eau potable des communes adhérentes, le fleuve Orb ou sa nappe d'accompagnement et le barrage des Monts d'Orb.

La capacité de production (ensemble des ressources disponibles) est supérieure aux besoins à l'horizon 2050 y compris au mois d'août. Le schéma directeur a donc démontré l'adéquation des besoins et donc du projet avec la disponibilité de la ressource SIVOM. La Municipalité de Colombiers établit un projet communal compatible avec l'hypothèse d'évolution des besoins en eau potable retenue par La Domitienne.

» **Garantir une bonne gestion des eaux usées**

La Commune de Colombiers est dotée d'une station d'épuration des eaux usées agrandie en 2007. Il s'agit d'une station d'épuration par boues activées à faible charge de 5 000 équivalents habitants qui traite les eaux usées domestiques de la Ville et des ZAE de «Viargues» et «Cantegals».

En 2024, la marge disponible est donc évaluée à 1500 EH. A noter que pour les activités industrielles des conventions de rejets sont nécessaires.

Compétence détenue par La Domitienne, elle dispose d'un schéma directeur d'assainissement approuvé par délibération en conseil communautaire du 05 novembre 2024.

La municipalité de Colombiers propose un projet communal compatible avec la capacité épuratoire retenue par son intercommunalité.

S'inscrire dans une dynamique de performances énergétiques

» **Permettre un développement maîtrisé des énergies renouvelables**

La Commune s'inscrit dans une dynamique de promotion de production et de performance énergétique notamment aux travers du développement maîtrisé des énergies renouvelables. En effet, elle s'inscrit dans les objectifs portés par la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (dite loi APER), visant notamment à mieux planifier les projets d'énergies renouvelables.

À ce titre, la municipalité a procédé à l'échelle de son territoire à la définition des zones d'accélération pour la production d'énergie solaire, qui ont été approuvées par délibération en conseil municipal. Ces secteurs concernent notamment les zones d'activités économiques, la ZAC Les Montalels et la future résidence intergénérationnelle, inclusive et sociale à côté de la clinique.

5. PRIORISER LE RÉINVESTISSEMENT URBAIN ET PERMETTRE L'EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE

Mobiliser les enveloppes urbaines

» **Prioriser le réinvestissement urbain**

Afin de répondre à son besoin en logement, la Commune souhaite poursuivre sa politique de réinvestissement urbain et prévoit pour cela de mobiliser au cours des prochaines années, le rare potentiel de dents creuses encore exploitables, les parcelles déjà urbanisées qui en raison de la taille de l'unité foncière peuvent accueillir une nouvelle habitation, les opportunités de renouvellement urbain ainsi que les logements vacants.

Colombiers possède très peu de terrains non construits au sein de son tissu urbain, en notant que certains secteurs ne sont pas urbanisables. En effet, ces derniers remplissent déjà une fonction (stades, bassins de rétention, aires de stationnement, espaces verts ou jardins privés présentant un intérêt pour la biodiversité et contribuant à maintenir des zones de respiration végétale au sein de la ville, etc.).

La Ville compte une dizaine de parcelles bâties sur lesquelles une densification par division foncière est envisageable. Après application d'un taux de réalisation des possibilités identifiées, la **construction de 5 habitations** peut être envisagée sur ces espaces. De plus, plusieurs parcelles libres au sein du tissu urbain, appelées « dents creuses », couvrant environ 0,2 hectares pourraient permettre la **réalisation d'environ 3 logements**.

À cela **s'ajoutent 4 logements qui sont en cours de réalisation** suite à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme validée dans le secteur «Peyre Plantée» et dans la ZAC «Les Clauzets».

Enfin, la municipalité souhaite également se fixer un objectif de réinvestissement de logements vacants, bien que le taux soit déjà très faible sur le territoire de Colombiers (environ 20 logements vacants suivant le recensement de la mairie). Elle envisage de remettre sur le **marché environ 7 logements à l'horizon 2035**.

Le potentiel de réinvestissement urbain (densification, urbanisation de dents creuses, renouvellement urbain) permettrait ainsi de produire une vingtaine de logements.

» **Tenir compte des opérations déjà planifiées et validées**

Après avoir menées les études urbaines et réglementaires nécessaires, la Commune de Colombiers dispose d'opérations qui ont été validées et dont la programmation doit être intégrée dans la production de logements.

