



VILLE DE
Colombiers
Canal du Midi

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
Commune de Colombiers

Modification simplifiée N°5 du Plan Local d'Urbanisme

Adaptations réglementaires des zones Um et AUec



Pièce 1 : Exposé des motifs

Révision générale du PLU Approuvée le 11 mars 2013	Modification simplifiée N° 3 du PLU approuvée le 15 septembre 2017	Modification N° 4 du PLU Abandon de la procédure par arrêté 14 juin 2022	Mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet «Des Montarels» approuvée le 23 mars 2023	Modification simplifiée N° 5 du PLU approuvée le 19 juin 2023
---	--	--	--	--



Maîtrise d'ouvrage

Commune de Colombiers

Hôtel de ville

Carrefour des Droits de l'Homme

34 440 COLOMBIERS

Tél : 04 67 11 86 00

Procédure d'urbanisme



BETU

Urbanisme & aménagement

La Courondelle - 58 allée John Boland

34 500 BEZIERS

Tél : 04 67 39 91 40 / Fax : 04 67 39 91 41



CBE

Environnement - Biodiversité

Cabinet Barbanson Environnement

Zone Industrielle Portes Domitiennes

720 route départementale 613 - 34740 VENDARGUES

Tél : 04.99.63.01.84



NATURAE

Biodiversité & écologie

Résidence Le Saint-Marc - 15, rue Jules Vallès

34 200 SETE

Tél. 04 48 14 00 13 – 06 48 24 01 71

SOMMAIRE

1. Préambule	5	Le patrimoine archéologique	37
Les objectifs de la présente procédure d'urbanisme	5	Le site « Colline et panorama de l'Oppidum d'Ensérune »	39
Choix de la procédure	6	4. L'agriculture	40
Modification simplifiée	6	L'agriculture sur la commune et sur le site	40
Les principaux articles relatifs à la procédure	7	5. Les enjeux liés à l'eau	43
Déroulement de la procédure de modification simplifiée	8	L'hydraulique pluviale	43
Précisions sur la nécessité ou non de produire une évaluation environnementale	9	L'alimentation en eau potable (AEP)	46
Précision réglementaire	11	L'assainissement des eaux usées	50
CHAPITRE I. LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU	13	6. Les risques majeurs, servitudes et contraintes	51
1. Les évolutions apportées au règlement écrit	15	Projet « Résidence Senior & Hébergement hôtelier » en zone Um-a	51
Rectification d'une erreur matérielle en zone AUE c	15	Erreur matérielle en zone AUEc	52
Élargir le champ des constructions autorisées en zone Um-a pour permettre la réalisation d'établissements hospitaliers et de résidences	16	7. La biodiversité	55
2. Le règlement graphique (plan de zonage)	17	Présentation de la commune de Colmbiers	55
Vue d'ensemble du territoire communal	17	État initial de l'environnement	56
Secteurs concernés par les adaptations du règlement écrit	18	Expertise écologique succincte sur le secteur du pôle médical	63
CHAPITRE II. LE CONTEXTE COMMUNAL	19	Expertise écologique réalisée sur le secteur AUEc de l'extension de Viargues	66
1. Diagnostic socio-économique	21	Conclusion à l'expertise écologique	67
La population	21	Évaluation des incidences notables sur l'environnement	68
Les activités socio-économiques	25	CHAPITRE III. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES AVEC LESQUELS IL DOIT ÊTRE COMPATIBLE	69
2. L'environnement urbain	26	1. La hiérarchie des documents de planification	71
Le logement	26	2. Compatibilité avec le SCoT du Biterrois	72
Un large panel d'équipements et services à la population	28	3. Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de la CC La Domitienne	78
3. Le Paysage	31		
Le site	31		
Vues du site	32		
Les enjeux paysagés aux abords du Canal du Midi	33		

1. PRÉAMBULE

La commune de Colombiers dispose d'un Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 11 mars 2013. Il a fait l'objet depuis lors de procédures d'urbanisme.

La dernière procédure finalisée, la modification simplifiée N°3 a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de Colombiers le 15 septembre 2017.

Les objectifs de la présente procédure d'urbanisme

Le Plan local d'Urbanisme de la commune doit évoluer pour apporter au règlement des modifications réglementaires ponctuelles, pour une meilleure application en phase d'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

Il s'agit en l'espèce de corriger une erreur matérielle dans le règlement de la zone «AUEc» de la zone d'extension de « Viargues » et de compléter le règlement de la zone « Um-a » pour autoriser au sein de cette zone *Les hébergements dans les résidences ou foyers avec service et l'hôtellerie.*

Élargir le champ des constructions autorisées en zone Um-a pour permettre la réalisation d'établissements hospitaliers et de résidences

La commune de Colombiers accueille d'importants équipements médicaux et paramédicaux : la Clinique Causse de notoriété et une maison de retraite localisée dans la zone de Cantegals.

Chacun de ces équipements bénéficie d'une zone Um indicée, zone urbaine à vocation médicale, d'hébergements et de logements ; la différence entre ces deux zones est la hauteur autorisée pour les bâtiments futurs.

La zone Um-b concerne la maison de retraite.

La zone Um-a est dédiée à la clinique Causse et à ses abords.

Centre de référence incontournable, la Clinique du Docteur Jean Causse est l'un des leaders mondiaux de la chirurgie de l'oreille et des traitements des surdités en particulier. (3000 interventions ORL chaque année dont 1200 reconstructions de l'oreille moyenne). La clinique est également spécialisée en oto-rhino-laryngologie, en orthopédie, en ophtalmologie, pneumologie, cardiologie, gastro-entérologie, en chirurgie digestive, en

chirurgie maxillo-faciale et chirurgie plastique et reconstructrice.

De renommée nationale et internationale, c'est un établissement très sollicité, en pleine expansion. Créée en 1945 à Béziers, la Clinique du Docteur Jean Causse s'est installée en février 1990 en entrée de ville de Colombiers, à proximité du port fluvial sur le canal du Midi. En 2015, elle s'est agrandie pour suivre les évolutions technologiques et répondre à un succès qui ne faiblit pas.

Ses 74 chambres sont réservées aux hospitalisations avec hébergement. Pour les patients non hospitalisés qui viennent en consultation ou qui nécessitent une chirurgie ambulatoire, il n'existe pas d'offre d'hébergement in situ alors que le rayon d'attraction de la Clinique dépasse les frontières françaises et européennes.

Au delà de la Clinique du Docteur Jean Causse, c'est l'ensemble du pôle médical et paramédical de Colombiers qui attire une population de jeunes retraités et de seniors autonomes.

La municipalité souhaite donc permettre l'implantation, au sein de la zone urbaine Um-a, de constructions complémentaires aux établissements médicaux et paramédicaux tels qu'un établissement hôtelier et une résidence autonomie. Suite aux conclusions d'une étude de marché et de faisabilité, la Commune de Colombiers a retenu la réalisation d'un ensemble regroupant une résidence avec services à destination des seniors autonomes d'une capacité de 80 logements et un établissement hôtelier de 60 chambres.

Le projet s'inscrit dans la dynamique villageoise : il doit renforcer l'offre de services au sein du pôle médical et compléter l'offre d'hébergement à destination des seniors. A l'issue de la réalisation du projet, le gain de population pour le village est évalué à 80 habitants permanents dans la résidence «services» et de 90 visiteurs dans l'hôtellerie.

La procédure permet d'accroître en zone Um-a le champ des affectations des sols et de destinations des constructions. Elle ne prévoit pas de majorer ou de diminuer les possibilités de construire, ni de modifier les règles de densification (les règles d'implantation des constructions, de hauteurs des constructions).

Correction d'une erreur matérielle en zone AUEc de Viargues

Le règlement du PLU présente une erreur d'orthographe qui peut fausser la lecture de l'article 2 de la zone AUEc du règlement.

Le règlement du PLU sera adapté pour corriger l'erreur d'orthographe qui introduit un doute sur la possibilité de réaliser plusieurs opérations d'ensemble sur la zone AUEc (page 95 du règlement).

« Uniquement dans le cadre d'opérations d'ensemble, la zone AUEc admet les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, extensions et changements de destination à usage de commerce, d'entrepôts commerciaux,*
- Les constructions extensions et changements de destination à usage de restauration et d'hébergement hôtelier,*
- Les constructions, extensions et changements de destination à usage de bureaux, d'activités tertiaires,...»*

La modification simplifiée porte donc essentiellement sur le secteur de la Clinique Causse, la zone Um-a. Très ponctuellement sur le secteur AUEc.

Choix de la procédure

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

- D'adapter le règlement écrit du PLU**
- Pour autoriser l'hébergement et l'hôtellerie en zone Um-a
- Pour corriger une erreur matérielle créant une ambiguïté en zone AUE-c.

La procédure envisagée n'a pas pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Elle ne doit pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Elle ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisme d'une zone à urbaniser bloquée depuis plus de 9 ans.

Elle n'affecte pas les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables.

Une procédure de modification du PLU est requise. La modification simplifiée est la procédure la plus adaptée aux évolutions envisagées pour le règlement vu qu'il n'est prévu :

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

Modification simplifiée

Considérant que les modifications réglementaires envisagées peuvent relever du champ d'application de la modification simplifiée du PLU avec mise à disposition du projet conformément aux dispositions de l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme, c'est cette procédure qui a été retenue.

Elle vient en application des articles L153-54 et suivants, R.153-15 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les principaux articles relatifs à la procédure

Révision et modification

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

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

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.»

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

«Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.»

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

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

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

Modification simplifiée

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

«La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

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

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération

intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.»

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

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

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

Article L.153-47 du Code de l'urbanisme

«Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.»

Article L.153-48 du Code de l'urbanisme

«L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.»

Déroulement de la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du Maire de la Commune de Colombiers, collectivité publique compétente en matière de PLU qui établit le projet de modification simplifié.

Procédure d'examen au cas par cas

Afin d'établir si la procédure d'urbanisme est soumise à évaluation environnementale, le maître d'ouvrage saisit l'autorité environnementale dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas afin qu'elle lui notifie dans les deux mois sa décision de soumettre ou non la modification simplifiée à évaluation environnementale.

Avis des personnes publiques associées (PPA) et de l'autorité environnementale (AE)

Dans le cadre de la procédure, la Commune de Colombiers doit :

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

Participation du public

Concertation préalable

Lorsque la procédure d'urbanisme est soumise à évaluation environnementale, une concertation préalable est organisée en application de l'article L 103-2 du Code de l'environnement.

Mise à disposition du public

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées à la procédure mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Approbation de la procédure

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État.

Précisions sur la nécessité ou non de produire une évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des PLU

La démarche

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

L'évaluation environnementale est un processus constitué de :

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

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

L'évaluation environnementale doit être proportionnée à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée, à l'importance et à la nature des travaux, ouvrages ou interventions et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine, notamment au regard des effets cumulés avec d'autres projets ou document de planification. Les enjeux environnementaux doivent donc être préalablement hié-

rarchisés, et une attention particulière doit être apportée aux enjeux identifiés comme majeurs pour le projet et le territoire.

Quand y est-on soumis ?

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

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

Exonération d'évaluation environnementale

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

Examen au cas par cas des documents d'urbanisme

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

Textes de référence

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

Procédures d'élaboration et de révision des PLU

Article R104-11 du Code de l'urbanisme

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

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

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

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

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

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

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

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

Procédures de modification des PLU

Article R104-12 du Code de l'urbanisme

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

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

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

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

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

Cas de la présente procédure de modification du PLU

L'autorité environnementale a été saisie par le biais d'une procédure d'examen au cas par cas dite «ad hoc» afin qu'elle décide de soumettre la procédure d'évolution du document d'urbanisme à évaluation environnementale ou de l'en dispenser.

Précision réglementaire

Relative à l'application des dispositions du Code de l'Urbanisme et au contenu des Plans Locaux d'Urbanisme

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1er du Code de l'urbanisme. L'entrée en vigueur est le 1er janvier 2016.

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

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

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

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

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

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

En résumé,

Le Code de l'urbanisme a fait l'objet d'une recodification du livre 1er (Réglementation de l'urbanisme) sur les parties législative et réglementaire afin de moderniser le contenu des plans locaux d'urbanisme.

Malgré une entrée en vigueur le 1er janvier 2016, certains articles du Code de l'urbanisme restent applicables dans leur ancienne version comme le précise le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 pour l'évolution des PLU «ancienne génération» :

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

Le PLU de Colombiers ayant été élaboré et approuvé avant le 1er janvier 2016, les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables.

CHAPITRE I. LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU

1. LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Seul le règlement est concerné par des évolutions dans le cadre de la présente procédure d'urbanisme.

Dans le règlement du PLU, les adaptations retenues sont identifiées ainsi:

~~texte~~ : suppression texte : ajout

Les principales adaptations sont détaillées ci-après.

