

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

Réunion du 15 juin 2025
de présentation aux personnes
publiques associées

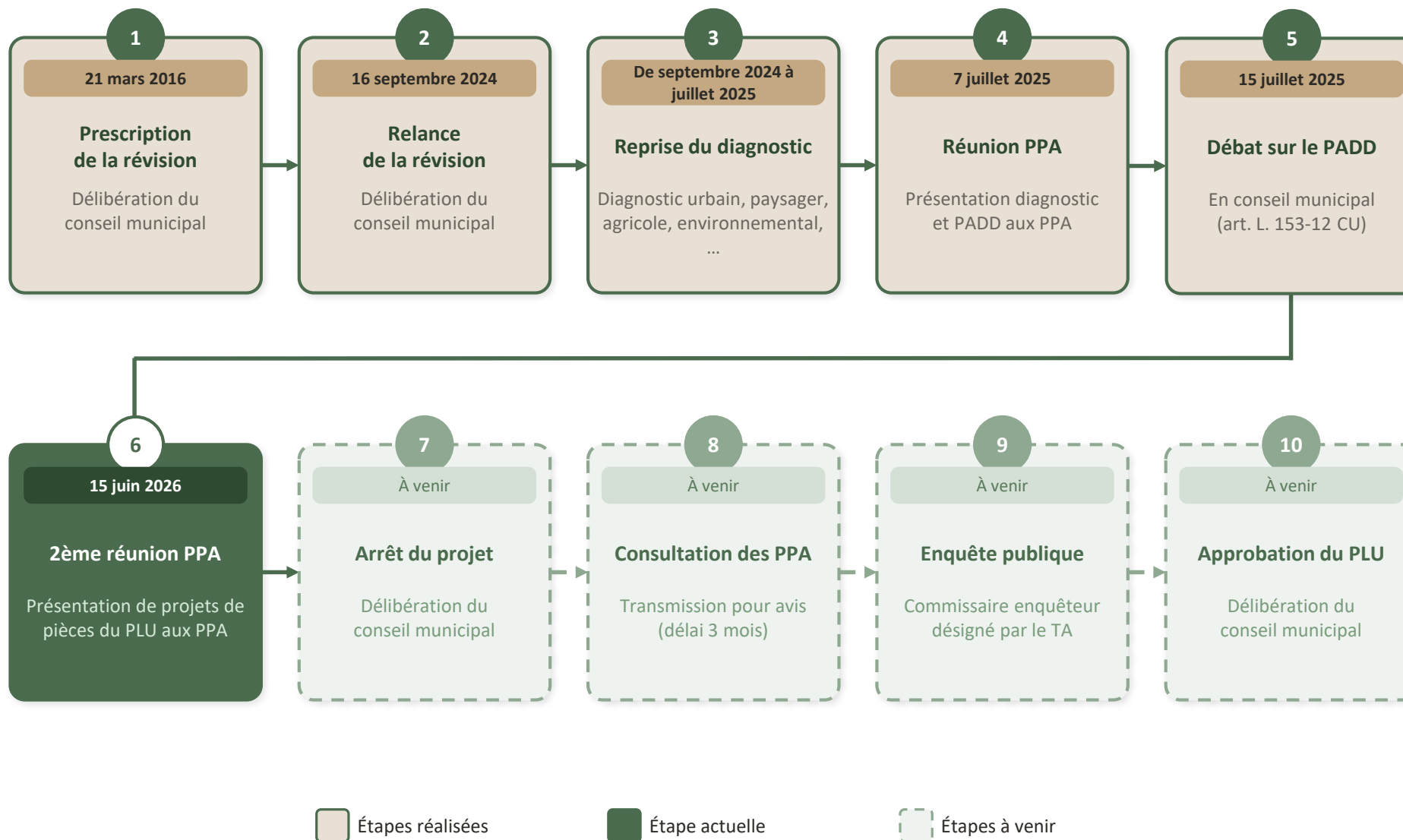


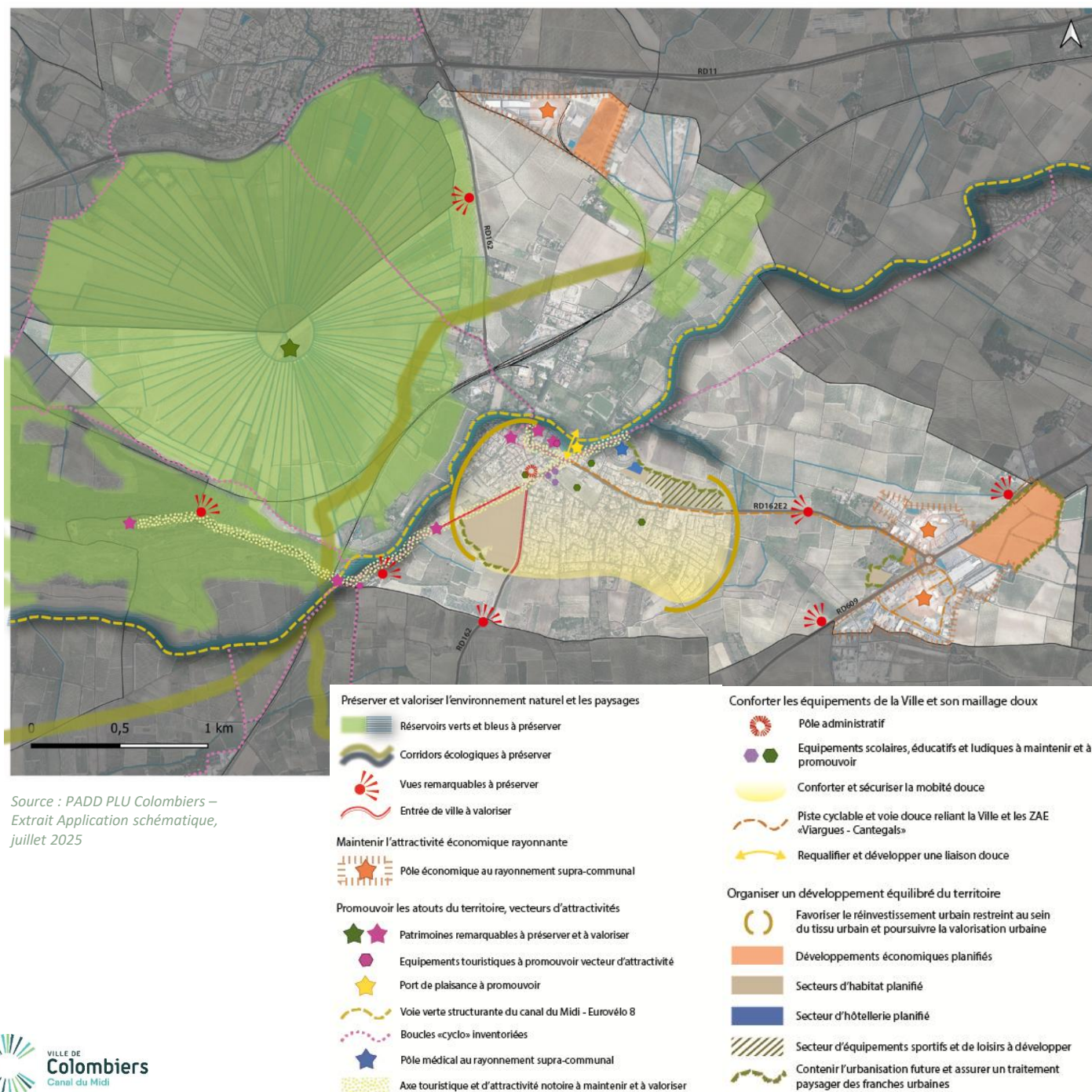
Plan Local d'Urbanisme
Approuvé le 11.03.2013.

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

Déroulement de la procédure





Source : PADD PLU Colombiers –
Extrait Application schématique,
juillet 2025

AXE 1 S'inscrire dans un développement supra-communal

- Compatible avec le SCoT du Biterrois (pôle relais)
- Ancré dans le projet de La Domitienne
- Intégrer les objectifs du PLH (330 lgts)

AXE 2 Conforter les entités urbaines et leurs interactions

- Renforcer la centralité de la Ville et sa mixité
- Valoriser les pôles d'activités (PRAE, Cantegals, Viargues)
- Améliorer les mobilités douces et les entrées de la ville

AXE 3 Planifier un développement urbain harmonieux

- ~475 logements à produire d'ici 2035
- Réinvestissement urbain en priorité
- Limiter l'ENAF : ~39 ha au total (habitat, éco, équip.)

AXE 4 Préserver le socle agricole & naturel remarquable

- Protéger TVB, l'Étang de Montady, le canal du Midi
- Pérenniser la viticulture et le vignoble
- Promouvoir le tourisme patrimonial (Canal, Oppidum, Malpas)

LES CHIFFRES CLÉS DU PADD

~3 450

habitants
en 2035

(+560 hab. entre 2025-2035)