Il s'agit de :

- La ZAC «Des Montarels», opération de mixité fonctionnelle et sociale, programmant 275 logements, dont une partie à vocation sociale et à destination des seniors. Cette opération répond au besoin de la population en proposant des formes d'habitat aux typologies variées moins consommatrices d'espaces (des immeubles de petits collectifs, des maisons en bande et des maisons jumelées). Il est aussi prévu l'implantation de petits commerces et services de proximité.
- Une opération regroupant une résidence sociale, intergénérationnelle et inclusive (environ 65 logements) et un établissement hôtelier¹ (capacité de 100 chambres). Elle se situe sur le secteur des «Camaries» en accroche de la clinique Causse.
- Une opération attenante à la maison de retraite médicalisée «La Résidentielle» au sein de Cantegals. Dénommée «Résiparc», elle vise à élargir la gamme de services et d'hébergements, en prévoyant : une résidence avec services à destination des seniors autonomes d'une capacité prévisionnelle de 90 logements ; une micro-crèche avec espace d'éveil.
- Une opération accueillant environ 20 logements de fonction au sein de l'extension de la zone d'activités de Viargues.

Ainsi, l'ensemble des ces opérations permettra de produire 450 logements.

¹ À noter, que les hôtels appartiennent à la destination de «commerce et activités de services». Ainsi les chambres associées à ce programme ne sont pas intégrées dans la projection des logements / hébergements à vocation d'habitation.

6. INSCRIRE UNE CONSOMMATION D'ENAF COHÉRENTE AU REGARD DU PROJET COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL

La préservation de l'Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF) face à l'urbanisation est devenue une préoccupation centrale des documents d'urbanisme. Rigoureusement réfléchi, les consommations d'ENAF sont compatibles avec les répartitions des enveloppes à vocation d'habitat et à vocation économique décidée par La Domitienne. La municipalité de Colombiers a souhaité optimiser son besoin en consommation d'ENAF en augmentant la densité de ses opérations d'habitat. En ce qui concerne la consommation d'ENAF communale à vocation d'équipements publics, elle demeure modérée à l'échelle du SCoT du Biterrois.

Accroître la densité des secteurs d'habitation

Le quartier «Des Montarels» a opté pour une densification accrue qui rompt avec l'urbanisation pavillonnaire qui a constitué longtemps le modèle dominant de l'habitat des villages du Biterrois. Il a été retenu des formes urbaines plus durables, mêlant petits collectifs, maisons en bandes et maisons jumelées. Avec une densité de 26 logements/ha, c'est un doublement de la densité d'habitat qui a été retenue en comparaison des quartiers pavillonnaires voisins. Ce choix d'une densité accrue a été opéré sous l'égide de l'«ancien» SCoT du Biterrois et par anticipation à l'approbation du SCoT en vigueur depuis juillet 2023.

Les opérations des «Camaries» et «Résiparc» proposent des typologies d'habitat relativement denses.

Les consommations d'ENAF pour la Commune de Colombiers

Les surfaces entrant dans le champ de la consommation d'ENAF sur la période d'application du SCoT du Biterrois démarrent au 22 août 2021. Ainsi les surfaces de tout travaux initié après cette date, doivent être comptabilisées, y compris une opération déjà planifiée et validée, commencée voire achevée.

Les consommations détaillées ci-après, s'appliquent sur la période notamment fixée par les documents et actes supra-communaux relatifs au SCoT du Biterrois et à La Domitienne.

» La consommation d'espaces à vocation d'habitat

Pour permettre la mise en œuvre du volet habitat de son projet communal, la municipalité mobilise une enveloppe de consommation d'ENAF d'environ 12 ha dont :

- Environ 10,4 hectares ont été mobilisés pour la ZAC «Des Montarels» ;
- Environ 0,7 hectare a été mobilisé pour l'opération des «Camaries», en accroche de la clinique Causse.
- Environ 0,9 hectare a été mobilisé pour l'opération «Résiparc», en accroche de la maison de retraite «La Résidentielle» au sein de Cantegals.

» La consommation d'espaces à vocation «d'activités isolées»

Le SCoT du Biterrois répartit la consommation d'espaces par poste. L'hôtellerie et la création d'une aire de camping-car ont été intégrées dans le champs des activités dites «isolées».

Participant à l'offre d'hébergements d'un tourisme médical à proximité immédiate de la clinique Causse, la municipalité mobilise environ 0,3 hectare pour la création d'un hôtel sur le secteur des «Camaries».