Rectification d'une erreur matérielle en zone AUE c

Justification

Le règlement du PLU présente une erreur d'orthographe qui peut fausser la lecture de l'article 2 de la zone AUEc du règlement.

Le règlement du PLU est adapté pour corriger l'erreur d'orthographe qui introduit un doute sur la possibilité de réaliser plusieurs opérations d'ensemble sur la zone AUEc.

(Cf. page 95 du règlement).

Modification apportée au règlement

Ajout du «s» à opération:

« Uniquement dans le cadre d'opérations d'ensemble, la zone AUEc admet les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, extensions et changements de destination à usage de commerce, d'entrepôts commerciaux,
- Les constructions extensions et changements de destination à usage de restauration et d'hébergement hôtelier,
- Les constructions, extensions et changements de destination à usage de bureaux, d'activités tertiaires,...

Élargir le champ des constructions autorisées en zone Um-a pour permettre la réalisation d'établissements hospitaliers et de résidences

Justifications

Colombiers dispose d'une clinique renommée, la Clinique du Dr Jean Causse, autour de laquelle se sont progressivement installés de nombreux professionnels du médical et du para-médical dont une maison médicale portée par la municipalité.

La Clinique Causse et à ses abords intègrent la zone Um-a du PLU.

Centre de référence incontournable, la Clinique du Docteur Jean Causse est l'un des leaders mondiaux de la chirurgie de l'oreille et des traitements des surdités en particulier. (3000 interventions ORL chaque année dont 1200 reconstructions de l'oreille moyenne). La clinique est également spécialisée en oto-rhino-laryngologie, en orthopédie, en ophtalmologie, pneumologie, cardiologie, gastro-entérologie, en chirurgie digestive, en chirurgie maxillo-faciale et chirurgie plastique et reconstructrice.

De renommée nationale et internationale, c'est un établissement très sollicité, en pleine expansion. Créée en 1945 à Béziers, la Clinique du Docteur Jean Causse s'est installée en février 1990 en entrée de ville de Colombiers, à proximité du port fluvial sur le canal du Midi. En 2015, elle s'est agrandie pour suivre les évolutions technologiques et répondre à un succès qui ne faiblit pas.

La clinique cause, c'est 26 chirurgiens, 4 anesthésistes, 3 cardiologues, 3 pneumologues, des médecins consultants, 11 salles d'opération et une unité centrale de stérilisation du matériel chirurgical. La clinique accueille également dans ses murs, un pôle d'imagerie médicale. Ses 59 chambres sont réservées aux hospitalisations avec hébergement. Pour les patients non hospitalisés qui viennent en consultation ou qui nécessitent une chirurgie ambulatoire, il n'existe pas d'offre d'hébergement in situ alors que le rayon d'attraction de la Clinique dépasse les frontières françaises et européennes.

Au delà de la Clinique du Docteur Jean Causse, c'est l'ensemble du pôle de santé de Colombiers qui attire une patientèle diversifiée et une population de jeunes retraités et de seniors autonomes.



La Clinique du Docteur Jean Causse

La municipalité souhaite donc permettre l'implantation, au sein de la zone urbaine Um-a, de constructions complémentaires aux établissements médicaux et paramédicaux tels qu'un établissement hôtelier et une résidence autonomie. Suite aux conclusions d'une étude de marché et de faisabilité, la Commune de Colombiers a retenu la réalisation d'un ensemble regroupant une résidence avec services à destination des seniors autonomes d'une capacité de 80 logements et un établissement hôtelier de 60 chambres.

Le projet s'inscrit dans la dynamique villageoise : il doit renforcer l'offre de services au sein du pôle médical et compléter l'offre d'hébergement à destination des seniors. A l'issue de la réalisation du projet, le gain de population pour le village est évalué à 80 habitants permanents dans la résidence «services» et de 90 visiteurs dans l'hôtellerie.

La procédure permet d'accroître en zone Um-a le champ des affectations des sols et de destinations des constructions. Elle ne prévoit pas de majorer ou de diminuer les possibilités de construire, ni de modifier les règles de densification (les règles d'implantation des constructions, de hauteurs des constructions).

(page 59 du règlement).

Évolution apportée au règlement

Ajout du texte suivant dans l'article Um 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

«En zone Um-a sont également autorisés :

- Les hébergements dans les résidences ou foyers avec service.
- Les hôtels et autres hébergements hôteliers et touristiques.»

(cf. page 59 du règlement).



La Clinique du Docteur Jean Causse

2. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DE ZONAGE)

Cette pièce du PLU reste inchangée.

Vue d'ensemble du territoire communal

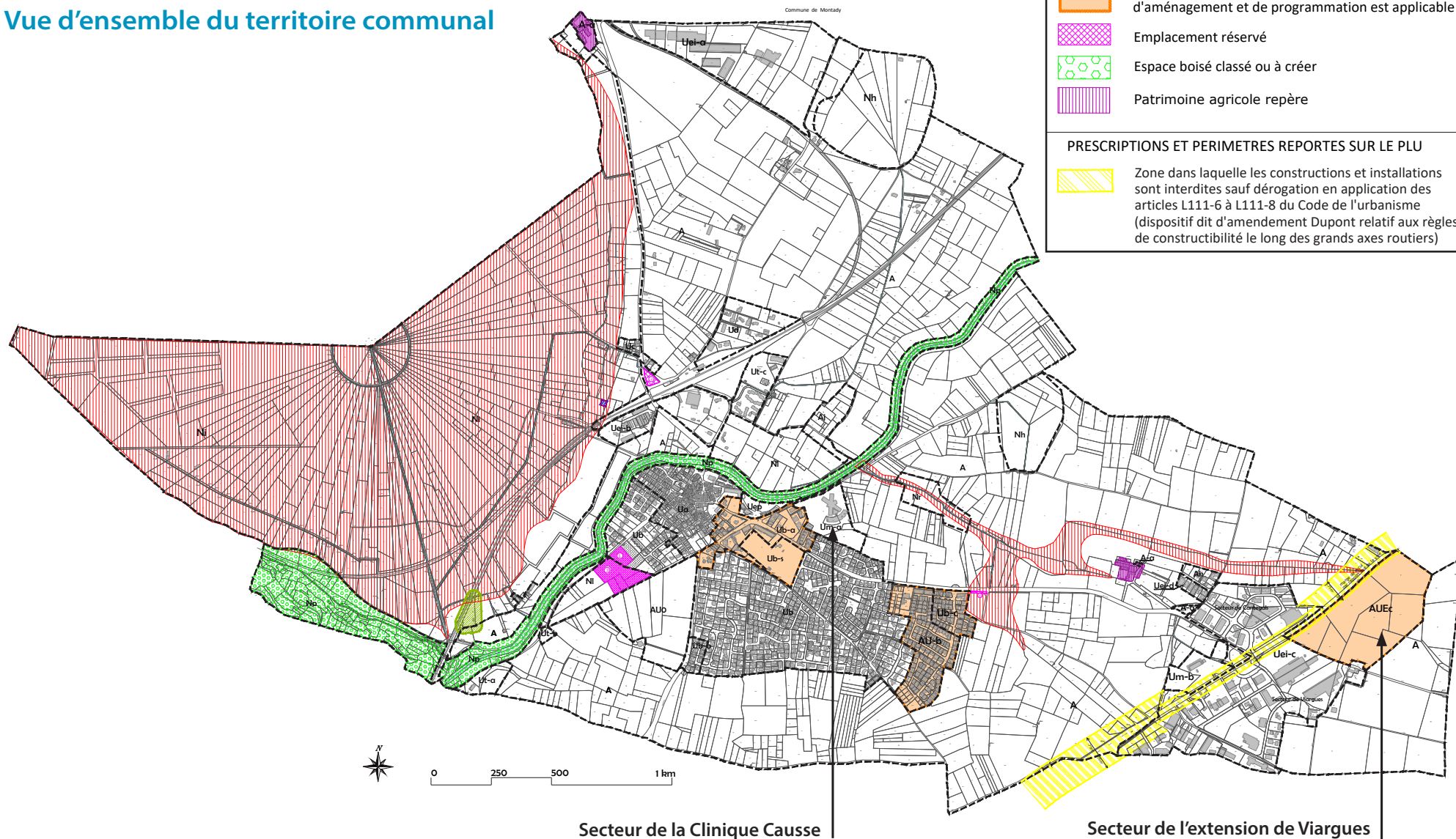


Illustration 1. Extrait du règlement graphique en vigueur en novembre 2022

Secteurs concernés par les adaptations du règlement écrit

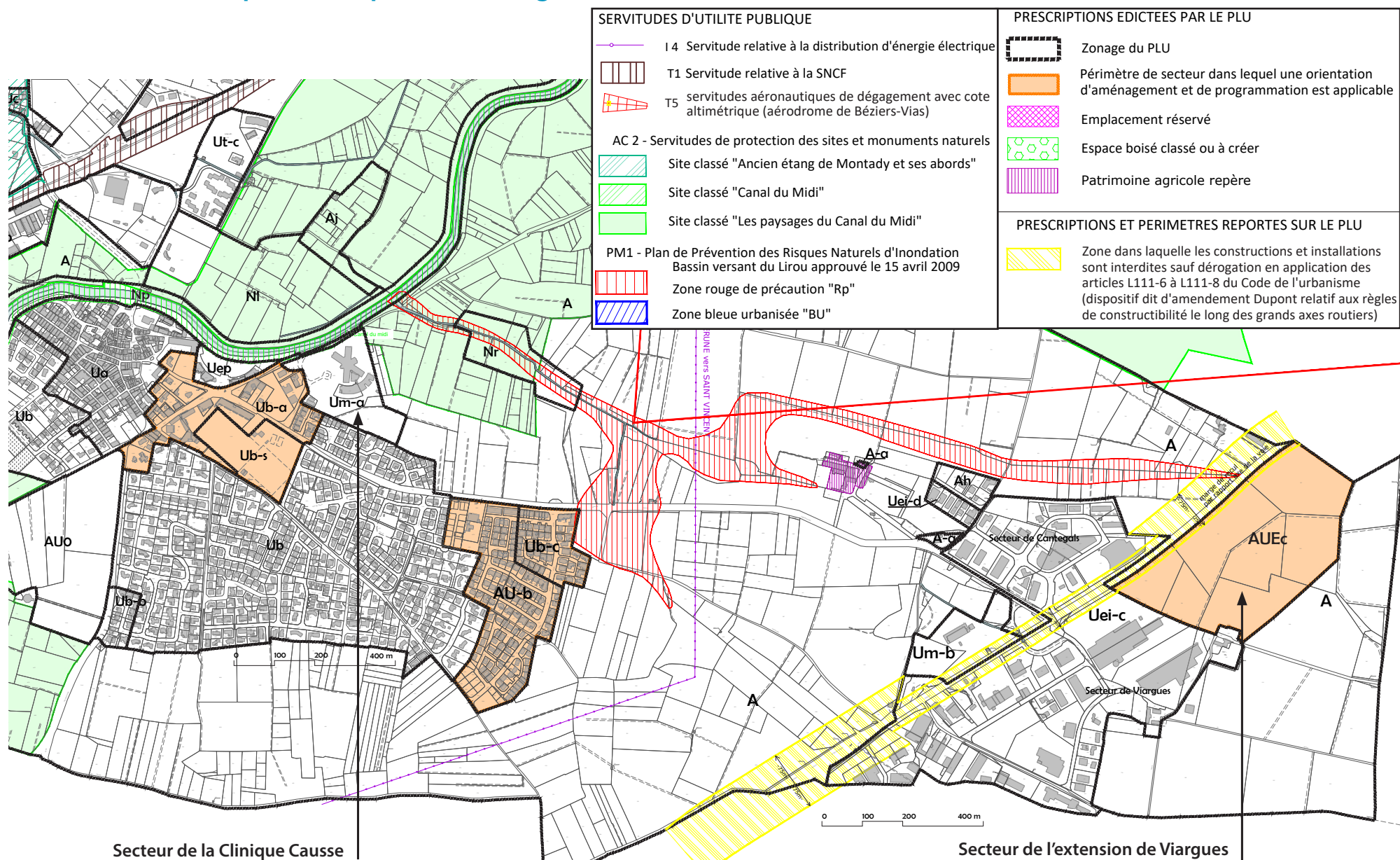


Illustration 2. Extrait du règlement graphique en vigueur en novembre 2022

CHAPITRE II. LE CONTEXTE COMMUNAL

1. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

La population

Le Biterrois est fortement attractif et doit faire face à un solde migratoire important qui crée une pénurie chronique de logements et des tensions dans le secteur de l'immobilier. Particulièrement bien positionné au sein de l'agglomération, le bourg de Colombiers est très recherché. C'est dans ce contexte que la commune s'inscrit dans l'effort de production de nouveaux logements en adéquation avec l'essor démographique attendu sur l'ensemble du territoire communautaire.