475+

logements
à produire

dont 330 au titre du PLH

35%

logements
en renouvellement

à l'intérieur de l'enveloppe
urbaine

26 lg/ha

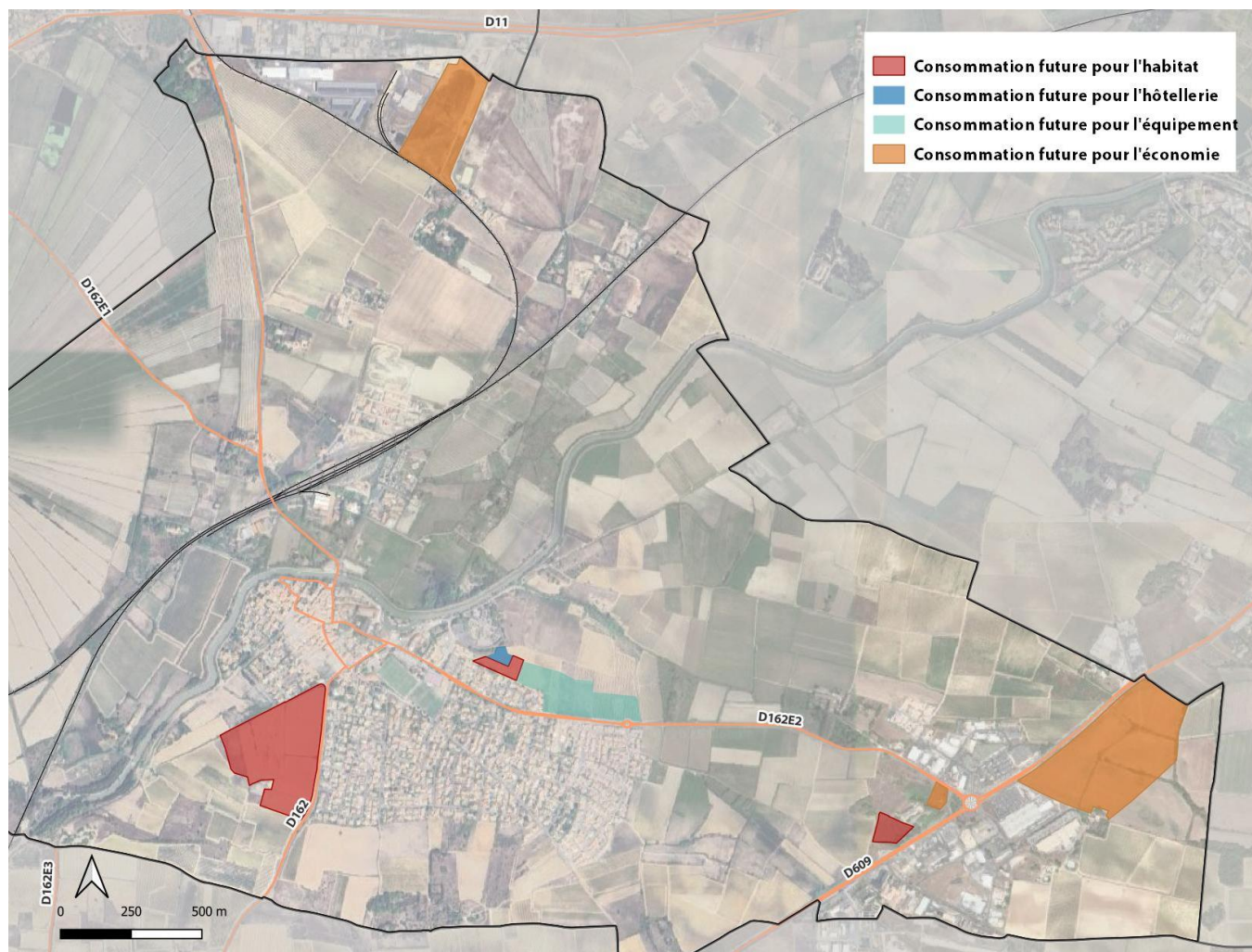
densité
d'habitat

minimum (SCoT Biterrois)

~39 ha

d'ENAF
consommés

habitat + éco + équipements



Consommation totale d'ENAF ≈ 39,6 ha

Sur la période d'application du SCoT du Biterrois
(à compter du 22 août 2021)

HABITAT ≈ 12 ha

- ZAC « Des Montarels » : ~10,4 ha
- Opération « Camaries » : ~0,7 ha
- Opération « Résiparc » : ~0,9 ha

→ Densité cible : 26 logts/ha

HÔTELLERIE / ACTIVITÉS ISOLÉES ≈ 0,9 ha

- Hôtel « Camaries » (tourisme médical) : ~0,3 ha
- Aire de camping-car : ~0,6 ha

ÉQUIPEMENTS PUBLICS ≈ 4,7 ha

- Pôle sportif et ludique

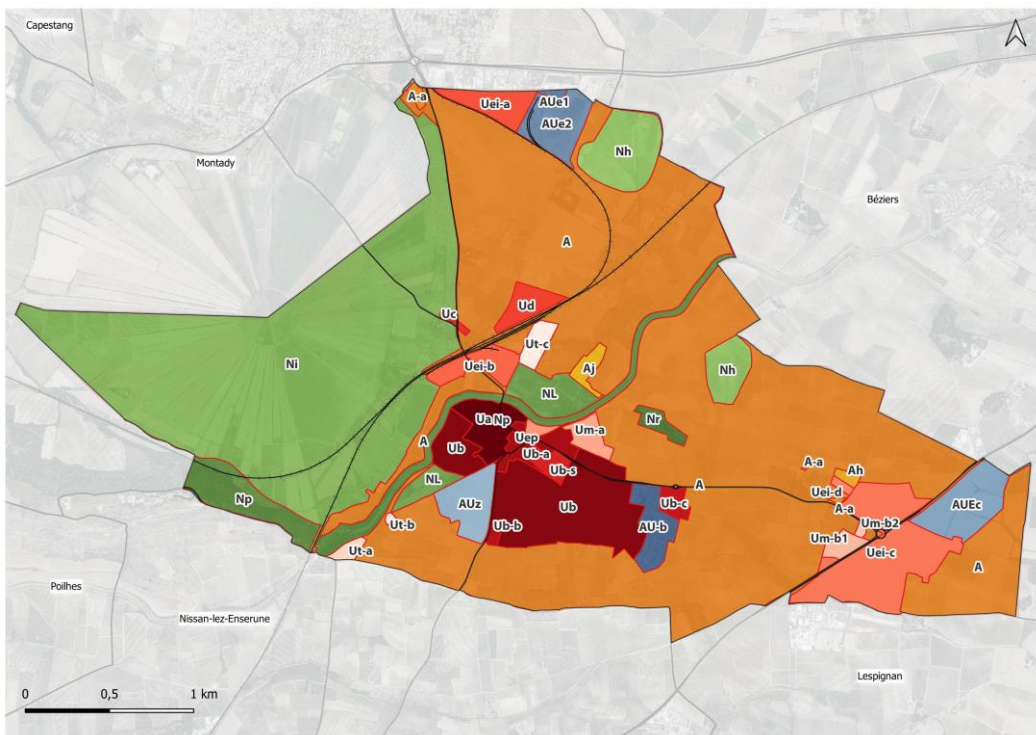
→ Modérée à l'échelle du SCoT

ÉCONOMIE ≈ 22 ha

- Extension PRAE « Pierre-Paul Riquet » : ~6,5 ha
- Actipôle « Cantegals » : ~0,5 ha
- Extension ZAE « Viargues » : ~15 ha

Source : PADD PLU Colombiers – Extrait ENAF, juillet 2025

UN PLAN DE ZONAGE À FAIRE ÉVOLUER



PLU en vigueur (2025)

Zones agricoles

- A
- A-a
- Ah
- Aj

Zones naturelles et forestières

- Nr
- Np
- NL
- Ni
- Nh

Zones urbaines

- Ua
- Ub
- Ub-a
- Ub-b
- Ub-c
- Ub-s
- Uc
- Ud
- Uei-a
- Uei-b
- Uei-c
- Uei-d
- Uep
- Um-a
- Um-b1
- Um-b2
- Ut-a
- Ut-b
- Ut-c

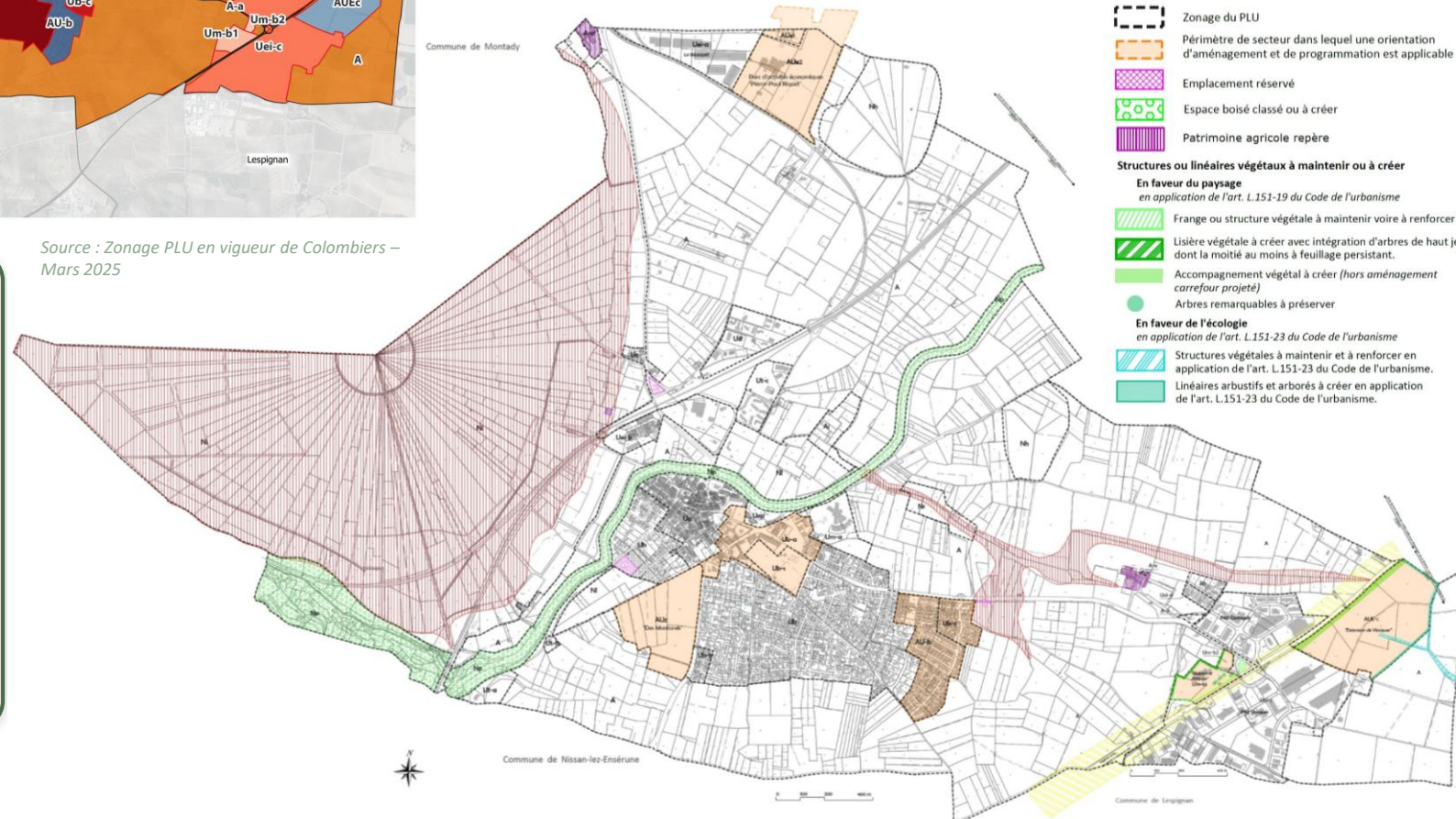
Zones à urbaniser

- AU-b
- AUe1
- AUe2
- AUec
- AUz

PRESRIPTIONS EDICTEES PAR LE PLU :