La Commune comptabilise également environ 0,6 hectare pour la création d'une aire de camping-car, dont les travaux doivent s'achever courant 2025.

» La consommation d'espaces à vocation d'équipements

Pour permettre la mise en œuvre du volet équipement de son projet communal, la municipalité souhaite mobiliser une enveloppe de consommation d'ENAF d'environ 4,7 hectares. Cette surface sera dédiée à la création d'un pôle sportif et ludique.

» La consommation d'espaces à vocation économique

Pour permettre la mise en œuvre du volet économique de son projet communal, la municipalité mobilise une enveloppe de consommation d'ENAF d'environ 22 hectares dont :

- Environ 6,5 hectares ont été mobilisés pour l'extension du PRAE «Pierre-Paul Riquet», dont les travaux d'aménagement ont démarré ;
- Environ 0,5 hectare a été mobilisé dans l'opération «Actipôle» prévoyant l'aménagement d'un petit immeuble économique de services, commerce de détail et artisanat situé sur le secteur «Cantegals», en accroche avec la RD D162E2.
- Environ 15 hectares ont été mobilisés pour l'extension de la ZAE de «Viagues».

Axe 4. Préserver le socle agricole et naturel remarquable et promouvoir les atouts du territoire

1. PRÉSERVER LE SOCLE AGRICOLE ET NATUREL REMARQUABLE DU TERRITOIRE

Le territoire de Colombiers peut être divisé en trois grands groupes d'habitats que sont les milieux naturels, les milieux agricoles et les milieux urbanisés. Les milieux naturels (garrigues, boisements) ou tendant vers la « renaturation » (friches) et les espaces humides (terres agricoles de l'étang de Montady) et aquatiques (cours d'eau) sont ceux qui présentent le plus de sensibilités.

Le territoire de la Commune est largement dominé par des milieux agricoles, principalement viticoles. Ces espaces de cultures intensives présentent avec les milieux urbanisés ou très anthropisés, des zones d'intérêt écologique moindre. Certaines des parcelles agricoles « abandonnées » (laissées en jachère ou issues d'une déprise agricole), peuvent présenter une valeur écologique très fluctuante en fonction des utilisations du sol pratiquées. Il en est de même des quelques espaces de pâtures, dont l'exploitation excessive amène un appauvrissement des sols.

L'espace communal se caractérise également par une vaste étendue de terres agricoles humides correspondant à l'Étang asséché de Montady, qui se positionne à l'Ouest de Colombiers. De façon ponctuelle, le territoire abrite des boisements, correspondant notamment à celui de l'oppidum d'Ensérune, qui surplombe cette cuvette innervée de réseaux hydrographiques, creusée par l'Homme. Colombiers possède aussi quelques boisements humides, essentiellement présents à proximité du canal du Midi, qui constitue le cours d'eau principal traversant le territoire communal, et sur lequel se connecte le Négo-Fédos.

Enfin, le territoire de Colombiers possède un espace de garrigue, dont la taille réduite limite sa richesse en biodiversité.

Préserver les éléments majeurs de biodiversité

» Protéger les réservoirs de biodiversité réglementaires

La Commune de Colombiers abrite de multiples réservoirs de biodiversité présentant un statut réglementaire, à dominance agricole et humide et plus ponctuellement boisée. Il s'agit de l'Étang asséché de Montady, du bois d'Ensérune, du canal du Midi et du ruisseau temporaire de Négo-Fédos. L'Étang de Montady et l'Oppidum boisé d'Ensérune occupent une part prépondérante de l'Ouest de la Commune. Le canal du Midi sillonne le territoire communal sur un axe Sud-Ouest / Nord-Est, sur lequel se connecte le ruisseau Négo-Fédos au Nord-Est de la Ville.

Il a également été identifié un réservoir de la trame agricole correspondant à des espaces de friches et de pâtures au Nord-Est du territoire communal.

La commune souhaite délimiter pour ces espaces, un zonage spécifique et strict, en l'associant à des dispositions réglementaires visant à limiter les occupations et utilisations du sol aux seules possibilités qui ne perturberont pas les espèces protégées par ces réservoirs.

Ces espaces sont quasi-entièrement compris dans l'un des trois sites classés de la Commune.