La dynamique démographique régionale

Selon l'INSEE :

«Au 1er janvier 2019, 5 933 185 personnes habitent en Occitanie. Avec une croissance de 0,7 % par an entre 2013 et 2019 (2 fois supérieure à celle observée en métropole : + 0,3 %), l'Occitanie est, avec les Pays de la Loire, la région de métropole où la population augmente le plus vite sur cette période après la Corse.

Entre 2013 et 2019, l'Occitanie gagne en moyenne 41 500 habitants par an. La croissance démographique est toujours très forte en Haute-Garonne et dans l'Hérault.

A l'est, le dynamisme démographique s'observe d'abord dans l'aire urbaine de Montpellier, la deuxième de la région, et à proximité, le long de l'autoroute A9. Il est également important le long du chapelet d'aires urbaines bordant le littoral méditerranéen, de Perpignan à Nîmes.

Cette forte croissance démographique résulte, pour l'essentiel, de l'attractivité de la Région. Actifs en emploi ou non, retraités, étudiants : la région accueille plus d'habitants qu'elle n'en perd, et ce quelle que soit leur situation.

Le département de l'Hérault, l'un des moteurs de l'attractivité en Occitanie

Au 1er janvier 2019, le département de l'Hérault compte une population de 1 175 623 habitants. Au sein de la région, c'est l'un des départements des plus dynamiques comme en témoigne la progression annuelle de 1,2 % de ces dernières années. Si l'Hérault affiche aussi un solde naturel positif, la croissance de population du département est davantage portée par le solde migratoire, avec une attractivité caractéristique de la façade méditerranéenne et des zones fortement urbanisées.

Alors que la population en France métropolitaine augmentait de 0,3% en moyenne

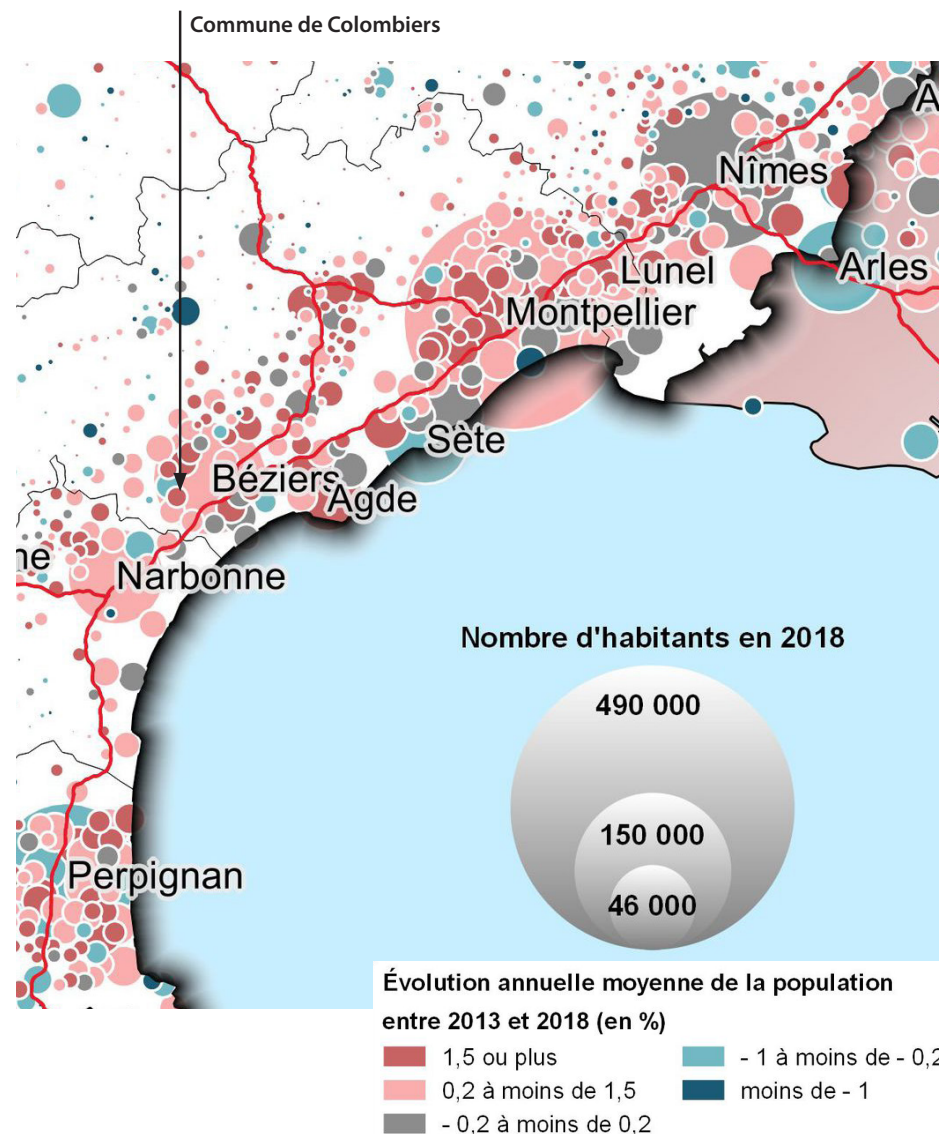


Illustration 3. Populations municipales au 1er janvier 2018 et évolution annuelle entre 2013 et 2018 - zoom sur le Département de l'Hérault - source INSEE

chaque année entre 2013 et 2019 (dernières données disponibles de l'INSEE), la population de la **région Occitanie enregistrait une variation positive de 0,7%** par an sur la même période et le **département de l'Hérault de + 1,2%** par an sur la même période.

Le Département de l'Hérault, tiré par le dynamisme de la ville de Montpellier, les facilités de déplacement et par l'attractivité du littoral, connaît une croissance démographique qui ne faiblit pas, gonflée par le solde migratoire important qui caractérise les grands pôles urbains et la façade méditerranéenne. Le haut niveau des services publics (santé, éducation), les grands axes de mobilité (TGV, autoroutes, aéroports), le dynamisme économique, la qualité de vie, la douceur du climat et la proximité de la mer sont autant de facteurs d'attractivité de ce territoire.

Le biterrois, un territoire attractif au solde migratoire important

Le Biterrois est ainsi très recherché par les actifs mais aussi par les nouveaux retraités. Un constat mis en évidence par les données de l'INSEE : la population y est plus vieillissante (30,9% de plus de 60 ans) que dans le reste de la France où la proportion des séniors s'élève à 25,2%. Le Biterrois doit ainsi faire face à une pression démographique boostée par un solde migratoire important créant des tensions dans le secteur de l'immobilier.

Le territoire de la Domitienne, un territoire dynamique qui doit répondre aux enjeux d'une population en croissance

La Communauté de Communes La Domitienne regroupe 8 communes (Cazouls-les-Béziers, Colombiers, Lespignan, Maraussan, Maureilhan, Montady, Nissan-lez-Ensérune, Vendres) sur une superficie de 17 193 ha. En 2018, 28 235 habitants y sont comptabilisés.

Elle est située sur un secteur géographique qui fait le lien entre les agglomérations de Narbonne et Béziers, au cœur de la région Occitanie bien desservie par des infrastructures de transport (autoroute A9/A75, aéroport, réseau ferré et ligne à grande vitesse en élaboration).

Entre 2008 et 2013, la tendance est à l'accroissement de la population (+2,2%), mais également à son vieillissement (la catégorie des 15-29 ans perd 1 point alors que celle des 60-74 ans en gagne 2). De 2013 à 2018, cette dynamique faiblit mais reste nette : +0.9 % par an en moyenne.

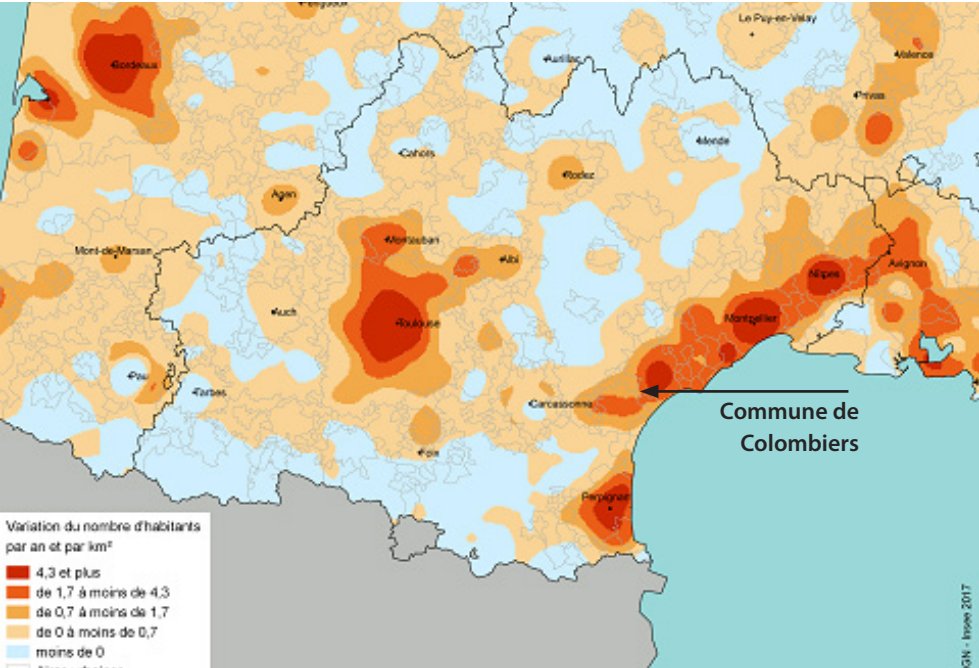


Illustration 5. Variation annuelle du nombre d'habitants par an et par km² - source INSEE

Structure et évolution de la population de Colombiers

Une progression démographique significative

Au sein de l'aire urbaine de Béziers, Colombiers se révèle être une commune dynamique en matière de démographie et de production de logements.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	969	905	1095	1647	2065	2363	2341	2684
Gain ou perte de résidents annuel moyen sur la période		- 9	27	69	46	33	-4	57
Variation annuelle moyenne de la population en % sur la période		-1.0	2.7	5.2	2.5	1.5	-0.2	2.3

tableau 1. Population communale ©INSEE

Toutefois, de 2008 à 2013, l'évolution démographique de la commune a connu une régression démographique liée à une offre de nouveaux logements très faible sur cette période.

Depuis 2013 la tendance s'est inversée, la population a augmenté de 2.3% par an de 2013 à 2019. Cette progression a été rendue possible par l'offre de nouveaux logements et la viabilisation de foncier au sein d'un ensemble d'opérations d'habitat. Certaines ont permis de réinvestir et densifier le tissu urbain dédié à l'habitat :

- La résidence "Les rives du Midi" (construction en 2015) : 2 petits collectifs en R+3 ont permis de réaliser 52 logements dont 14 sociaux et des commerces en centre village, aux abords du port sur le canal du Midi.
- La résidence "Le Château d'Eau" (construction en 2015) : 8 logements sociaux à proximité de l'école et de la mairie.
- Un collectif de 20 appartements environ (construction 2020) près du port.
- La Noria (construction 2013 - 2017) : 36 logements intermédiaires, à proximité du port.

D'autres ont été réalisées en extension urbaine, faute de dent creuse et de possibilité de construire dans la tache urbaine :

- La ZAC "Les Clauzets" (viabilisation/construction : 2015 - 2022) qui compte un programme de 185 logements dont 39 sociaux. 29 logements sont encore à construire sur la dernière tranche en cours de viabilisation
- Le lotissement "La Martine" (2012 - 2016) : 68 logements dont 10 sociaux.

Au 1er janvier 2022, la population communale est estimée à 2900 personnes, ce qui dénote une accélération de la tendance et un regain démographique. La population de Colombiers a ainsi doublé en 35 ans. De 2013 à 2022, la population permanente a augmenté de 560 habitants permanents soit 62 personnes/an en moyenne.

La croissance démographique du village est plus marquée que celles enregistrées sur le département et au niveau national mais représentative des villages du Biterrois.

La hausse démographique s'explique principalement par le solde migratoire. Cette dynamique est significative d'une commune attractive, conséquence de plusieurs phénomènes conjugués :

- La qualité de vie de Colombiers, village patrimonial aux multiples sites naturels et bâtis remarquables,
- Sa taille modérée,
- L'offre de services multiples sur le village : éducatifs, de santé, culturels, sportifs,

associatifs, de commerces de tout type dont alimentaires et soins à la personne, de restauration et d'artisanat ...

- La proximité des pôles urbains générateurs d'emplois qui complètent efficacement et largement le panel des services à la population,
- Une bonne desserte par rapport aux grands axes routiers et autoroutiers,
- La hausse des prix du foncier dans les zones urbaines.