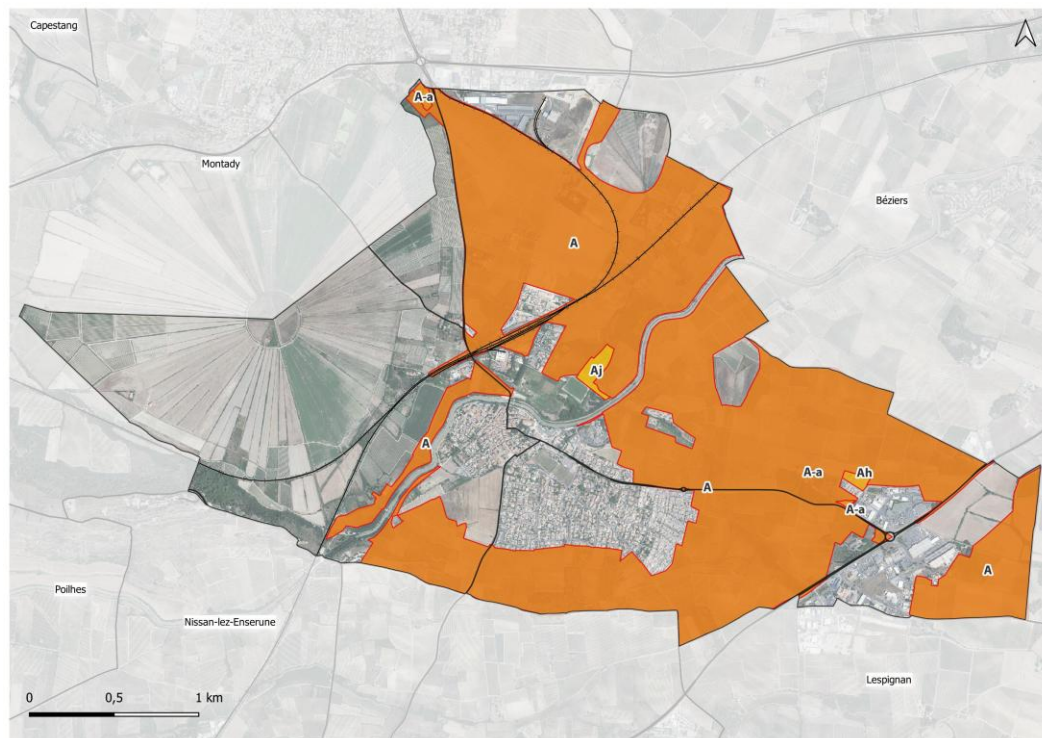
- Zonage du PLU
- Périmètre de secteur dans lequel une orientation d'aménagement et de programmation est applicable
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé ou à créer
- Patrimoine agricole repère
- Structures ou linéaires végétaux à maintenir ou à créer**
- En faveur du paysage**
en application de l'art. L.151-19 du Code de l'urbanisme
 - Frange ou structure végétale à maintenir voire à renforcer.
 - Lisière végétale à créer avec intégration d'arbres de haut jet dont la moitié au moins à feuillage persistant.
 - Accompagnement végétal à créer (hors aménagement carrefour projeté)
 - Arbres remarquables à préserver
- En faveur de l'écologie**
en application de l'art. L.151-23 du Code de l'urbanisme
 - Structures végétales à maintenir et à renforcer en application de l'art. L.151-23 du Code de l'urbanisme.
 - Linéaires arbustifs et arborés à créer en application de l'art. L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Source : Zonage PLU en vigueur de Colombiers – Mars 2025



- ➔ **Actualiser le projet communal** en assurant un développement maîtrisé et équilibré du village, respectueux de l'environnement, du paysage et du cadre naturel ;
- ➔ **Revoir le zonage** et les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** pour les adapter aux besoins actuels de la commune et aux objectifs de développement à l'horizon 2035 ;
- ➔ **Réétudier les protections et identifications patrimoniales et environnementales** : espaces boisés classés (EBC), éléments de paysage et continuités écologiques (L.151-23), patrimoine bâti et urbain (L.151-19) ;
- ➔ **Mettre à jour les emplacements réservés** (voirie, équipements publics, espaces verts) en cohérence avec le projet communal révisé.

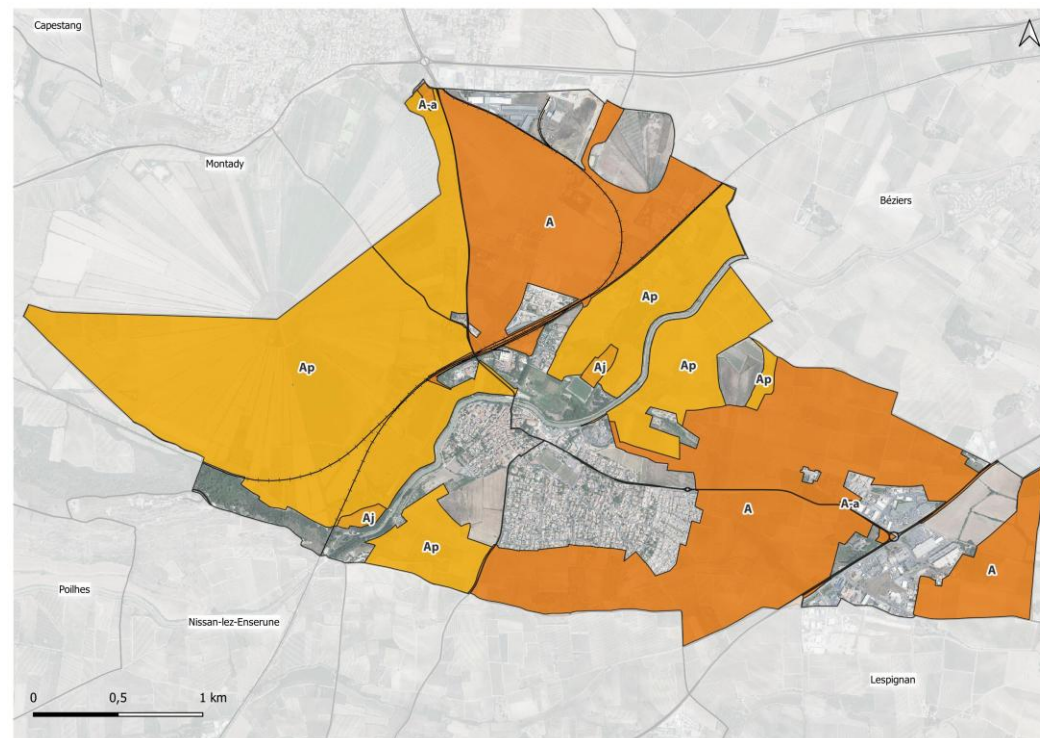
LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE ENTRE LE PLU EN VIGUEUR ET LE PROJET DE PLU



PLU en vigueur (2025)

Zones agricoles

- A
- A-a
- Ah
- Aj



Projet de PLU (2026)