» Préserver et remettre en bon état les corridors écologiques, support de la trame verte et bleue

Les corridors écologiques doivent assurer les connexions entre les réservoirs de biodiversité et offrir aux espèces abritées dans ces réservoirs, des conditions favorables à leur déplacement et aux connexions des populations.

Concernant la trame verte, un corridor écologique de type ouvert à semi-ouvert relie l'Étang asséché de Montady aux milieux ouverts, semi-ouverts et boisés situés autour de Nissan-lez-Ensérune, au Sud. Un autre corridor de la trame agricole relie les espaces de friches et de pâtures au Nord-Est du canal aux étangs de Poilhes et Capestang à l'Ouest de Colombiers.

Le seul corridor écologique de la trame bleue identifié sur la Commune, concerne le canal du Midi.

» Favoriser une biodiversité urbaine

La Commune de Colombiers dispose d'espaces verts, de parcs, de jardins d'agrément, de potagers que la municipalité souhaite préserver. Elle souhaite conserver et développer ces espaces favorables à la biodiversité, dans les opérations de requalification urbaine mais aussi d'extension urbaine. Ces ambitions seront concrétisées par la définition de dispositions réglementaires (règlement, orientations d'aménagement et de programmation) imposant l'aménagement d'espaces verts.

Au-delà, de leur aspect esthétique et fonctionnel, ces espaces devront être aménagés avec le souci d'être adaptés au contexte écologique local et bénéfiques à la biodiversité.

Préserver l'espace agricole : un support de production, d'enjeu de biodiversité et une vitrine paysagère

Les espaces agricoles de Colombiers sont dominés par les vignes et les cultures annuelles de type maraîchage et les cultures céréalières. Ils représentent près de 85% des espaces agricoles et environ 60% du territoire communal.

Ces occupations agricoles composent le socle d'une activité économique, ils façonnent le paysage dominant de Colombiers, et ils peuvent servir de support pour les trames vertes et bleues.

» Pérenniser le maintien de l'activité agricole

Constituant une part de l'activité économique de Colombiers et une source de revenus d'exploitants agricoles, le maintien des «cultures de la terre» représentent un enjeu important de la Commune.

La valeur économique du territoire tient également à la présence d'appellations et d'indications, qui sont notamment liées aux oliveraies et à la viticulture. Le territoire dispose aussi d'un réseau d'irrigation, maillant de nombreux espaces agricoles. Ce maillage participe à valoriser les espaces cultivés et d'autant plus ceux présentant un potentiel culturel favorable.

Le projet communal consiste donc à maintenir ces espaces de cultures, en limitant les occupations et utilisations du sol qui pourrait faire obstacle à l'activité et à la production agricole. Il vise aussi à soutenir l'initiative portée par La Domitienne de mettre en place un Projet Alimentaire Territorial (PAT), qui est en cours d'élaboration.

» Maintenir des espaces agricoles préservés de la cabanisation

La cabanisation est la construction, sans autorisation d'urbanisme, d'un habitat permanent ou provisoire, et par conséquent illégal. Le territoire de Colombiers est quelque peu impacté par ce phénomène dans ses secteurs agricoles.

La cabanisation revêt des enjeux multiples:

- Sociaux mais aussi d'hygiène et de salubrité lorsque cette cabanisation est la conséquence de l'absence de logements financièrement accessibles
- De sécurité tenant à l'exposition plus fréquente des zones cabanisées aux risques naturels (inondation/incendie de forêt) mais aussi à l'éloignement des secours
- Environnementaux avec le déversement des eaux usées non traitées dans le milieu naturel, les atteintes aux paysages, la dégradation de l'image de la Commune.

L'enjeu consiste donc à enrayer le phénomène de cabanisation, dégradant les milieux agricoles, le paysage et la biodiversité.

» Définir des niveaux de préservation adaptés au contexte écologique

Certains espaces agricoles de Colombiers sont concernés par des enjeux écologiques qu'il convient de prendre en compte dans la définition des possibilités de construction. C'est le cas des terres agricoles situées dans l'Ouest du territoire communal et sur quelques parcelles de friches, de pâtures ou de garrigues. La commune souhaite que ce secteur reste le plus intact possible afin de ne pas perturber les espèces qui y vivent. Pour cela, un encadrement strict des possibilités de construction et d'aménagement sera mis en place dans le projet de PLU.

Les secteurs agricoles peuvent également être traversés par des corridors écologiques. Pour ne pas compromettre leur fonctionnalité, un encadrement strict des possibilités de construction sera également mis en place sur ces corridors et leurs abords.