Cette croissance de population au plan régional et départemental comme sur le Biterrois a entraîné des bouleversements dans le paysage socio-économique local. Et entraîne l'émergence de nouveaux besoins.

Une population vieillissante

Année 2018	% Colombiers	% Hérault	% France
0 à 14 ans	15.3	16.7	18.0
15 à 29 ans	12.4	18.7	17.5
30 à 44 ans	15.6	18.0	18.7
45 à 59 ans	22.7	19.0	19.9
60 à 74 ans	22.2	17.6	16.6
75 ans et plus	11.8	9.9	9.3

tableau 2. Population par âge et par sexe en 2018, INSEE

Colombiers compte une population globalement un peu plus âgée que la moyenne départementale et nationale :

- Les tranches des 45 à 59 ans et des 60 à 74 ans sont les plus représentées : près de 45% de la population.
- Viennent ensuite les jeunes adultes de 30 à 44 ans (15.6%) et les enfants de 0 à 14 ans (15.3%).
- On remarque que la tranche d'âge des plus de 60 est prédominante : ils représentent 34.0 % de la population totale (+8% par rapport aux données en France).

La sur-représentativité des retraités s'explique par le boom de la construction pavillonnaire des années 70 et 80 pour l'installation de jeunes couples propriétaires, aujourd'hui retraités, mais toujours résidents à Colombiers. Elle est également due à l'arrivée d'une population de nouveaux retraités attirés par le charme de Colombiers et la qualité de son cadre de vie : ensoleillement, proximité de la mer et de la campagne, offre de services multiples, accès aux équipements de santé et de culture.

Le vieillissement de la population est à prendre en compte dans les projets d'aménagement.

Desserrement des ménages

De manière générale, un ménage, au sens statistique du terme employé par l'INSEE, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne. Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les bateliers, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant hors ménage.

Des ménages toujours plus petits en France

On constate en France une diminution régulière de la taille des ménages.

Selon l'INSEE, en France, le nombre moyen de personne par ménage est de 2,25 en 2012. A l'horizon 2025, toujours selon l'INSEE, ce nombre moyen de personne par ménage avoisinerait 2,1 et serait en 2030 de 2,05. Imputable en grande partie au vieillissement de la population, la baisse de la taille des ménages est quasiment inéluctable même si depuis quelques années, la baisse est plus lente.

Pourquoi est-ce si important ? Un ménage = une unité de logement indépendante. Moins il y a de personnes par logement, plus il faut de logements pour une même population. La baisse du nombre moyen de personnes par ménage, donc par logement, est l'un des éléments qui alimente la demande en logement, indépendamment de toute hausse de population.

Réduction de la taille des ménages colombiérais

L'augmentation de la durée de vie, l'accroissement des familles monoparentales et le maintien des personnes âgées à domicile sont autant de facteurs qui réduisent la taille des ménages et alimentent ainsi la demande en logements.

A Colombiers, cette diminution constante et très marquée est représentative d'une population avec un fort taux de retraités.

	Colombiers	France
2008	2.49 personnes en moyenne par foyer	2.29 pers/foyer
2013	2.26 pers/foyer	2.25 pers/foyer
2018	2.09 pers/foyer	2.19 pers/foyer

En se fiant aux estimations de l'INSEE, on estime qu'à Colombiers ce taux sera voisin de 2,05 en 2030.

À population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements.

Colombiers doit ainsi faire face à cette diminution du nombre de personnes par foyer. En se basant sur les hypothèses de l'INSEE, on estime que **Colombiers comptera en 2030, 2.05 personnes par ménage en moyenne. Indépendamment de toute hausse de population, ce sont environ 40 logements qui devront être construits sur la commune à l'horizon 2030 pour répondre au desserrement des ménages.**

La population estivale

Colombiers reste une destination touristique en saison estivale, un tourisme en lien avec le canal du Midi et le littoral. Elle compte un hôtel de 16 chambres, un camping, "les Peupliers", disposant de 50 emplacements et 196 résidences secondaires dont une résidence de tourisme, "le Domaine d'Ensérune", d'une capacité d'accueil de 98 gîtes.

La population estivale est calculée sur la base de 2 personnes par résidence secondaire, emplacement de camping et chambre d'hôtel en appliquant un taux d'occupation de 90%.

Colombiers héberge donc au plus fort de la saison aux alentours de 470 estivants.

Les activités socio-économique

Population active, emploi et chômage

Taux d'activité de la population

Le taux d'activité des 15-64 ans est bon sur la commune et progresse régulièrement. Il est passé de 70.2% en 2008 à 75.7% en 2018. Le taux de chômage des 15-64 ans est de 10% en 2018.

Sur le département de l'Hérault, le taux d'activité s'élevait à 70,9 % en 2018.

Population selon la catégorie socioprofessionnelle

En comparaison au reste de la France, la commune compte une forte proportion d'"artisans, commerçants, chefs d'entreprise", de "professions intermédiaires" et dans une moindre mesure des "employés" alors que les "Cadres et professions intellectuelles supérieures" sont sous représentés.

Lieu de travail des actifs

En 2018, 73% des actifs travaillent dans une autre commune que Colombiers. Au niveau national, ce taux s'élève à 66.5%.

	Colombiers	%	% Hérault	% France
Ensemble	1 010	100	100.0	100
actifs travaillant dans la commune de résidence	273	27.0	43.0	33.5
actifs travaillant dans une commune autre que la commune de résidence	737	73.0	57.0	66.5

tableau 4. Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi en 2018, INSEE

Colombiers, un territoire dynamique en terme d'emploi

D'après le dernier recensement de l'INSEE, la commune de Colombiers offre un volume d'emplois non négligeable : 1 253 emplois sur son territoire en 2018 au sein de 163 établissements.

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois d'un territoire pour 100 actifs ayant un emploi qui y résident. A Colombiers, il s'élève à 132.9. Il est révélateur d'un territoire dynamique!

Colombiers propose un bassin d'activités intéressant, en lien notamment avec les zones d'activités de Viargues et du Bousquet. Chacune bénéficie d'une très belle visibilité et de facilités d'accès :

- A l'est du territoire, la ZAE (zone d'activité économique) de Viargues accessible depuis la D609.
- La ZAE du Bousquet agrandie par le PRAE (parc régional d'activité économique) Pierre-Paul Riquet au nord du territoire de Colombiers concernant aussi Montady, accessible depuis la D162.

Grâce à son économie et son bon niveau d'emplois, la commune échappe au classement de «ville-dortoir» génératrice de déplacements pendulaires.

	2013	2018
Nombre d'emplois dans la zone	1 246	1 343
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	935	1 010
Indicateur de concentration d'emploi	133.3	132.9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	54.2	53.2

tableau 5. Emploi et activité

Démographie des entreprises

Colombiers compte en 2020, 357 établissements. Le secteur du tertiaire (commerces et services) est le mieux représenté. En 2020, 34 entreprises ont été créées sur la commune dont 20 sont des entreprises individuelles.

Les activités économiques liées au tourisme

Le département de l'Hérault possède une forte activité touristique en période estivale liée à sa qualité de vie, à sa position littorale, à son offre de services et à son climat. Dans l'Hérault, le tourisme revêt de nombreuses facettes : balnéaire, vert, culturel, gastronomique, sportif voire religieux, à l'image de la diversité des sites, des paysages, du patrimoine et des possibilités qu'offre le département. Le tourisme génère une dynamique économique qui profite à la région au delà de la saison estivale.

Colombiers dispose d'une offre étoffée d'hébergements avec 1 camping (50 emplacements), 1 hôtel (16 chambres). Elle permet aussi l'accueil de population touristique au sein d'une résidence de tourisme, "le Domaine d'Ensérune", d'une capacité d'accueil de 98 gîtes. Toutefois, ces structures d'hébergements concernent essentiellement un tourisme estival. En matière d'hôtellerie destinée à des «visiteurs de passage», souvent des professionnels, Béziers joue un rôle prépondérant.

2. L'ENVIRONNEMENT URBAIN

Le logement

Le parc des logements de Colombiers

La dynamique de la construction à Colombiers

Colombiers, comme la plupart des communes du Biterrois, enregistre depuis 50 ans une progression constante du nombre de logements. Le parc antérieur à 1949 correspond au centre ancien, perché sur un petit relief contourné par le canal du Midi.

Depuis le début des années 80, le tissu pavillonnaire s'est d'abord prolongé jusqu'au canal du Midi à l'ouest puis s'est étendu vers le sud est. La forte progression du nombre de logements permet de prendre la mesure de l'attractivité de Colombiers.

Cette dynamique est la conséquence de plusieurs phénomènes conjugués. L'attractivité du littoral tout proche, la position dans un bassin d'emploi, un excellent niveau de services publics et d'équipements et la recherche de la qualité de vie des villages ont boostée la démographie de Colombiers.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Ensemble	380	391	434	611	811	1 071	1 229	1 479
Résidences principales	316	312	356	534	733	924	1 002	1 238
Résidences secondaires et logements occasionnels	25	20	27	68	45	78	149	188
Logements vacants	39	59	51	9	33	69	77	53

tableau 6. Évolution du nombre de logements par catégorie selon l'INSEE

Sur la période 1999 - 2013, la commune enregistrait un gain de 418 logements. La variation correspond sur cette période à un rythme moyen de 30 logements par an.

Les catégories d'habitat

Le parc de logements progresse régulièrement. Sur les dix dernières années, ce sont 400 logements environ qui ont été produits à Colombiers **soit un rythme de 40 par an en moyenne.** Au 1er janvier 2022, Colombiers compterait un parc estimé à 1600 logements ainsi répartis :

- **1330 résidences principales (83.1 %)**

- **210 résidences secondaires et logements occasionnels(13.1 %)**
- **60 logements vacants environ (3.8 %)**

Les typologies d'habitat

Depuis les années 70, le pavillon est le modèle dominant de l'habitat des villages du Biterrois. **Le parc des résidences principales est ainsi composé majoritairement de maisons individuelles : 79.3% en 2018. Cette prédominance était plus marquée en 2008 : 88.3 % des résidences principales étaient des maisons.**

Si le type d'habitat majoritaire reste malgré tout le petit pavillon, longtemps associé aux lotissements, l'habitat collectif émerge à Colombiers en partie grâce à la réalisation d'opérations d'habitat social. Le logement collectif non social, typique des bourgs attractifs et proposant un fort taux de services, se développe également, favorisant ainsi la diversité des formes urbaines.

En onze ans, la part des appartements a plus que doublé : 9% en 2008, 18.5% en 2019, favorisant ainsi les petits logements : les trois pièces et moins représentaient 18% du parc en 2008 contre 27.6% en 2019.

Les petits logements, davantage adaptés aux personnes seules, âgées ou jeunes actifs, restent encore minoritaires. Ce déséquilibre dans les typologies limite la mixité sociale et générationnelle. La part des logements collectifs doit donc encore progresser.

Le logement vacant

Qu'est-ce qu'un logement vacant ?

L'INSEE en propose la définition suivante : «*Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :*

- *proposé à la vente, à la location ;*
- *déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;*
- *en attente de règlement de succession ;*
- *conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;*
- *gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).*»

Le taux de vacance : un indicateur de l'attractivité communale et de l'évolution des modes de vie

Ainsi, la rotation normale des locataires et des propriétaires, (la rénovation, les successions, la mobilité des actifs tout comme des retraités, les divorces, les changements de logements liés à l'évolution de la taille des familles, les mesures gouvernementales en faveur des locataires) **expliquent qu'un taux minimal de 3% à 4% est inévitable et qu'il a tendance à augmenter. C'est une vacance incompressible dite vacance de rotation nécessaire pour assurer l'entretien du parc et participe à la fluidité des parcours résidentiels.**

Au delà de ce taux, c'est une vacance structurelle qui peut être observée. Dans ce cas une proportion des logements vacants restent vides sur des durées plus ou moins longues. D'autres facteurs sont alors incriminés qui peuvent être un révélateur du manque d'attraction de la commune (faiblesse de la demande, inadaptation du marché, crise économique, éloignement des pôles d'emploi), d'un tissu urbain inadapté aux évolutions des modes de vie ou positionné en zone de risques (inondation, mouvement de terrain, risque technologique...), de l'état du parc immobilier : soucis structurels qui occasionnent de lourds travaux, , etc.

La vacance moyenne en France

Le taux de vacance national a globalement tendance à augmenter doucement, passant de 6.5% en 1968 à 8% en 2016. Les logements anciens sont majoritaires dans le parc vacant.

La majorité des logements qui connaissent une vacance structurelle sont des logements anciens datés d'avant 1900. Dans une moindre mesure, la vacance peut être observée pour des logements plutôt récents construits depuis les années 90.

Colombiers, une vacance faible révélatrice d'un territoire dynamique et attractif

Il n'y a pas de vacance de longue durée (dite vacance structurelle) à Colombiers.