Zones agricoles

- Zone A
- Zone A-a
- Zone Aj
- Zone Ap

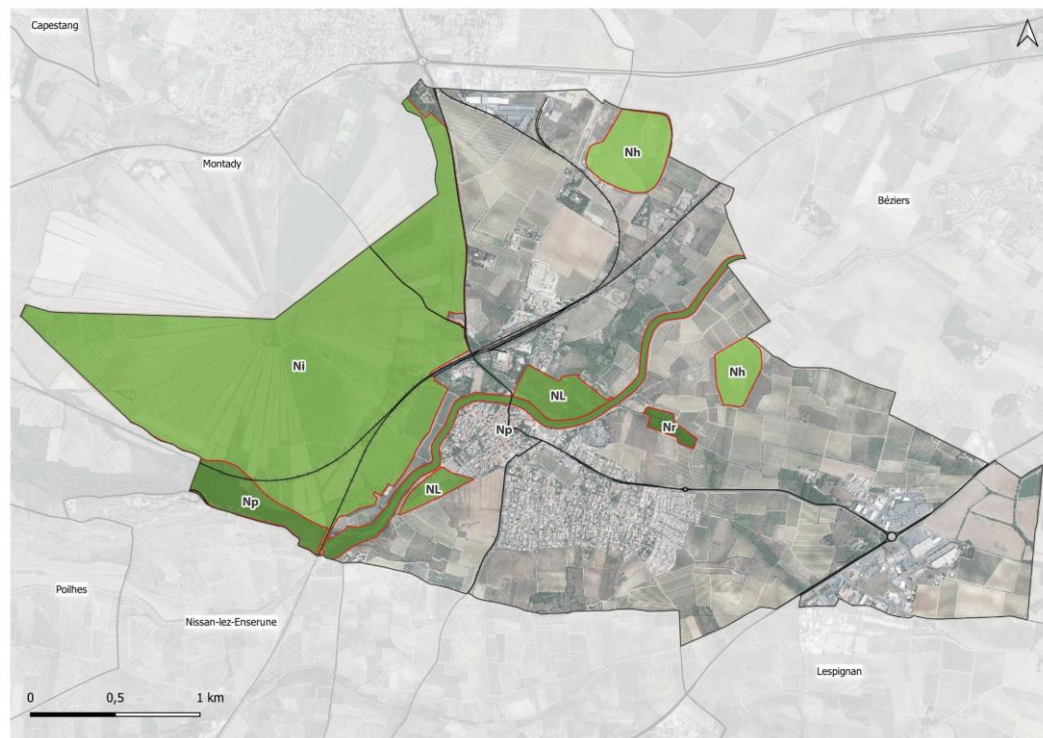
49% à 72,9%

du territoire communal

~500 ha à ~743 ha

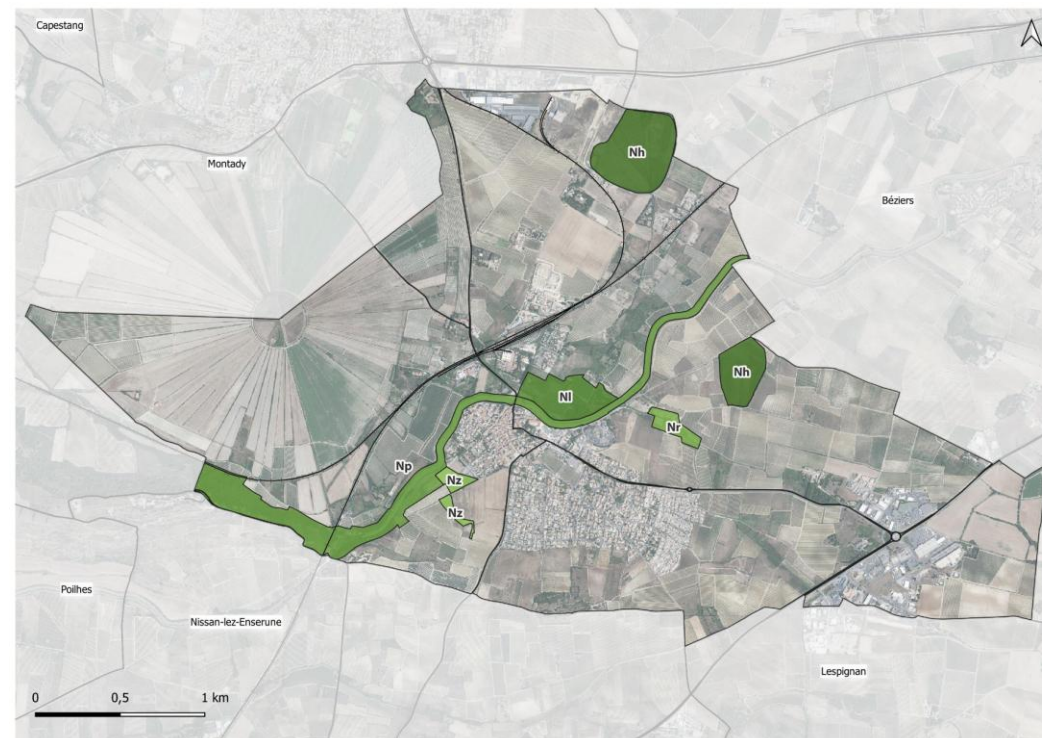
- ➔ **Classement en zone agricole selon l'occupation du sol** : mise en cohérence du zonage avec les usages réels constatés sur le terrain ;
- ➔ **Mise à jour des zones de potagers** : Ajustement des périmètres de jardins potagers ;
- ➔ **Suppression du hameau agricole reconverti** : Reconversion de la destination agricole au profit d'un zonage artisanal mixte
- ➔ **Création d'une zone spécifique** : Création d'une zone spécifique dédiée à la préservation des paysages du Canal du Midi.

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE ENTRE LE PLU EN VIGUEUR ET LE PROJET DE PLU



PLU en vigueur (2025)

Zones naturelles et forestières



Projet de PLU (2026)

Zones naturelles et forestières



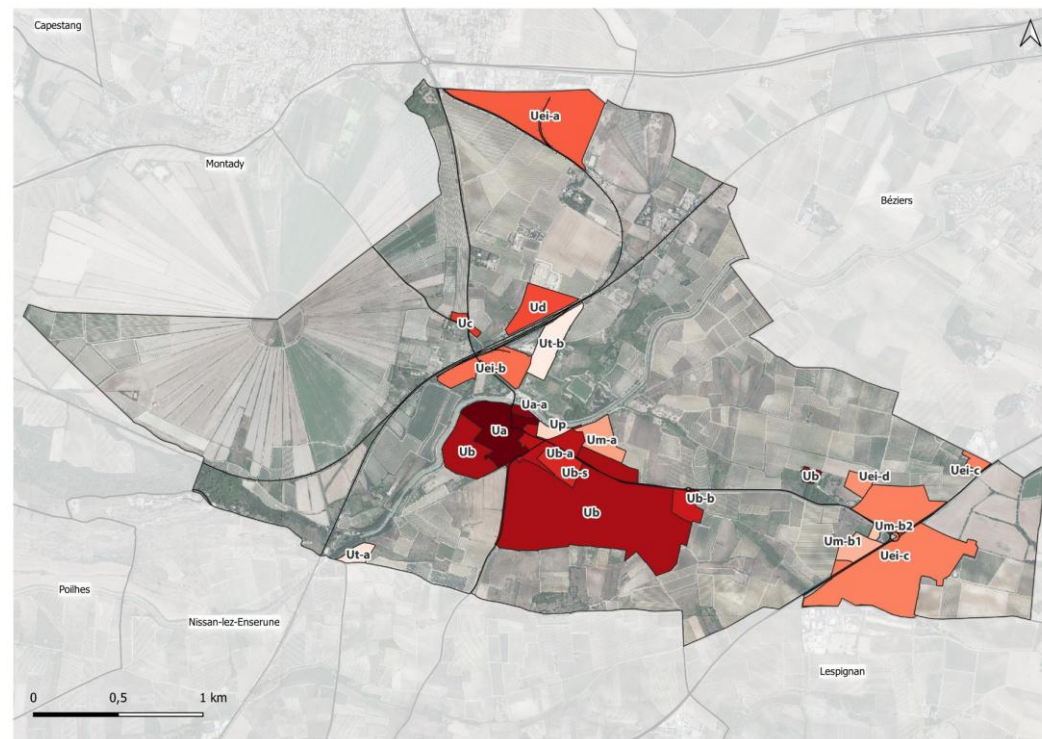
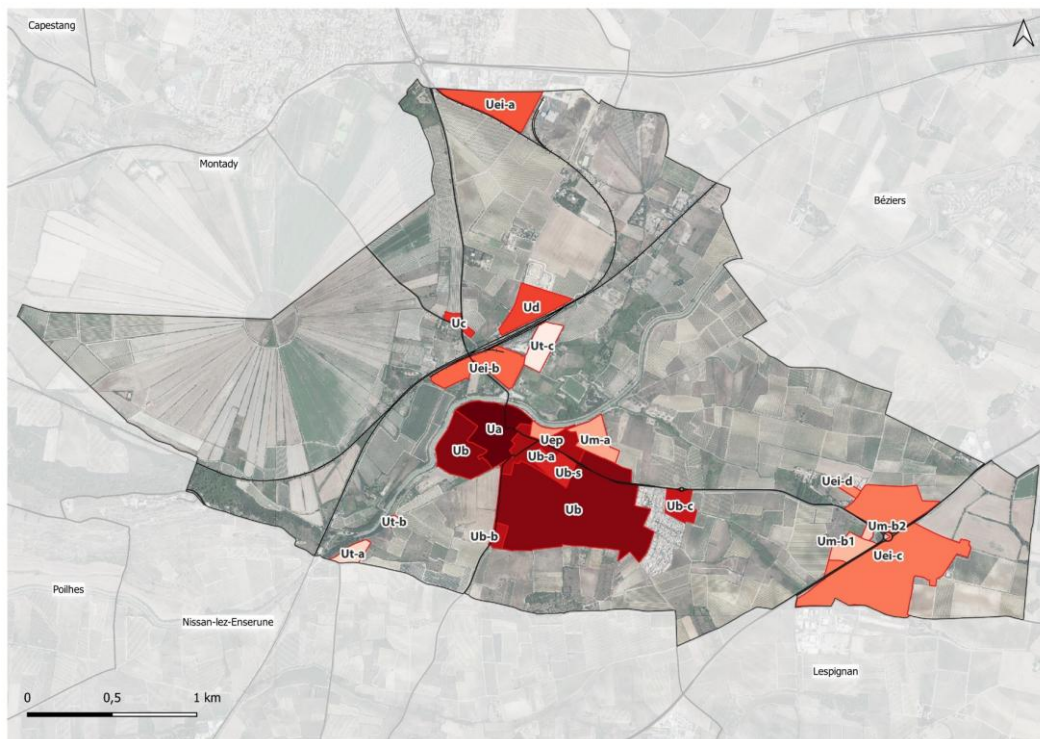
32,2% à 7,5%

du territoire communal

~329 ha à ~77 ha

- ➔ **Réduction de la zone naturelle et forestière** : Résultat du reclassement en zone agricole de terrains inondables à vocation agricole avérée.
- ➔ **Ajustement / suppression des zones naturelles de loisirs** : Prise en compte d'un terrain communal afin de le classer en zone NI et suppression de la zone NI ne pouvant être maintenue.
- ➔ **Matérialisation du secteur de compensation de la ZAC « des Montarels »** : Nouvelle zone spécifique créée pour matérialiser le secteur de compensation écologique lié à l'aménagement de la ZAC.

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE ENTRE LE PLU EN VIGUEUR ET LE PROJET DE PLU



PLU en vigueur (2025)

Zones urbaines

Ua	Uei-a
Ub	Uei-b
Ub-a	Uei-c
Ub-b	Uei-d
Ub-c	Uep
Ub-s	Um-a
Uc	Um-b1
Ud	Um-b2
	Ut-a
	Ut-b
	Ut-c