Préserver les identités paysagères caractéristiques de Colombiers et les vues remarquables

Le paysage est une construction sociale et économique sur un support naturel. Appliquée à Colombiers, cette définition du paysage prend tout son sens tant l'établissement humain et la valorisation économique du territoire est dictée par le relief et l'eau.

» Préserver les identités paysagères caractéristiques de Colombiers

Le relief est à l'origine des premiers sites humains, qui se sont installés à l'oppidum d'Ensérune.

Reliefs et dépression sont également à l'origine d'une géométrie du paysage, l'Étang asséché de Montady, qui a permis une valorisation agricole du territoire.

Le relief et l'eau conditionnent l'installation de tracés et voies de communications multiples, générant l'activité économique mais aussi cloisonnant les espaces : la Voie Domitienne (peu visible), le chemin de fer, le canal du Midi et les routes départementales.

Le coeur du village est au centre du territoire communal, au contact avec le canal du midi, et à l'interface de deux grands ensembles paysagers : la plaine et l'étang au Nord et le versant viticole au Sud. Ces derniers ont été ponctués par des écarts à vocation industrielle, artisanale et commerciale.

Ainsi, le territoire de Colombiers se caractérise par les identités paysagères suivantes :

- L'Oppidum d'Ensérune ;
- L'Étang asséché de Montady et la plaine agricole qui s'étire jusqu'à la voie ferrée ;

- Les basses terres enserrées entre la voie ferrée et le canal du Midi ;
- Le canal du Midi ;
- Le versant agricole vallonné s'étirant entre le canal du Midi et les départementales n°609 et 162E2 ;
- Le versant agricole marquant le flanc Sud du territoire, qui s'inscrit dans le prolongement de l'Oppidum jusqu'aux entités urbaines principales et à la départementale n°162E2 ;
- Le coeur du village et les quartiers récents ;
- Le «quartier» de l'ancienne gare ;
- Les noyaux économiques.

» **Préserver les vues remarquables**

Les points de vues remarquables, qu'il convient de préserver, sont nombreux sur la Commune :

- Depuis l'Oppidum d'Ensérune : vues sur le canal du Midi, l'Étang de Montady, et le centre bourg ancien de Colombiers ;
- Depuis la Maison de Site de Malpas : vues sur l'ensemble du village ;
- Depuis la RD609 : plusieurs vues sur l'Oppidum, le canal du Midi, le vignoble, les monts surplombant la vallée de l'Orb ;
- Depuis le canal du Midi : vues du coeur du village, château et promenade.

» **S'inscrire dans la démarche visant à préserver et à valoriser l'écrin paysager du canal du Midi**

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

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

RESPECTER LE «DOUBLE» CLASSEMENT RELATIF AU CANAL DU MIDI

Le canal du Midi est un bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO pour plusieurs aspects patrimoniaux : culturel, paysager et historique.

Jusqu'en 2017, seuls le domaine public fluvial du canal du Midi et son système d'alimentation étaient classés au titre des «sites» ou des «monuments historiques» pour les ouvrages les plus remarquables.

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

Le projet communal veille à assurer une gestion raisonnée de son territoire, en respectant les prescriptions relatives aux sites classés.

S'inscrire dans la CHARTE INTERSERVICES DU CANAL DU MIDI

Le territoire de Colombiers appartient au secteur des «Collines du Biterrois et de l'Hérault» de la Charte Interservices relative à l'insertion paysagère et architecturale du canal du Midi. Outil de sensibilisation élaboré par l'État, elle constitue un document de référence pour les projets et aménagements positionnés dans une zone «tampon» sous influence du canal du Midi. Cette zone de sensibilité est divisée en trois délimitations, dont les considérations s'accroissent à l'approche de ce patrimoine remarquable.

Le projet communal veille à s'inscrire dans les objectifs et recommandations de cette charte paysagère.

2. PROMOUVOIR LES ATOUTS DU TERRITOIRE, COMME VECTEUR D'UNE ÉCONOMIE TOURISTIQUE INTÉGRÉE ET DIVERSIFIÉE

La Commune de Colombiers dispose de nombreuses richesses patrimoniales, qui jalonnent son territoire et qui lui confèrent des atouts.