L'INSEE a comptabilisé 55 logements vacants en 2018. Cela représente 3.8 % du parc immobilier. Ce taux bas correspond à la vacance incompressible et témoigne de l'attrait de la commune.

Le centre ancien dispose d'atouts qui l'ont préservé du déclin et qui ont joué en faveur de l'attractivité du coeur de Colombiers : la proximité des commerces et services présents en centre village, sur les avenues de Béziers et de Colombiers, la qualité des constructions anciennes, souvent en pierre, le cachet des façades rénovées, le moindre coût des habitations, la requalification progressive de l'espace public... La tension locale du loge-

ment, l'accessibilité de Colombiers et son attrait touristique, ont également plaidé en faveur de la rénovation de l'habitat ancien et du maintien de la population en coeur de ville.

Le logement social

Au 1er janvier 2022, 115 logements sociaux sont en service sur la commune, soit un parc social de 8.6 % des résidences principales. **Sur le secteur Des Clauzets, un ensemble de 9 logements collectifs sociaux est en construction.**

Sur le secteur Des Montarels, 65 logements sociaux seront réalisés.

La commune n'est pas soumise aux dispositions de la loi SRU qui impose à certaines communes de porter le nombre de logement social à 25 % du nombre de résidences principales mais le SCoT demande aux villages non concernés de ce fixer un objectif de production de logements sociaux.

Les résidences secondaires et logements occasionnels

Colombiers se positionne au sein d'une région attractive en accroche immédiate avec le canal du Midi classé au "patrimoine mondial de l'Humanité" et la ville de Béziers. Elle compte plusieurs structures d'hébergement touristique, des bars et restaurants. Elle est très appréciée des vacanciers pour la qualité de son patrimoine architectural et paysagers, ses espaces naturels, son port de plaisance sur le canal, son marché en plein air...

Le nombre des résidences secondaires est en augmentation régulière sur les dernières décennies. Les résidences secondaires représentent environ un peu plus d'1/8 du volumes des logements de Colombiers.

Un large panel d'équipements et services à la population

In situ, à Colombiers

La qualité de vie passe par une offre de services et d'équipements diversifiés facilement accessibles et répondant aux besoins de la population. La Commune y répond pleinement : elle propose une offre multiple de services et de commerces.

- **Un bouquet complet d'équipements et services publics**

Administratifs : La **mairie**, un **bureau de poste**

Éducatifs : des écoles primaires et maternelles, une crèche, un centre de loisirs.

Sportifs et culturels : une médiathèque, stade, courts de tennis, boulodrome et autres salles mises à disposition du tissu associatif

- **Les établissements sociaux et médicaux, des thérapeutes**

Une **maison médicale**, des médecins, dentistes, ostéopathes, kinésithérapeutes, infirmiers, une pharmacie.

Des professionnels du para-médical et de soins de santé tels que sophrologue, orthophoniste, opticien et acupuncteur.

Une maison de retraite médicalisée «La résidentielle» .

Une clinique de renommée nationale et internationale : la clinique du Dr Causse

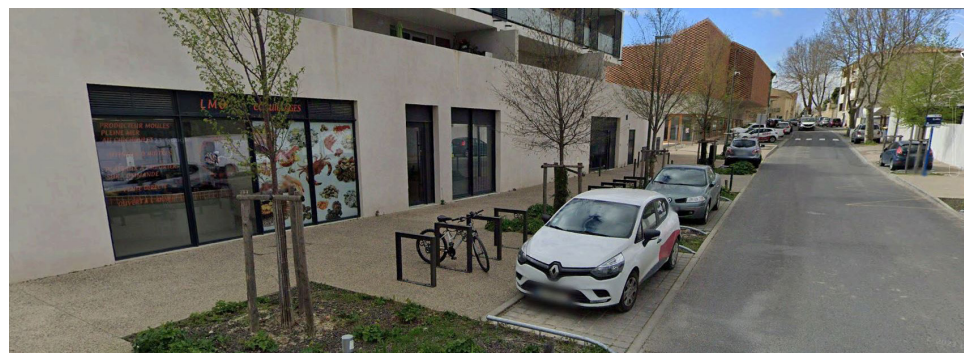
Le pôle social municipal, le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS).

- **Des services et commerces**

Des **boulangeries/pâtisseries**, une **boucherie**, un débit de **tabac**, une boutique de **presse**, des **bars**, des **restaurants**, une **boutique de primeurs**, un magasin d'**alimentation bio**, une **supérette**, une **fleuriste**,



Le quartier du port de plaisance



La rue des écoles



L'avenue de Béziers requalifiée



Plusieurs **banques**,

Un **supermarché** de type grande surface et un discount alimentaire,

Plusieurs **coiffeurs, instituts de beauté**,

Un **office notarial**, un **architecte**, un **cabinet vétérinaire**, un **expert comptable**, une **agence immobilière**,

De nombreux **artisans et petites entreprises** : garages automobiles, menuisier, électriciens, peintres, plombiers, entreprises de maçonnerie, installateur d'énergie solaire et photovoltaïque...

Un **marché traditionnel de plein air**, les mercredis.

Les équipements et services de proximité répondent aux besoins d'une partie des habitants et permettent de limiter leurs déplacements vers les pôles commerciaux de l'agglomération biterroise tout en maintenant l'économie locale.



La maison médicale (réalisée en 2021)



La Clinique du Docteur Jean Causse

L'accès à une offre élargie sur Béziers, commune limitrophe

A l'échelle de l'agglomération biterroise, le panel des services s'amplifie. Les colombiérains profitent des avantages de Béziers pour l'éducation, le sport, la culture.

Pour l'éducation avec des établissements du second degré et d'enseignement supérieur : universités, lycées, institut de formation en soins infirmiers, centres de formation des apprentis...

Pour la santé : hôpitaux, cliniques, médecins spécialisés.

La vie sportive et culturelle de Béziers est développée : on compte notamment parmi les activités proposées un centre aquatique, des salles et terrains de sport, des salles de théâtre et de cinéma...

La ville de Béziers regroupe aussi l'ensemble des administrations publiques, la sous-préfecture et les services rattachés, des organismes financiers : banques, sociétés d'assurance...

Le tissu économique et sportif biterrois permet ainsi de compléter efficacement les attentes et besoins des Colombiérains, tout en minimisant les déplacements, Béziers et Colombiers étant voisines.





Arrêt de bus
ligne (Hérault Transport) :
201 : Béziers <> Colombiers <> Nissan-lez-Ensérune

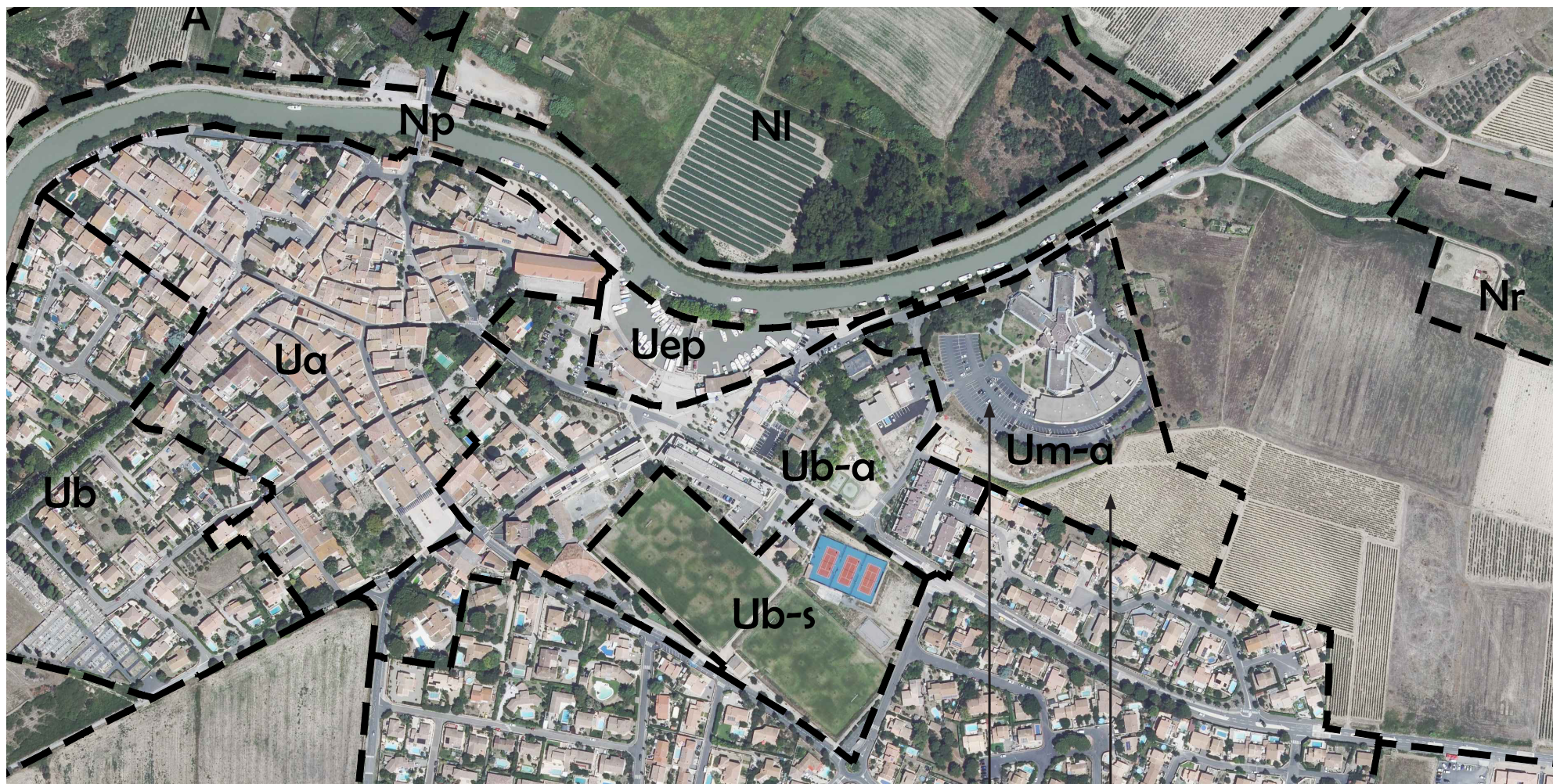
3. LE PAYSAGE

Le site

Le lieu du projet se situe au sein du pôle médical de Colombers, en zone Um-a constructible du PLU. Il est séparé du **canal du Midi (covisibilité partielle)** et de la **Via Domitia**

par la Clinique Causse. L'**Oppidum d'Ensérune**, petit relief classé aux vestiges archéologiques remarquables, la **tour de Montady** classée monument historique et l'**étang de Montady** ne sont pas visibles depuis le site.

L'espace disponible est encore cultivé en vignes.



Cartographie présentant le zonage du PLU sur l'orthophotoplan 2021

Clinique du Dr Causse

Opération projetée regroupant une «résidence sénior» et un «établissement hôtelier»