14,2% à 16,6%

du territoire communal

~144 ha à ~169 ha

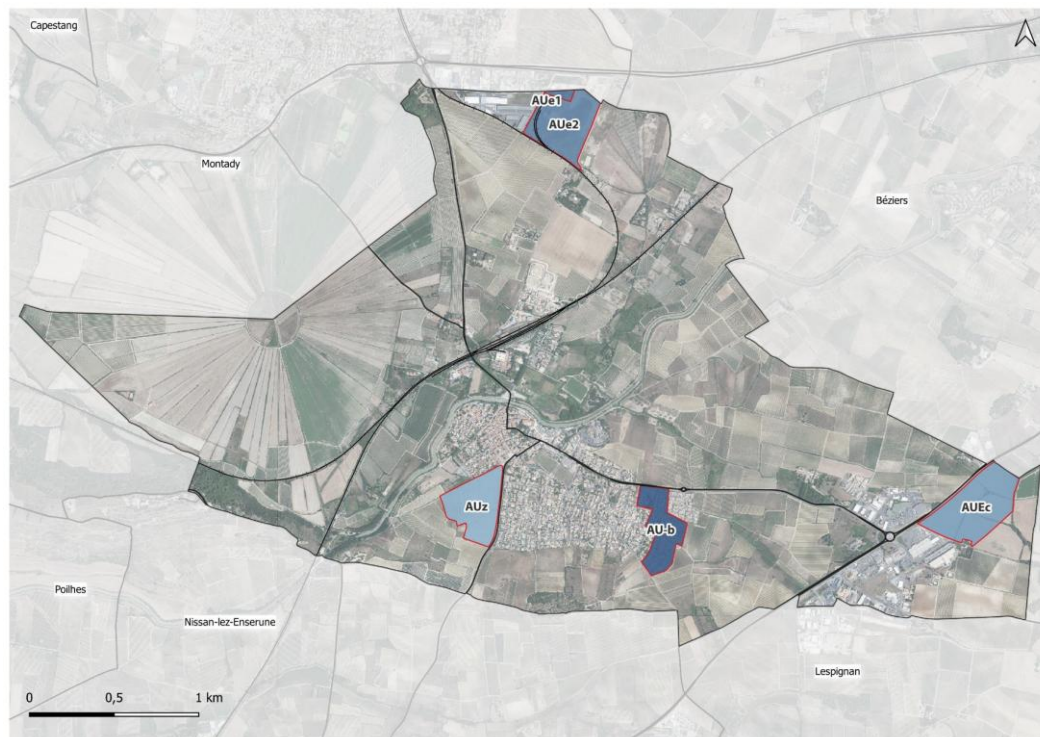
- ➔ **Augmentation de la zone urbaine** : Extension globale de la zone urbaine tenant compte de la réalisation d'opérations à vocation d'habitat ou économique ;
- ➔ **Création de la zone Ua-a** : Délimitation d'un nouveau secteur correspondant à la cour du château, permettant d'enrichir le règlement écrit.
- ➔ **Regroupement de zones urbaines** : Simplification du zonage par le regroupement de zones urbaines (Ub-b en zone Ub) présentant des caractéristiques similaires.
- ➔ **Ajustement des délimitations urbaines** : Adaptation visant à mieux prendre en compte les caractéristiques du tissu urbain existant (Ua/Ub ; Ub).
- ➔ **Suppression d'une zone urbaine touristique** : Reclassement de ce secteur en zone naturelle (ancien projet de mise en valeur du champ de fouilles d'un relais de poste).

Projet de PLU (2026)

Zones urbaines

Zone Ua	Zone Uei-a
Zone Ua-a	Zone Uei-b
Zone Ub	Zone Uei-c
Zone Ub-a	Zone Uei-d
Zone Ub-b	Zone Um-a
Zone Ub-s	Zone Um-b1
Zone Uc	Zone Um-b2
Zone Ud	Zone Up
	Zone Ut-a
	Zone Ut-b

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE ENTRE LE PLU EN VIGUEUR ET LE PROJET DE PLU



PLU en vigueur (2025)

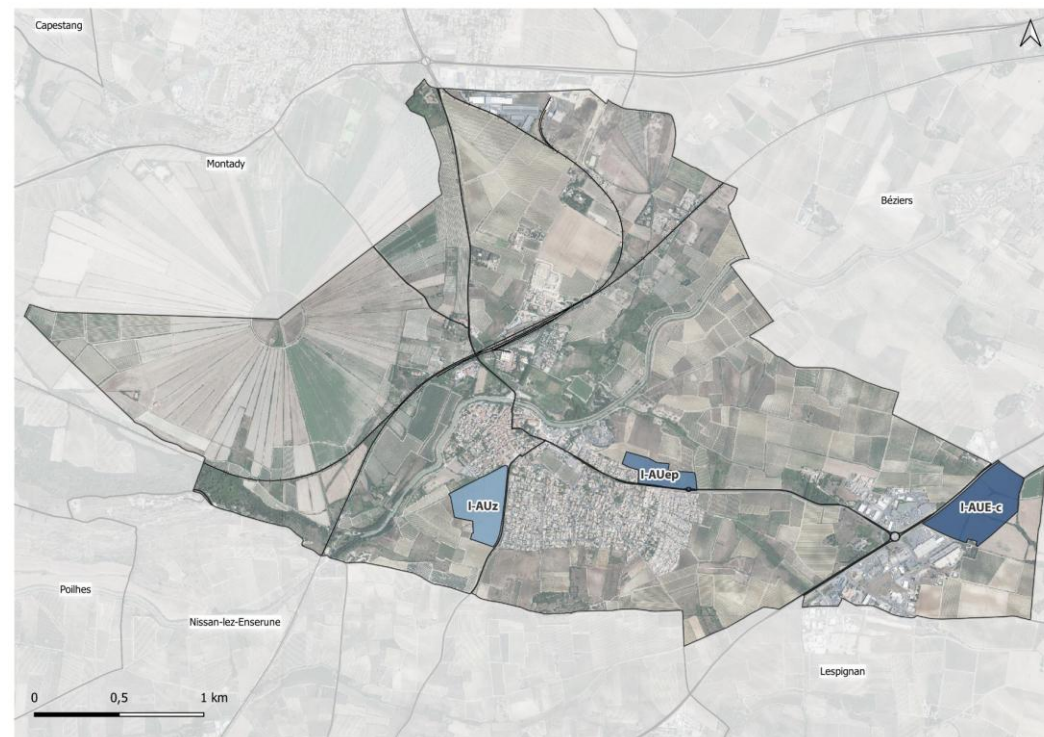
Zones à urbaniser

- AU-b
- AUe1
- AUe2
- AUEc
- AUz

4,6% à 2,9%

du territoire communal

~47 ha à ~30 ha



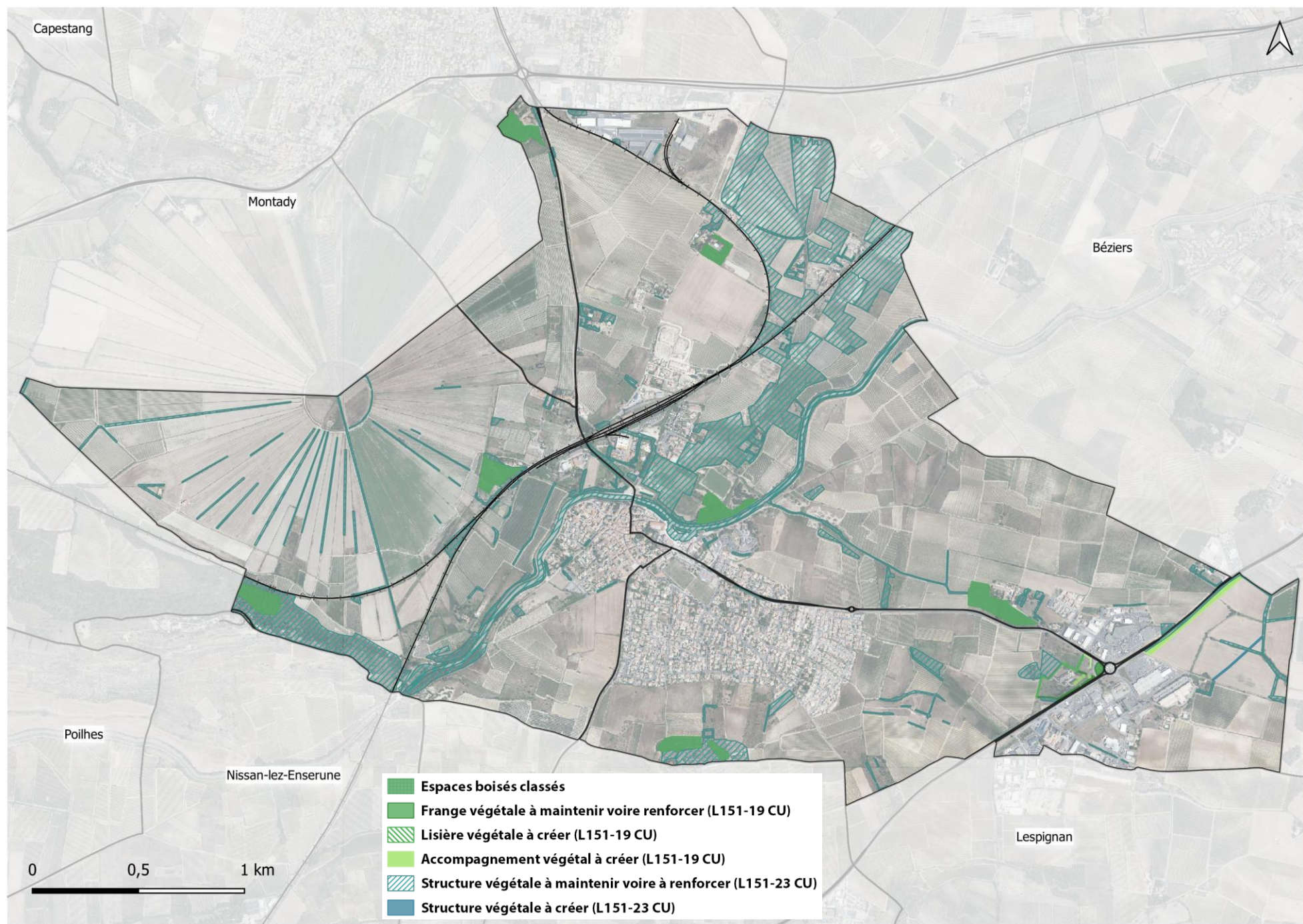
Projet de PLU (2026)