Un tourisme lié à la préservation, à la valorisation et à la promotion des richesses patrimoniales

Le territoire de Colombiers regorge d'éléments patrimoniaux, qui témoignent de strates historiques et culturelles. Il s'agit en particulier de :

- L'Oppidum d'Ensérune,
- L'Étang asséché de Montady,
- Le canal du Midi
- Le site du Malpas,
- La Voie Domitienne,
- L'Église Saint Sylvestre - Sainte Colombe,
- L'ancienne cave viticole du Château de Colombiers.

La Commune de Colombiers souhaite préserver ces sites d'exceptions et offrir une image qualitative de son territoire qui forge déjà son attractivité et une économie touristique. Dans cette ambition et en cohérence avec les actions portées par La Domitienne, elle entend développer et promouvoir un tourisme intégré, consistant à :

- **Promouvoir un tourisme durable respectueux des milieux**, et qui soit basé sur la qualité du territoire, par le biais d'un tourisme fluvial, d'un tourisme patrimonial et d'un tourisme «sportif et ludique» empruntant l'Eurovélo 8, les voies vertes et les itinéraires balisés, ...
- Développer un tourisme de loisirs attaché à la mémoire des lieux et des paysages.
- **Maintenir le tourisme comme l'un des leviers de l'attractivité de la Ville**, notamment en lien avec la valorisation des éléments patrimoniaux et la création d'une passerelle piétonne, en trait d'union entre des espaces touristiques et ludiques attenants et proches du port.
- Agir pour la **requalification de la rue du Jeu du Mail, qui participe à valoriser un site patrimonial (la voie Domitienne) mais aussi un axe structurant et stratégique des dynamiques territoires de La Domitienne et de l'association de préfiguration Grand Site de France.**

- Promouvoir les équipements «vitrines» (Maison de site du Malpas et Cave du Château) et une montée en gamme des services associés à la demande touristique, et pouvant être développés au niveau du port de Colombiers et à proximité de ce pôle d'animation. Il est à noter qu'une aire d'accueil de camping-car sera aménagée fin 2025.
- Favoriser la diversification des hébergements touristiques afin d'allonger sa saisonnalité.

» Colombiers, un territoire central dans les stratégies territoriales d'envergure

- Poursuivre, soutenir et participer aux stratégies territoriales autour de l'Opération Grand Site et en faveur de l'obtention du label Grand Site de France, démarches d'envergure qui révèlent la Commune de Colombiers comme l'un pilier du processus.
- Participer et soutenir les actions du projet de territoire de La Domitienne, dont le projet de requalification du site nodal du Malpas, avec comme «porte d'entrée» la maison du Malpas.