Vues du site



Les enjeux paysagés aux abords du Canal du Midi

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

Le Canal du Midi, un site à préserver

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

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

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

Le Canal du Midi, un site doublement classé

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

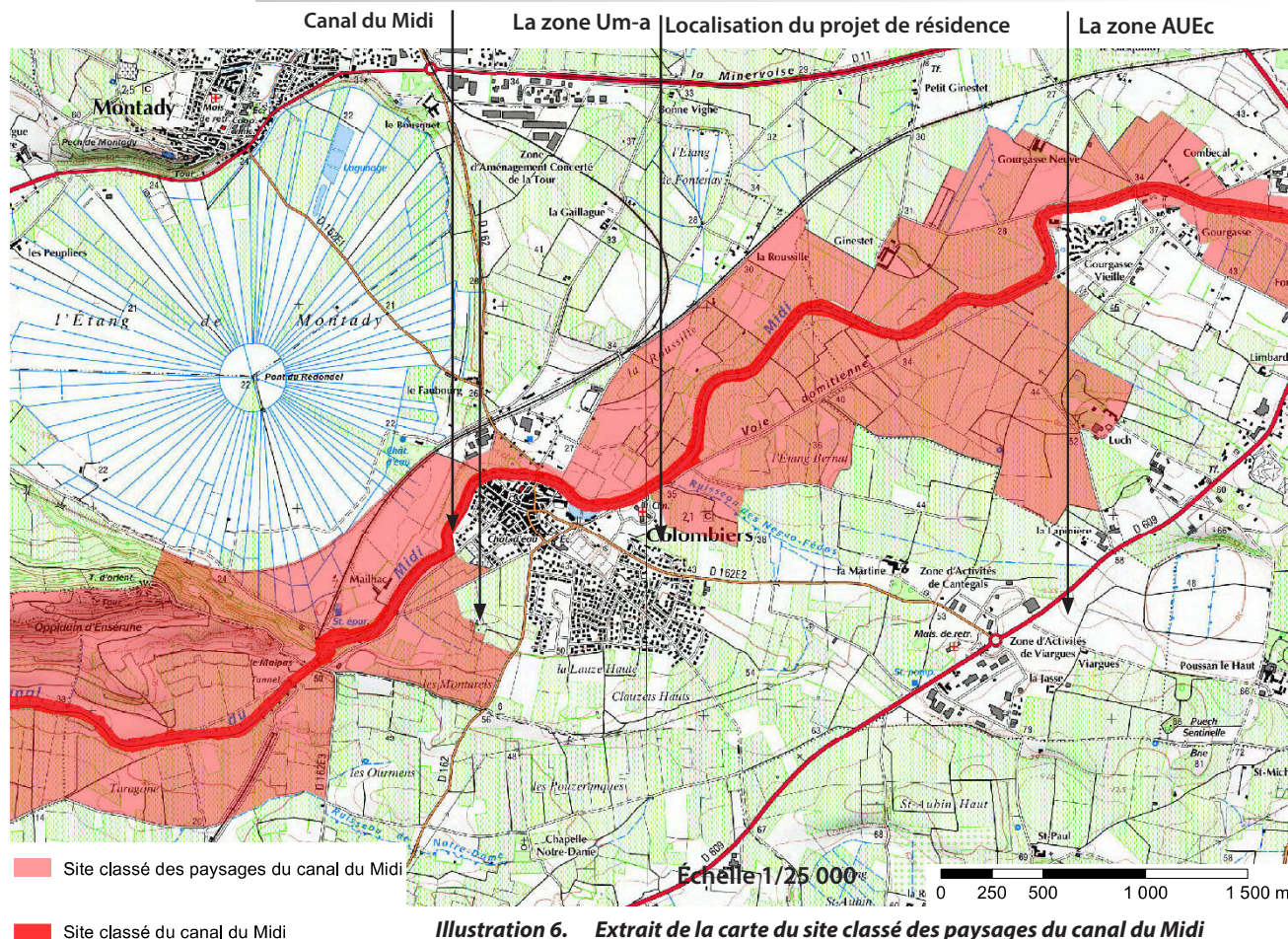
Jusqu'en 2017, seuls le domaine public fluvial du canal du Midi et son système d'alimentation étaient classés au titre des «sites» ou des «monuments historiques» pour les ouvrages les plus remarquables.

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

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

Bien qu'elle soit distante respectivement de 40 m et de 170 m de la limite de ces sites, la zone Um-a du PLU évite les emprises du «site classé des paysages du Canal du Midi» et du «site classé du Canal du Midi».

La zone AUEc en est très éloignée.



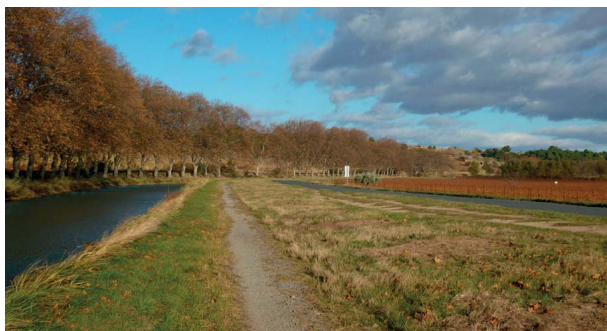
Les corps de fermes, les domaines viticoles et châteaux participent à la singularité des paysages écriés du canal du Midi. Par leur présence et leurs agrandissements, ils témoignent de la dynamique économique du territoire. Les parcs et alignements qui les accompagnent renforcent leur fonction de repère dans le paysage et participent à leur attractivité visuelle.

Les structures végétales diversifient le paysage, soulignent les courbes du relief, appellent le regard, jalonnent les routes

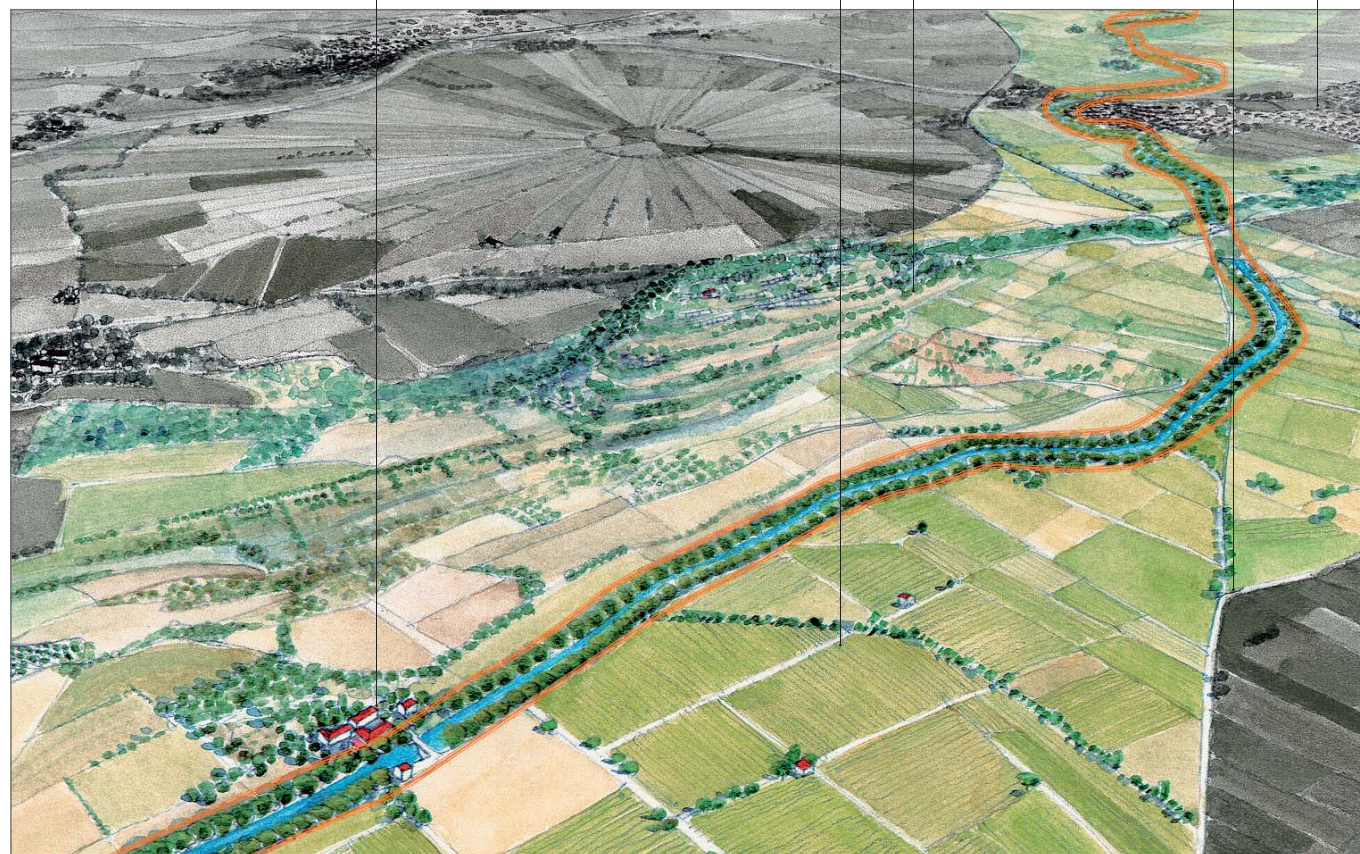
L'omniprésence des parcelles viticoles porte loin le regard depuis le canal et en direction de celui-ci

Les villages sont hors du périmètre du site classé des paysages du canal du Midi

Les limites du site sont matérialisées par des routes ou chemins



La plaine du Languedoc : des paysages ouverts et animés par la viticulture



LA PLAINE DU LANGUEDOC

(c) Serena Palazzi

La charte inter-services du Canal du Midi : un inventaire paysager

Un outil en faveur de la qualité paysagère et architecturale du Canal du Midi

La zone sensible et la zone d'influence sont des périmètres qui ont été délimités autour de l'ouvrage canal du Midi dans le cadre d'une étude paysagère menée en 2007.

Il s'agit de périmètres d'inventaires paysagers sans portée réglementaire, mais au sein desquels la qualité architecturale et paysagère des projets est à rechercher afin de maintenir les caractères remarquables des sites classés du canal du Midi. Dans ce contexte que la « charte inter-services relative à l'insertion paysagère et architecturale du Canal du Midi » constitue un document de référence pour les projets et aménagements positionnés sous la zone d'influence du Canal du Midi.

Les périmètres d'inventaires du Canal du Midi

En 2008, la charte inter-service a défini deux zones à prendre en compte aux abords du Canal du Midi, au-delà du domaine public fluvial.

1- la zone sensible en visibilité réciproque avec le Canal du midi

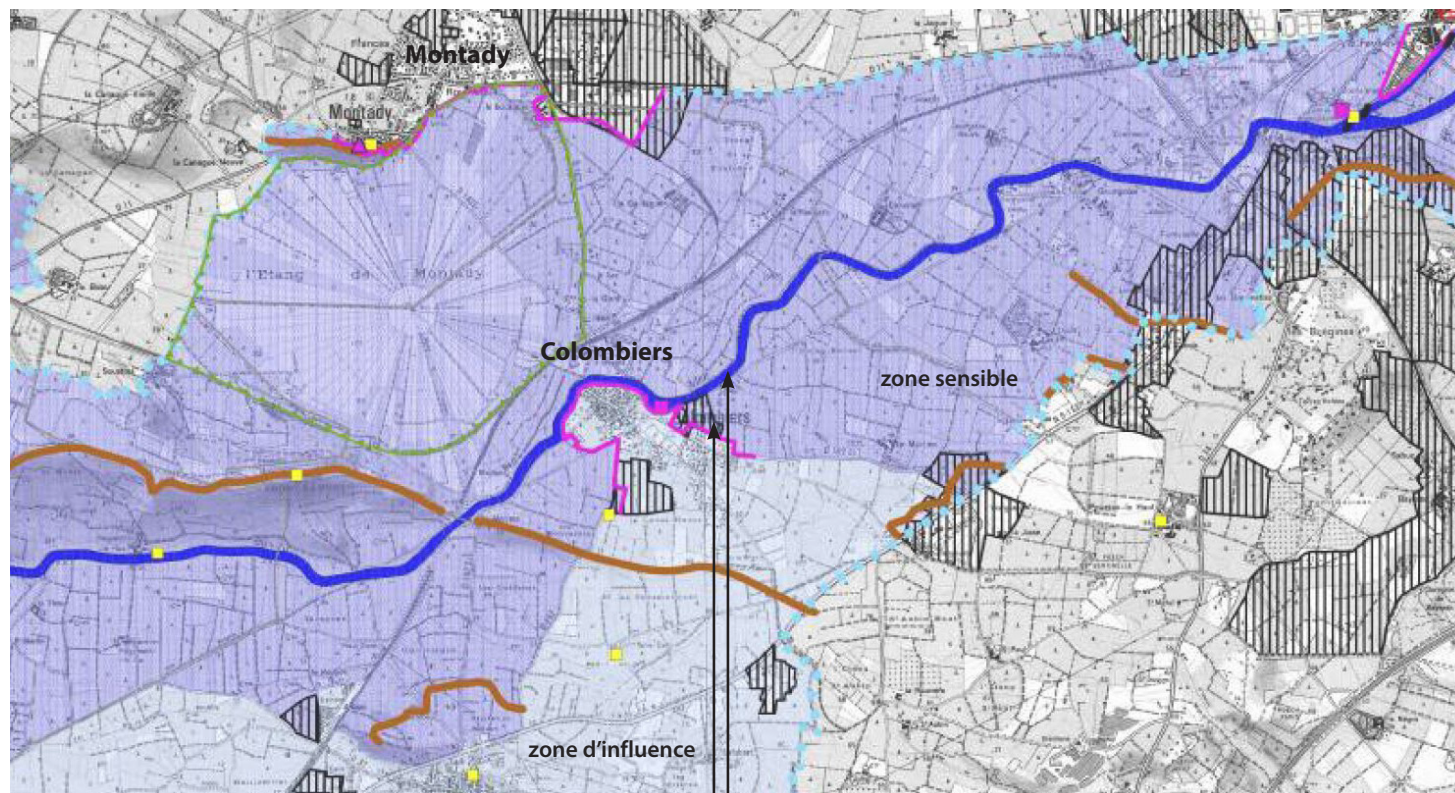
Périmètre : Sa délimitation s'appuie sur des éléments de composition paysagère lisible tels qu'une trame végétale pérenne, une trame viaire, ou une façade bâtie. Ce paysage est réciproquement en relation visuelle avec le canal et permet de découvrir son tracé, le plus souvent souligné et révélé par ses alignements.