Zones à urbaniser

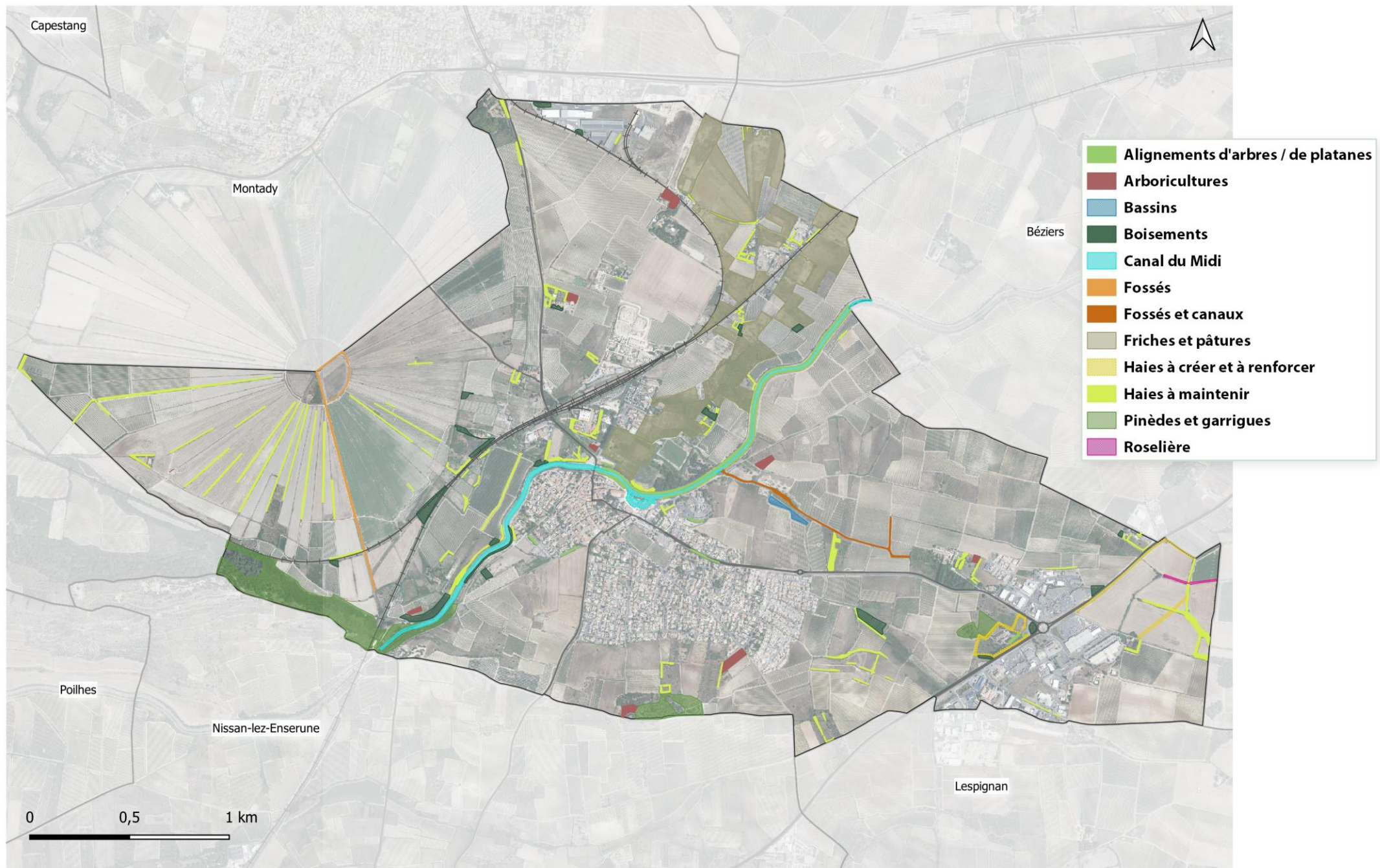
- Zone I-AUE-c
- Zone I-AUEp
- Zone I-AUz

- ➔ **Réduction globale de la zone à urbaniser** : Diminution de la zone à urbaniser, résultant de la réalisation d'opérations d'aménagement à vocation d'habitat ou économique sur les secteurs concernés.
- ➔ **Ajustement de la zone des Montarels** : Réduction de son périmètre afin d'exclure la partie correspondant au secteur de compensation écologique, désormais identifiée et traitée distinctement.
- ➔ **Création d'une zone à urbaniser dédiée aux équipements** : Délimitation d'une nouvelle zone à urbaniser destinée à l'accueil d'un secteur d'équipements (gymnase, stades, pumtrack, plateau sportif, vestiaire).

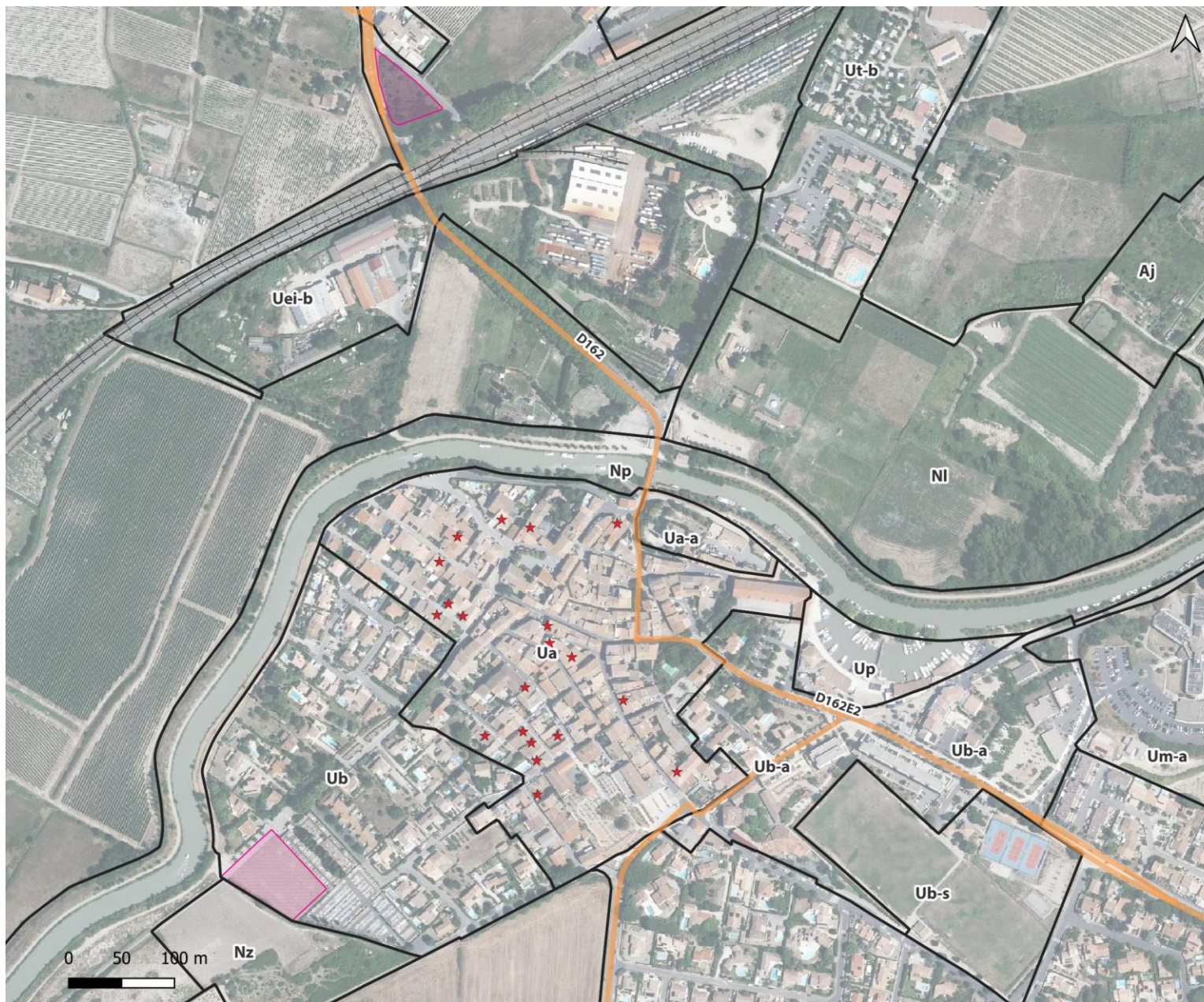
LES PRESCRIPTIONS REPORTÉS SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE



LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES PRESCRIPTIONS REPORTÉS SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE



LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES PRESCRIPTIONS REPORTÉS SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE



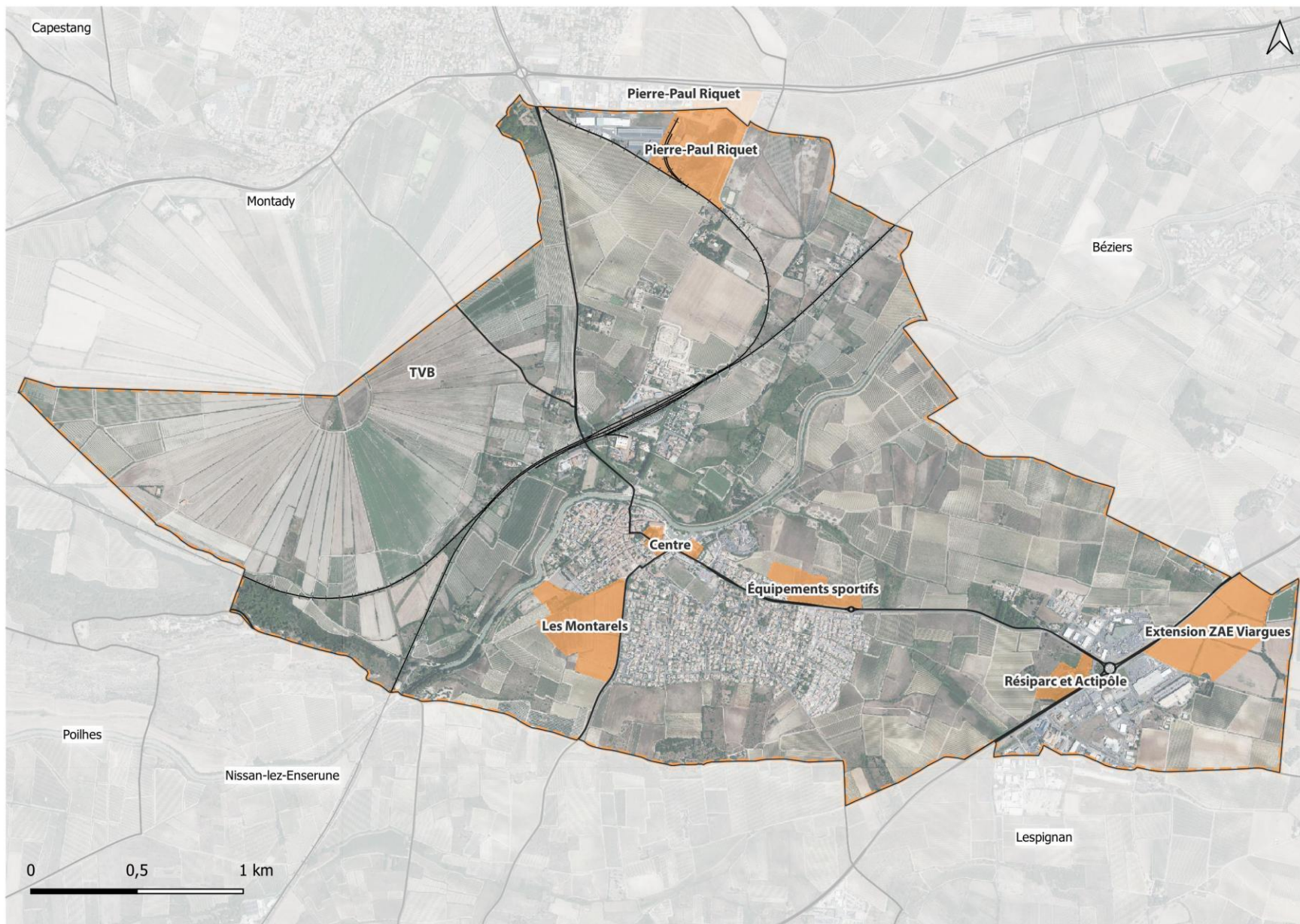
- ★ Identification de bâtis pour de l'habitat assujéti à un nb minimal de pièces
- Emplacements réservés

Emplacements réservés

- Extension du cimetière ;
- Création d'un aménagement routier.