Un tourisme lié à la santé

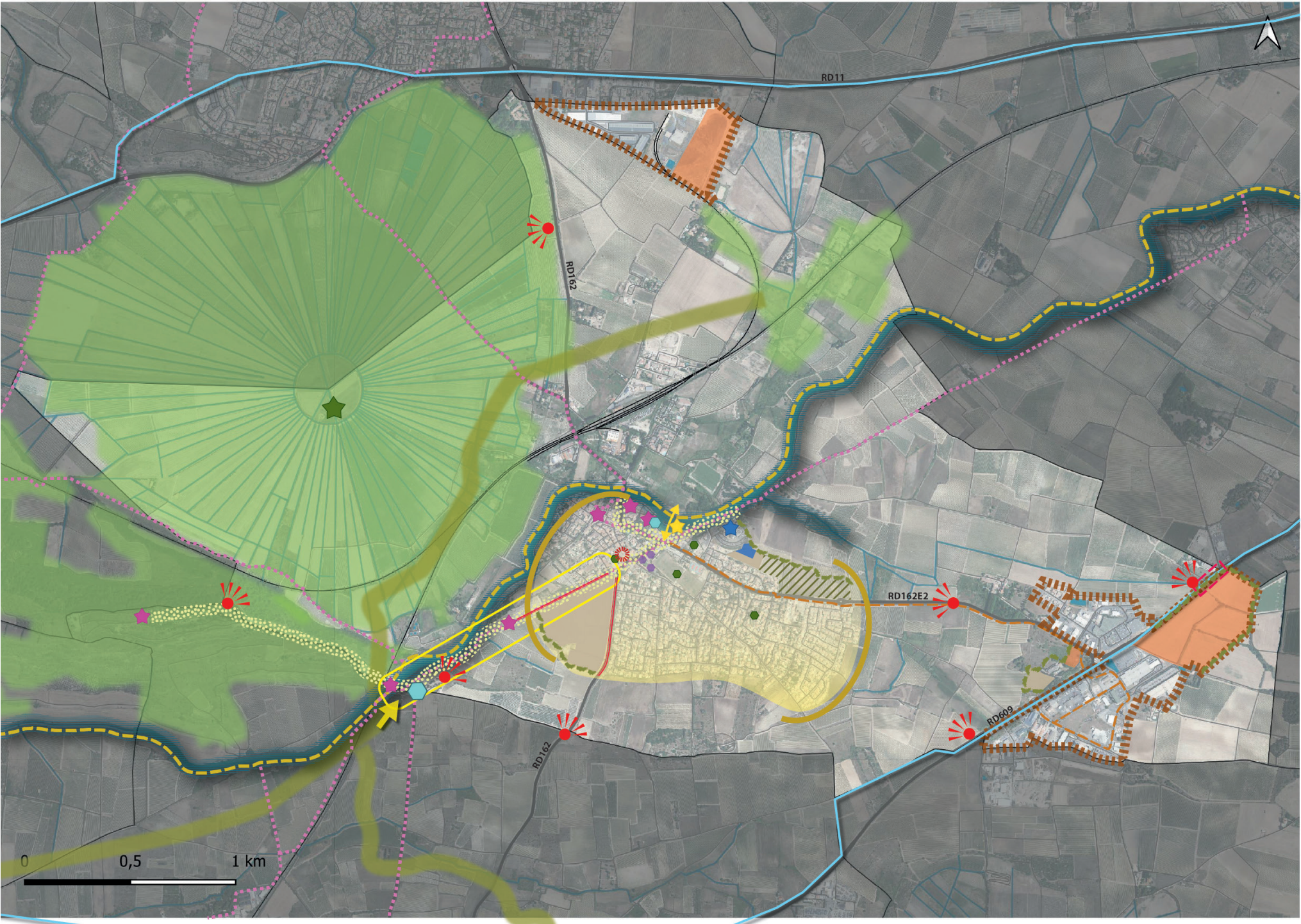
» Une clinique de renom et des équipements de santé structurants amenant une montée en gamme d'activités connexes telles que l'hébergement de santé

La Commune de Colombiers abrite la clinique Causse, clinique de renom autour de laquelle se sont progressivement installés de nombreux professionnels du médical et du para-médical dont une maison médicale portée par la municipalité.

C'est sur ce secteur, socle d'une économie tournée sur l'activité médicale que la municipalité réalise l'aménagement d'un ensemble regroupant une résidence avec services à destination des seniors autonomes et un établissement hôtelier.



3. APPLICATION SCHÉMATIQUE DU PADD



» Légende

Préserver et valoriser l'environnement naturel et les paysages

- Réservoirs verts et bleus à préserver
- Corridors écologiques à préserver
- Vues remarquables à préserver
- Entrée de ville à valoriser

Maintenir l'attractivité économique rayonnante

- Pôle économique au rayonnement supra-communal
- Carrefour à aménager

Promouvoir les atouts du territoire, vecteurs d'attractivités

- Patrimoines remarquables à préserver et à valoriser
- Equipements touristiques à promouvoir vecteur d'attractivité
- Port de plaisance à promouvoir
- Voie verte structurante du canal du Midi - Eurovélo 8
- Boucles «cyclo» inventoriées
- Pôle médical au rayonnement supra-communal
- Axe touristique et d'attractivité notoire à maintenir et à valoriser
- Périmètre de l'Opération Grand Site
- Site nodal du Malpas et projet de requalification

Conforter les équipements de la Ville et son maillage doux

- Pôle administratif
- Equipements scolaires, éducatifs et ludiques à maintenir et à promouvoir
- Conforter et sécuriser la mobilité douce
- Piste cyclable et voie douce reliant la Ville et les ZAE «Viargues - Cantegals»
- Requalifier et développer une liaison douce

Organiser un développement équilibré du territoire

- Favoriser le réinvestissement urbain restreint au sein du tissu urbain et poursuivre la valorisation urbaine
- Développements économiques planifiés
- Secteurs d'habitat planifié
- Secteur d'hôtellerie planifié
- Secteur d'équipements sportifs et de loisirs à développer
- Contenir l'urbanisation future et assurer un traitement paysager des friches urbaines