Définition : La zone sensible correspond au paysage qui constitue les premiers plans visuels nettement perçus depuis les abords du canal.

Objectif : Elle a pour fonction de définir l'espace nécessaire pour protéger, sauvegarder et mettre en valeur les abords immédiats du canal et de ses ouvrages.

2- la zone d'influence, zone de perception éloignée du Canal du Midi

Périmètre : Elle est délimitée par les reliefs ou structures végétales, qui épaulent et ferment les perceptions depuis le canal, en arrière plan de la zone sensible. À partir des reliefs le canal doit rester lisible et repérable



localisation du projet | Canal du Midi

Illustration 7. Zones sensibles et d'influence du Canal du Midi - Source: charte intercommunale

dans le paysage c'est pourquoi la zone d'influence ne prend pas en compte des reliefs au-delà de 5 à 7 Km, distance qui atténue la prégnance visuelle de l'ouvrage.

Définition : Elle correspond à l'espace situé au-delà de la zone sensible, mais toujours en visibilité avec le canal, correspondant à la co-visibilité plus lointaine.

Objectif : Cette zone d'influence est une **zone d'alerte vis-à-vis du positionnement et du traitement des grands équipements** (usine d'incinération, cimenterie, poste de transformation électrique, ligne Haute et Très Haute Tension, CET, carrière, installation de production d'énergie renouvelables...)

Conséquences réglementaires

Dans ces espaces, aucune réglementation spécifique aux paysages ne s'applique, contrairement aux sites classés. Les aménagements qui s'y opèrent sont soumis aux règles classiques du code de l'urbanisme dont l'instruction est de la responsabilité des communes et communautés de communes au travers des documents d'urbanisme.

Pour accompagner les collectivités et les porteurs de projets dans cette recherche de qualité paysagère et architecturale, l'État a mis en place un espace de concertation et de conseil, les « pôles canal » par département animé par les DDT, et regroupant les inspecteurs des sites, les Architectes des Bâtiments de France, les CAUE, et VNF.

En pratique

Les recommandations sur les méthodes de prise en compte et de gestion ultérieure de ces zones sensibles et zones d'influence, sont prises en compte pour les projets dans le cadre de l'élaboration des projets et des documents de planification.

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

En zone sensible, les projets sont traditionnellement présentés au Pôle Canal.

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

Les enjeux liés au Canal du Midi sur les secteurs de la procédure

Vis à vis des sites classés du Canal du Midi

Bien qu'elle soit distante respectivement de 40 m et de 170 m de la limite de ces sites, la zone Um-a du PLU évite les emprises du «site classé des paysages du Canal du Midi» et du «site classé du Canal du Midi».

La zone AUEc en est très éloignée.

Vis à vis des zones d'inventaire associées à la «charte inter-services»

Les zones de visibilité réciproque sur la Commune de Colombiers

Embrassant un territoire de plaine, les deux zones d'inventaire paysager sont larges sur Colombiers et les communes voisines. La cartographie précédente présente les emprises de la zone sensible et de la zone d'influence sur la commune.

La zone sensible se déploie de part et d'autre du Canal du Midi avec une prédominance vers le nord. C'est exclusivement vers le sud que se déroule la zone d'influence.

Visibilité réciproque du projet avec le Canal du Midi

Le projet (résidence sénior et hôtellerie) se trouve dans la zone dite sensible du Canal qui se définit comme l'espace en visibilité réciproque avec le Canal du Midi. Cela correspond aux premiers plans visuels perçus depuis les abords du Canal.

La prise en compte des enjeux

L'opération projetée en zone Um-a (résidence sénior et hôtellerie) se positionne en zone sensible du Canal du Midi.

Les conditions de la constructibilité en zone Um-a ont été établies dans le cadre de la révision générale du PLU réalisée en concertation avec le pôle Canal. Les règles définissant l'aspect extérieur des constructions, leur hauteur, les prospects, l'emprise au sol et les plantations dans la zone Um-a n'évoluent pas dans le cadre de la présente procédure.

Seules les possibilités d'occupation du sol seront élargies, autorisant :

- «- **Les hébergements dans les résidences ou foyers avec services.**
- **Les hôtels et autres hébergements hôteliers et touristiques».**

Actuellement sont autorisées : « **les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**»

Nouveau passage en Pôle Canal

Les enjeux urbains et paysagers sont forts sur ce secteur proche du Canal du Midi. Aussi le projet «Résidence sénior et hôtellerie» sera présenté au Pôle Canal en phase de conception.

Le patrimoine archéologique

Les enjeux archéologiques sur la Commune de Colombiers

Les éléments de connaissance du patrimoine archéologique sur la Commune de Colombiers ont été recensés et mis en évidence lors de fouilles ou de campagnes de prospection inventaire. Ces éléments ont permis de présumer que des vestiges archéologiques nombreux ou importants sont présents sur les terrains inclus dans plusieurs zones géographiques.

Afin que les travaux d'urbanisme et d'aménagement ne soient pas de nature à détruire des vestiges archéologiques connus ou non encore identifiés dans ces zones, celles-ci ont été classées en ZPPA (zones de présomption de prescriptions archéologiques) par arrêté préfectoral. Sur la Commune de Colombiers, 9 ZPPA ont ainsi été instaurées et délimitées par arrêté préfectoral n° 2014324-0029.

Les projets d'aménagement qui impactent même partiellement une ZPPA peuvent, suivant leur nature, faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Dans le cadre de la saisine, le conservateur de l'archéologie examine alors si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions. Lorsqu'ils affectent le sous-sol, les projets qui intègrent les ZPPA sont présumés faire l'objet, dans le cadre de la saisine, de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Les enjeux archéologiques et les ZPPA sur le secteur du projet

Les zones Um-a et AUeC du PLU n'empiètent sur aucune zone de présomption de prescriptions archéologiques.

Une zone de présomption de prescriptions archéologiques, la ZPPA 5 : « Las Camaries II, sépulture du Néolithique final » se situe à 80 m de la limite de la zone Um-a.

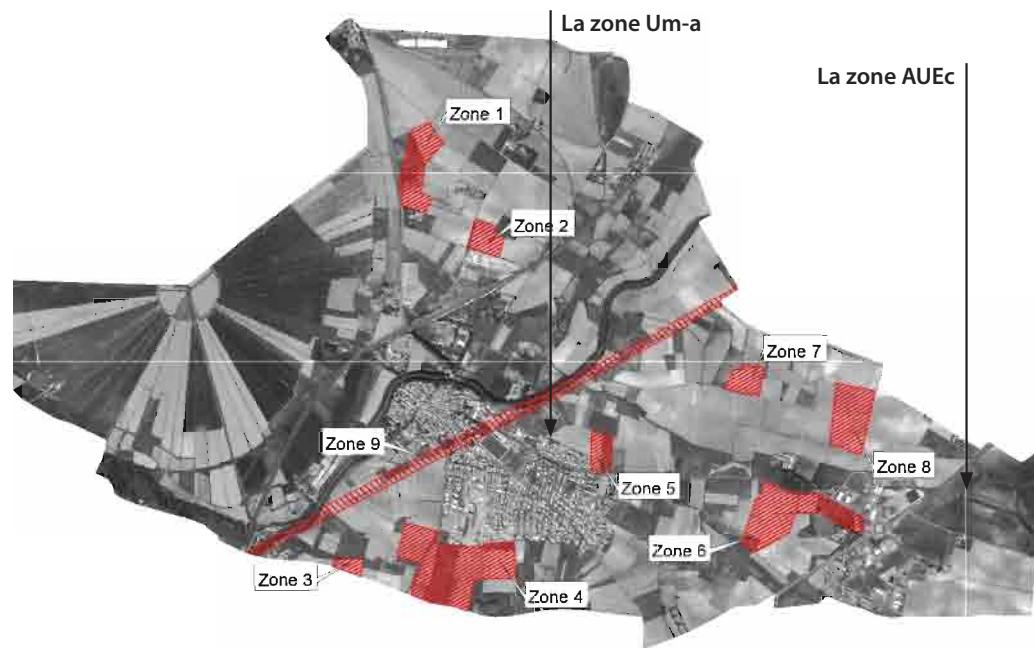


Illustration 8. Les ZPPA de Colombiers - cartographie issue de l'arrêté préfectoral n°2014324-0029

L'archéologie préventive

L'archéologie préventive a pour objectif d'assurer, sur terre et sous les eaux, la détection et l'étude scientifique des vestiges susceptibles d'être détruits par des travaux liés à l'aménagement du territoire. Les archéologues interviennent ainsi, sur décision de l'État, pour étudier et sauvegarder le patrimoine archéologique, véritables archives du sol.

La préservation du patrimoine archéologique

«Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.»

«L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, ... a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.»

Champ d'application des opérations d'archéologie préventive

Sur l'ensemble du territoire national, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille.

Entrent dans le champs d'application de l'archéologie préventive:

- Lorsqu'ils intègrent une ZPPA, les permis d'aménager, les permis de construire, les permis de démolir,
- La réalisation de ZAC et de lotissements d'une superficie supérieure ou égale à 3 ha,
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme mais qui doivent être précédés d'une étude d'impact.
- Les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 1 ha et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre qui ne sont pas non soumises à étude d'impact, à permis d'aménager, permis de construire ou à déclaration préalable mais nécessitant des travaux d'affouillements, de nivellement ou d'exhaussement de sol.
- Les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques,

Cf. livre V, article R. 523-4 et R. 523-5 du Code du patrimoine.

Les mesures d'archéologie préventive

C'est la DRAC, la direction régionale des affaires culturelles qui instruit la saisine pour le compte du préfet de région.

Les prescriptions archéologiques motivées peuvent comporter :

- 1° La réalisation d'un diagnostic pour mettre en évidence et caractériser les éléments du patrimoine archéologique éventuellement présents sur le site;
- 2° La réalisation d'une fouille pour recueillir les données archéologiques présentes sur le site et en faire l'analyse.
- 3° Le cas échéant, l'indication de la modification de la consistance du projet permettant d'éviter en tout ou partie la réalisation des fouilles ; ces modifications peuvent porter sur la nature des fondations, les modes de construction ou de démolition, le changement d'assiette ou tout autre aménagement technique permettant de réduire l'effet du projet sur les vestiges.

Modes de saisine du préfet de région

Quant réaliser la saisine?

(art. R523-9 et suivants du Code du patrimoine)

Lorsque les projets entrent dans le champ de l'archéologie préventive, le préfet de région est saisi :

- Pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir, la saisine est réalisée par le préfet de département; celui-ci adresse au préfet de région, dès qu'il a reçu les éléments transmis par le maire, les pièces complémentaires faisant notamment apparaître l'emplacement prévu des travaux sur le terrain d'assiette, leur superficie, leur impact sur le sous-sol ;
- Pour les zones d'aménagement concerté, le préfet de région est saisi par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone qui lui adresse le dossier de réalisation approuvé.
- Pour les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme mais qui doivent être précédés d'une étude d'impact, l'aménageur adresse au préfet de région un dossier décrivant les travaux projetés, notamment leur emplacement prévu sur le terrain d'assiette, leur superficie, leur impact sur le sous-sol et indiquant la date à laquelle ils ont été arrêtés.

La saisine anticipée

Le Code du patrimoine prévoit par ailleurs que toute personne projetant de réaliser des aménagements peut, avant de déposer une demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (livre V, article L. 522-4). **La demande anticipée de diagnostic (ou demande volontaire de réalisation de diagnostic) est une possibilité offerte aux aménageurs qui permet de mieux maîtriser les coûts et les délais liés à l'archéologie préventive.**

Cas du projet

Le projet sera soumis à permis de construire. Il n'intègre pas de zone de présomption de prescriptions archéologique.

Au regard de son emprise et de sa position hors ZPP, le projet ne sera vraisemblablement pas soumis archéologie préventive.