Identification de bâtis

Identification de bâtis (garages, caves, ...) dont la **reconversion en habitat** implique de respecter la création d'un logement comportant au **minimum 4 pièces**.



OAP

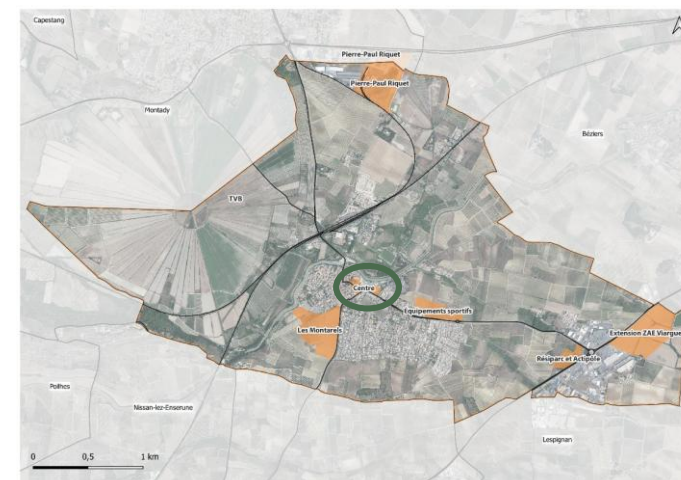
OAP sectorielles :

- OAP «Centre» ;
- OAP « Les Montarels » ;
- OAP «Résiparc et Actipôle» ;
- OAP d'« équipements sportifs » ;
- OAP d'« extension de Viargues » ;
- OAP « Pierre-Paul Riquet ».

OAP thématique :

- OAP « Trame verte et bleue ».

OAP "Centre"



Orientations clefs

- ➔ **Poursuivre la densification, la requalification et la valorisation du centre-village** dans la continuité des opérations déjà réalisées.
- ➔ **Structurer un véritable cœur de ville** autour d'espaces publics de qualité et de fronts bâtis cohérents.
- ➔ **Accompagner les mutations foncières** en favorisant une offre diversifiée de logements.
- ➔ **Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels** par le **renouvellement et l'optimisation** du tissu urbain existant.
- ➔ **Conforter la qualité architecturale et urbaine** en s'inscrivant dans la continuité des aménagements récents de l'avenue de Béziers et de la rue des Écoles.
- ➔ **Renforcer l'attractivité du centre** par le développement du commerce de proximité, la création de liens visuels avec le canal du Midi et l'intégration d'espaces verts.

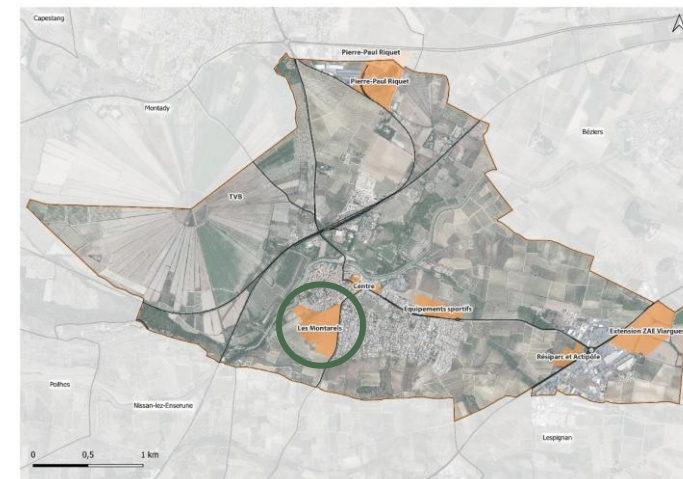
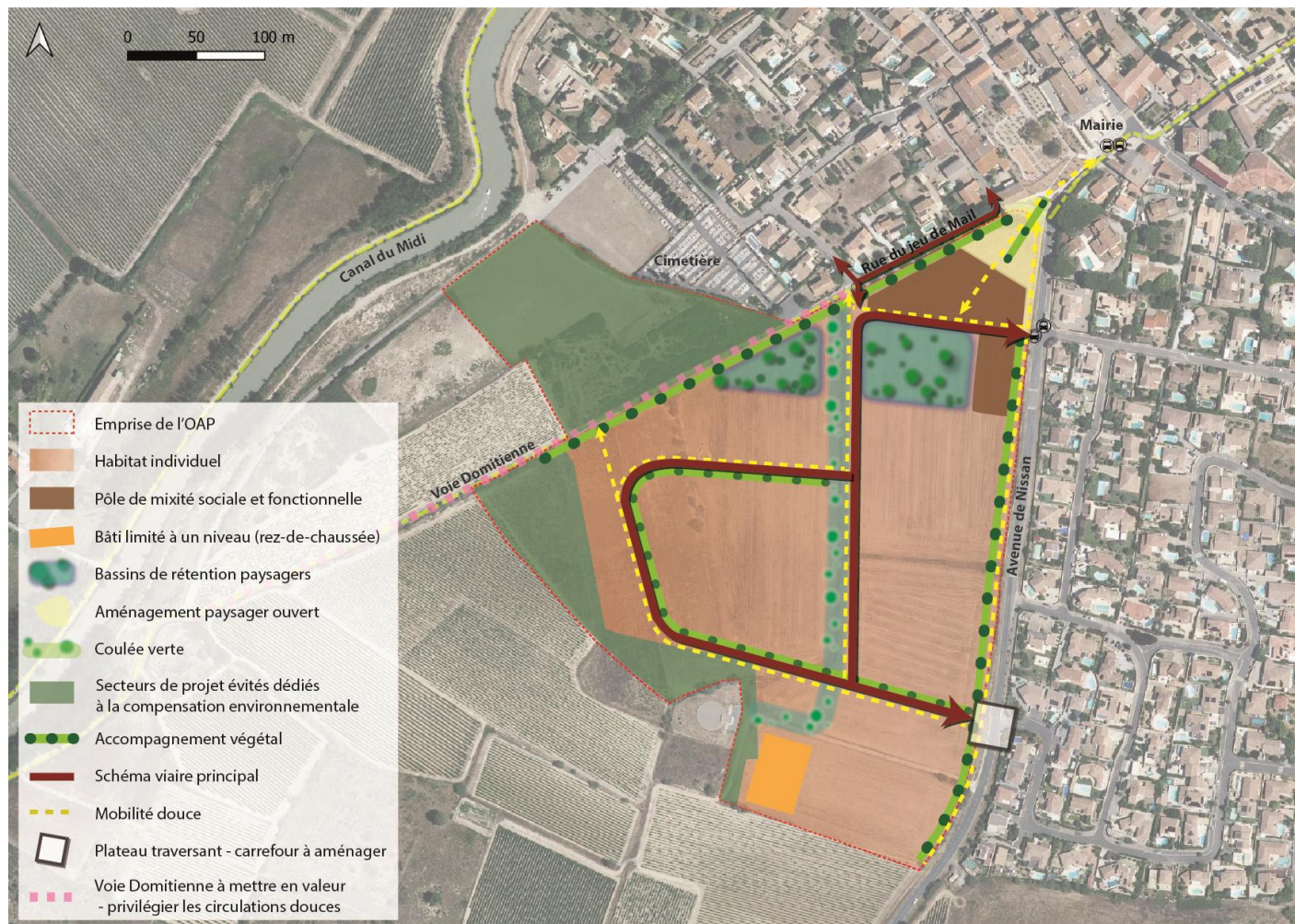
~20 à 50

logements
en densification urbaine

~0 ha

d'ENAF consommé

OAP "Les Montarels"



Orientations clefs

- ➔ Créer un nouveau quartier mixte (habitat, services et commerces) à proximité du cœur de ville ;
- ➔ Structurer une centralité de quartier attractive et conviviale articulée autour d'espaces publics ouverts, d'un mail piéton structurant et d'une offre de services de proximité ;
- ➔ Intégrer 25 % de logements sociaux ;
- ➔ Assurer une insertion paysagère de qualité dans l'environnement du Canal du Midi ;
- ➔ Assurer l'évitement de secteurs dédiés à la compensation environnementale ;
- ➔ Préserver les continuités écologiques et développer la trame verte ;
- ➔ Valoriser le patrimoine, notamment la Voie Domitienne ;
- ➔ Encadrer la qualité urbaine et architecturale de l'ensemble du projet.

~ 275

Logements de typologies
et formes urbaines variées

≥25%

Logements sociaux

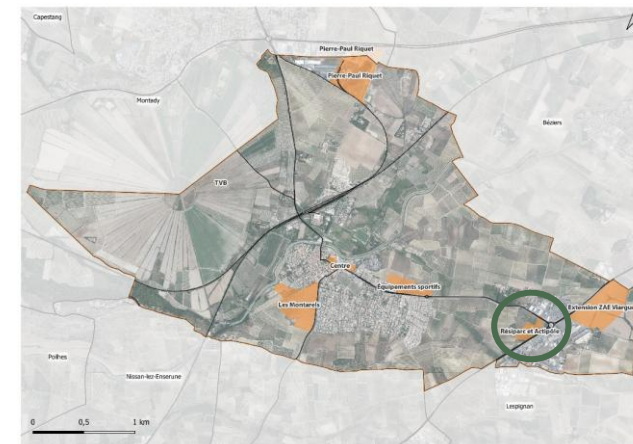
≥26 lg/ha

Densité d'habitat

~10,4 ha

d'ENAF consommés

OAP "Résiparc et Actipole"



Orientations clefs

- ➔ Conforter le pôle d'équipements et de services à la population ;
- ➔ Répondre aux besoins des seniors et de la petite enfance ;
- ➔ Développer des activités et services de proximité ;
- ➔ Renforcer la **qualité paysagère** du secteur ;
- ➔ Assurer une **insertion architecturale et urbaine** cohérente avec le site.

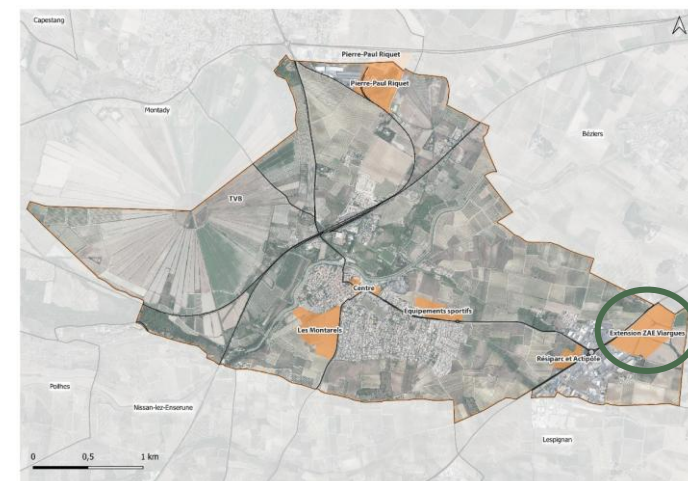
~50

Logements au sein d'une
résidence service

~1,4 ha

d'ENAF consommé

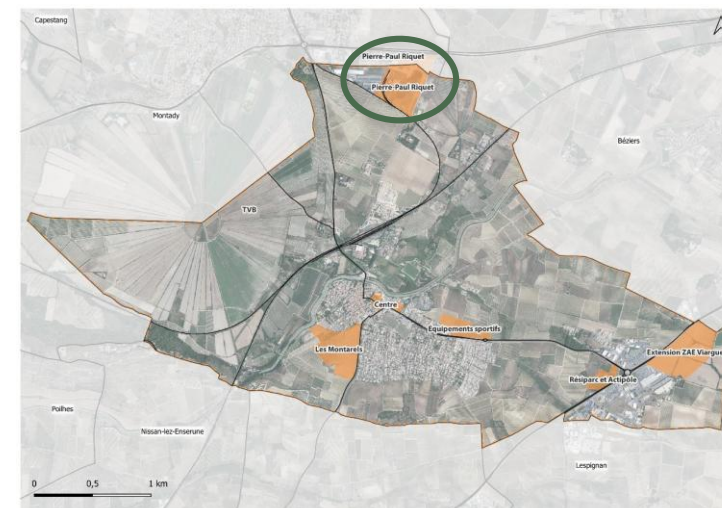
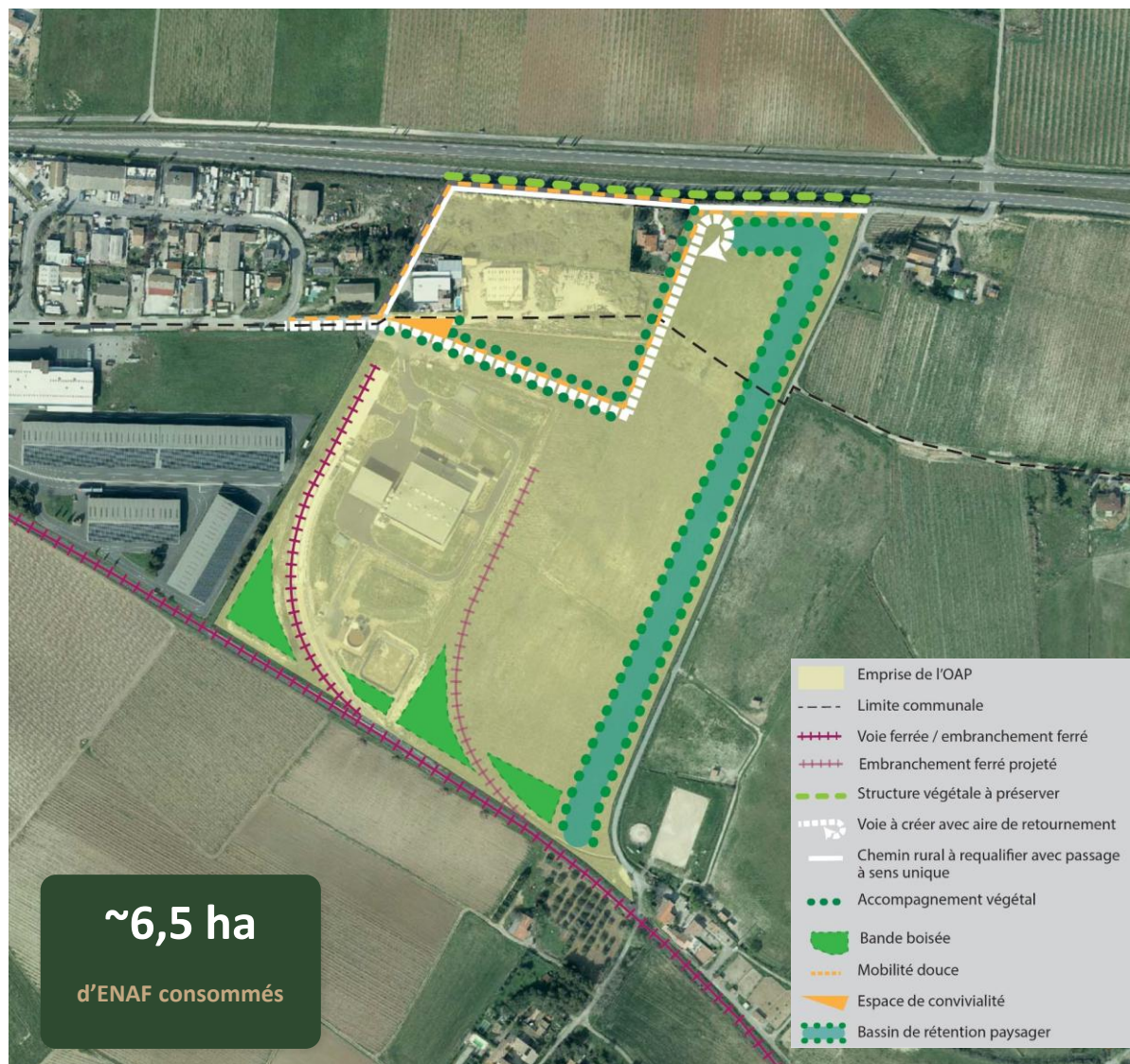
OAP "Extension Viargues"



Orientations clefs

- ➔ **Développer une nouvelle offre économique à vocation commerciale et artisanale** en continuité de la zone d'activités de Viargues ;
- ➔ **Créer une entrée de ville qualitative et attractive** le long de la RD609, offrant un effet vitrine valorisant le territoire ;
- ➔ **Assurer une bonne desserte et une accessibilité sécurisée du secteur**, notamment par la création d'un nouveau carrefour d'accès ;
- ➔ **Structurer le projet autour d'une composition urbaine cohérente** favorisant les circulations piétonnes ;
- ➔ **Garantir une qualité architecturale et urbaine d'ensemble** à travers une unité de traitement des bâtiments, des enseignes et des espaces publics ;
- ➔ **Préserver et renforcer la qualité paysagère et écologique** du secteur par le maintien des franges végétales et la création d'espaces verts ;
- ➔ **Assurer une insertion harmonieuse du projet** dans son environnement en s'adaptant à la topographie et au paysage existants.

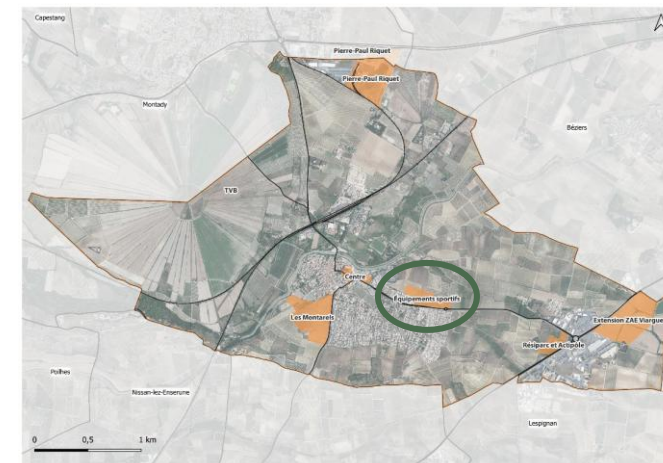
OAP "Pierre-Paul Riquet"



Orientations clefs

- ➔ **Accompagner le développement du parc d'activités économiques** Pierre-Paul Riquet dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de Colombers et Montady ;
- ➔ Assurer une **cohérence urbaine, architecturale et paysagère** à l'échelle du parc : structurer les implantations bâties et les espaces publics ;
- ➔ Garantir une **qualité architecturale et paysagère** grâce à un cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères commun à l'ensemble du projet ;
Réduire l'impact visuel des activités et des espaces de stockage ;
- ➔ **Renforcer les aménagements paysagers et la place du végétal.**

OAP "Équipements sportifs"



Orientations clefs

- **Créer un pôle sportif** dédié permettant de compléter et diversifier l'offre d'équipements existante à l'échelle communale ;
- **Valoriser l'entrée de ville par un aménagement qualitatif** intégrant équipements sportifs, espaces publics et traitement paysager soigné ;
- **Assurer une insertion architecturale et paysagère exemplaire du futur gymnase** et des équipements sportifs, notamment en lien avec les paysages du Canal du Midi ;
- **Renforcer la place du végétal** par la création d'une frange paysagère structurante et d'espaces verts généreusement répartis sur l'ensemble du site ;
- **Promouvoir une gestion durable des eaux pluviales** au travers d'espaces de stationnement perméables et de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux.

MERCI DE VOTRE ATTENTION