Le site « Colline et panorama de l'Oppidum d'Ensérune »

Description du site

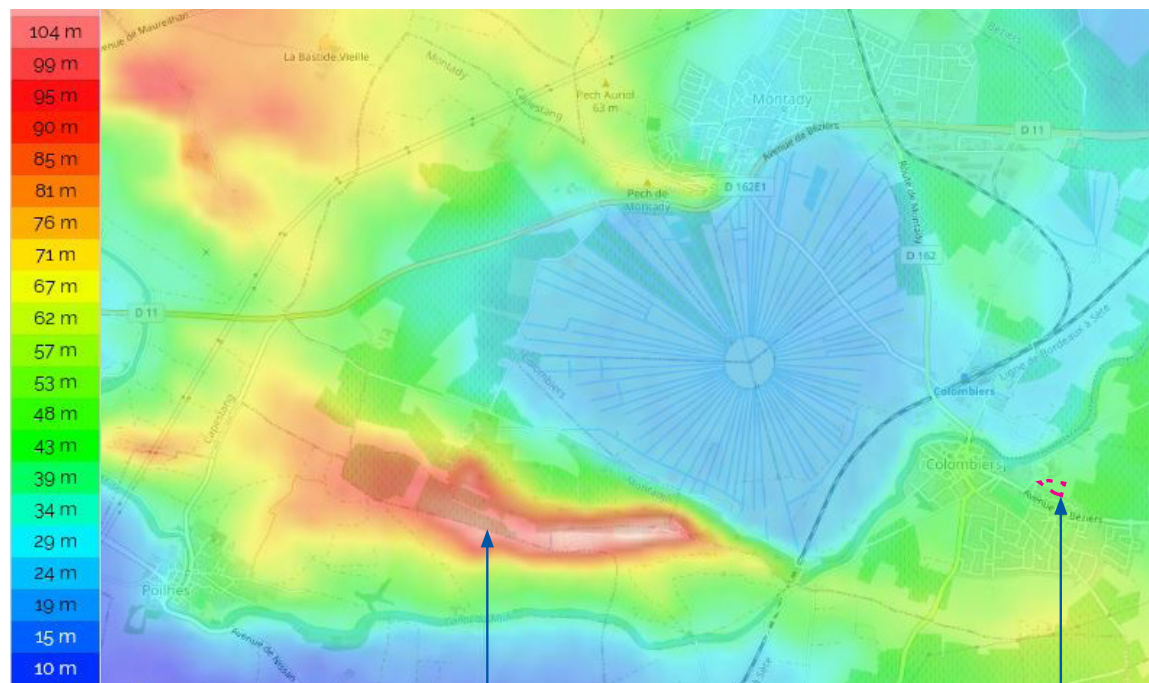
Selon l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN):

Description physique du site : Oppidum situé sur une colline (butte témoin) qui domine d'une centaine de mètres les plaines aux alentours. Il offre une vue panoramique sur une partie des régions de Béziers et de Narbonne et, entre autres, il permet d'appréhender en un seul regard l'étang de Montady.

Superficie : 8.91 hectares

État actuel : Bon état général

Son Intérêt géologique principal est géomorphologique car il constitue un «bel exemple d'inversion de relief lié à la déflation éolienne et phénomènes thixotropiques». Il présente également des intérêts géologiques secondaires :



Localisation du site « Colline et panorama de l'Oppidum d'Ensérune »

Zone Um-a

Cartographie du relief présentant la géomorphologie du site « Colline et panorama de l'Oppidum d'Ensérune » - carte issue du site internet «topographic-map.com»

- Paléontologie Séries sableuses marines fossilifères du Miocène moyen avec séismites et racines de palétuviers.
- Stratigraphie Excellente coupe dans le Miocène moyen et supérieur.
- Sédimentologie Butte témoin armée de poudingue du Miocène supérieur et dépressions environnantes.

Il présente aussi des Intérêts pédagogiques :

- Intérêts touristiques et économiques : Site archéologique et point de vue panoramique sur l'étang de Montady.
- Intérêt pour l'histoire de la géologie : Un des sites qui a permis de mettre en évidence la formation de bassin par déflation éolienne.
- Rareté du site : Régionale

Commentaire : Il est important de laisser le libre accès au point de vue et aux affleurements au bord de la route montant à l'oppidum.

Absence d'incidence notable du projet sur le site « Colline et panorama de l'Oppidum d'Ensérune »

La zone Um-a se situe à 1 km de cette zone d'intérêt patrimonial et la zone AUEc à 2 km.

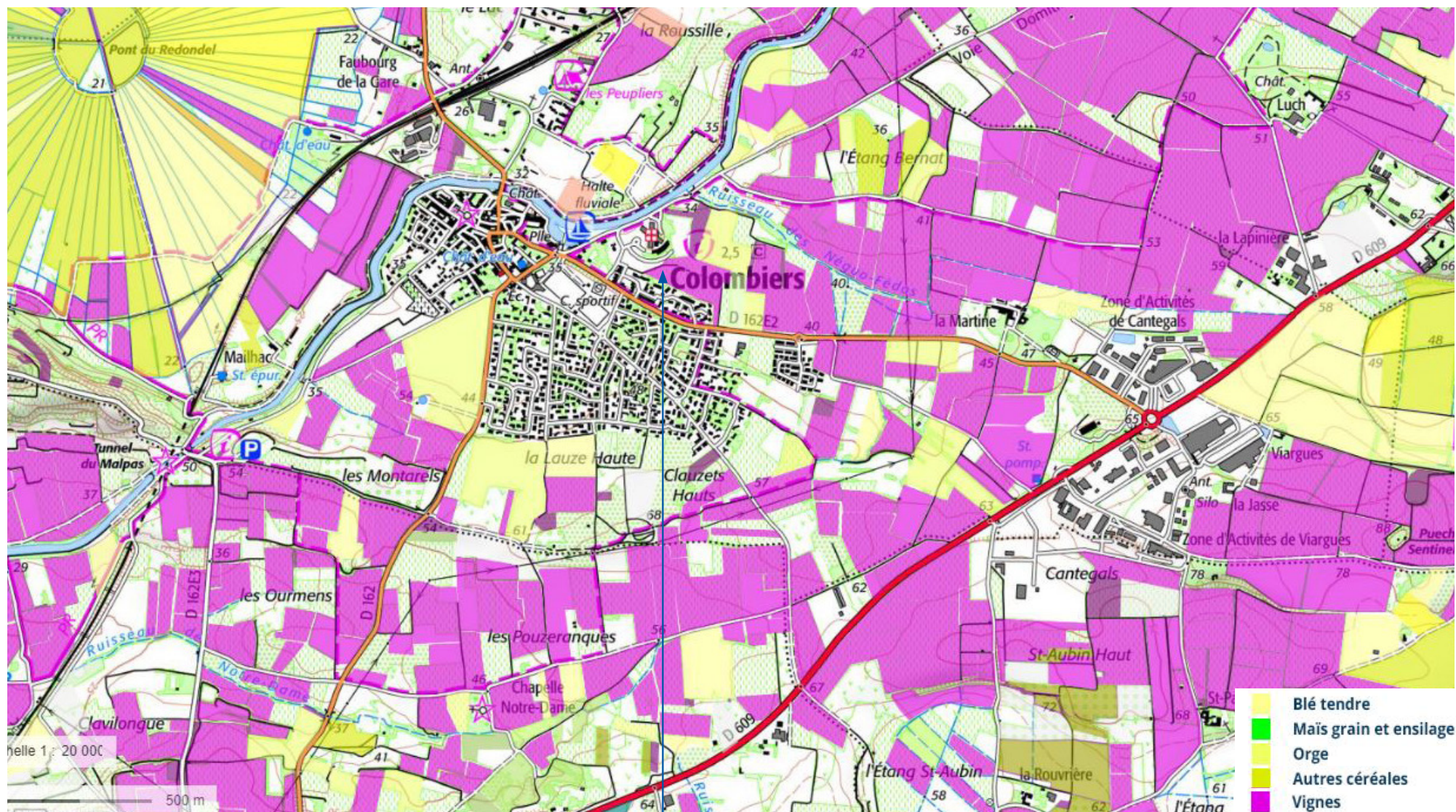
Vis à vis des enjeux géologiques, ils sont nuls : le projet ne prévoit aucun travaux sur ce site et ne portera donc atteinte ni à la géomorphologie ni aux formations géologiques remarquables.

La procédure d'urbanisme est sans incidence sur ce site : Elle ne prévoit pas de modifier les conditions de la constructibilité des zones Um-a et AUEc. Les règles définissant l'aspect extérieur des constructions, leur hauteur, les prospects, l'emprise au sol et les plantations dans la zone Um-a n'évoluent pas dans le cadre de la présente procédure.

4. L'AGRICULTURE

L'agriculture sur la commune et sur le site

L'agriculture est très présente sur la commune comme illustré par la cartographie issue du registre parcellaire graphique. Le registre parcellaire graphique est une base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC). Cette base de données présente les types de cultures des parcelles agricoles.



Localisation du projet

Illustration 9. Relevé parcellaire graphique 2020 sur la Commune de Colombiers

L'agriculture sur le site d'étude

La parcelle du projet est cultivée en vigne.

Les périmètres de certification

Les AOC «Appellations d'Origines Contrôlées», les AOP «Appellations d'Origines Protégées» et les IGP «Indications Géographiques Protégées» sont des systèmes de certification qui garantissent la qualité et l'origine géographique d'un vin.

Colombiers ne compte aucun périmètre AOC mais plusieurs périmètres IGP (Pays d'Hérault, Coteaux d'ensérune...).

Le projet est concerné par le périmètre IGP.

Le potentiel agricole des sols

Les potentiels agricoles représentent les capacités d'un sol à accueillir des productions végétales en fonction des conditions pédo-climatiques. Ces potentiels peuvent également être gérés en prenant en compte d'autres paramètres tels que les réseaux d'irrigation, les données socio-économiques, foncières...

La cartographie ci-jointe est issue des données GDPA, outil qui s'appuie sur l'étude de trois potentiels culturels des sols : grandes cultures, viticulture quantitative (base IGP) et maraîchage. Synthèse des trois, le potentiel culturel global permet d'appréhender la capacité de diversification d'un sol. Ainsi, les sols les plus propices à la diversification (potentiel global fort) permettent le développement d'un grand nombre de cultures.

Le terrain concerné est à potentiel agricole assez fort.

Ainsi le terrain d'emprise du projet est intéressant d'un point de vue du potentiel agricole.

Irrigation

Les réseaux d'irrigation sont présents sur la commune mais la parcelle du projet n'est pas irriguée.

L'urbanisation du site ne portera pas atteinte au réseau d'irrigation.

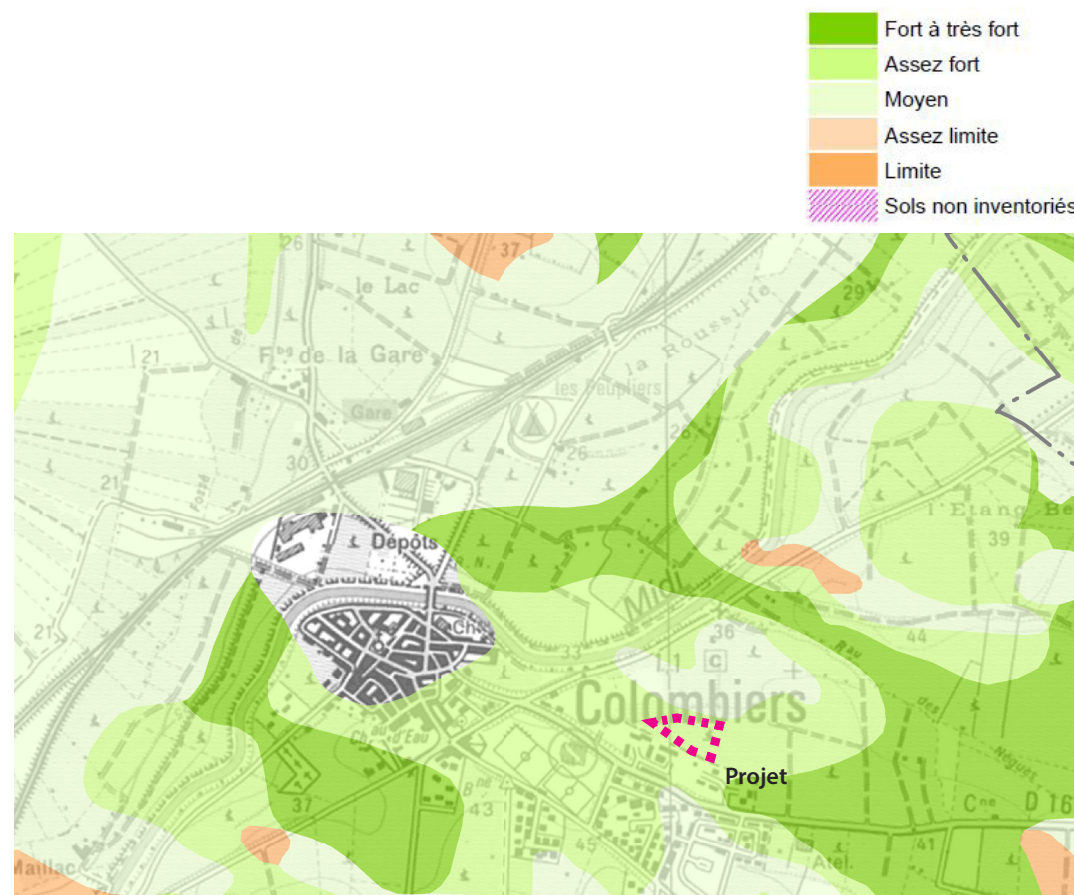
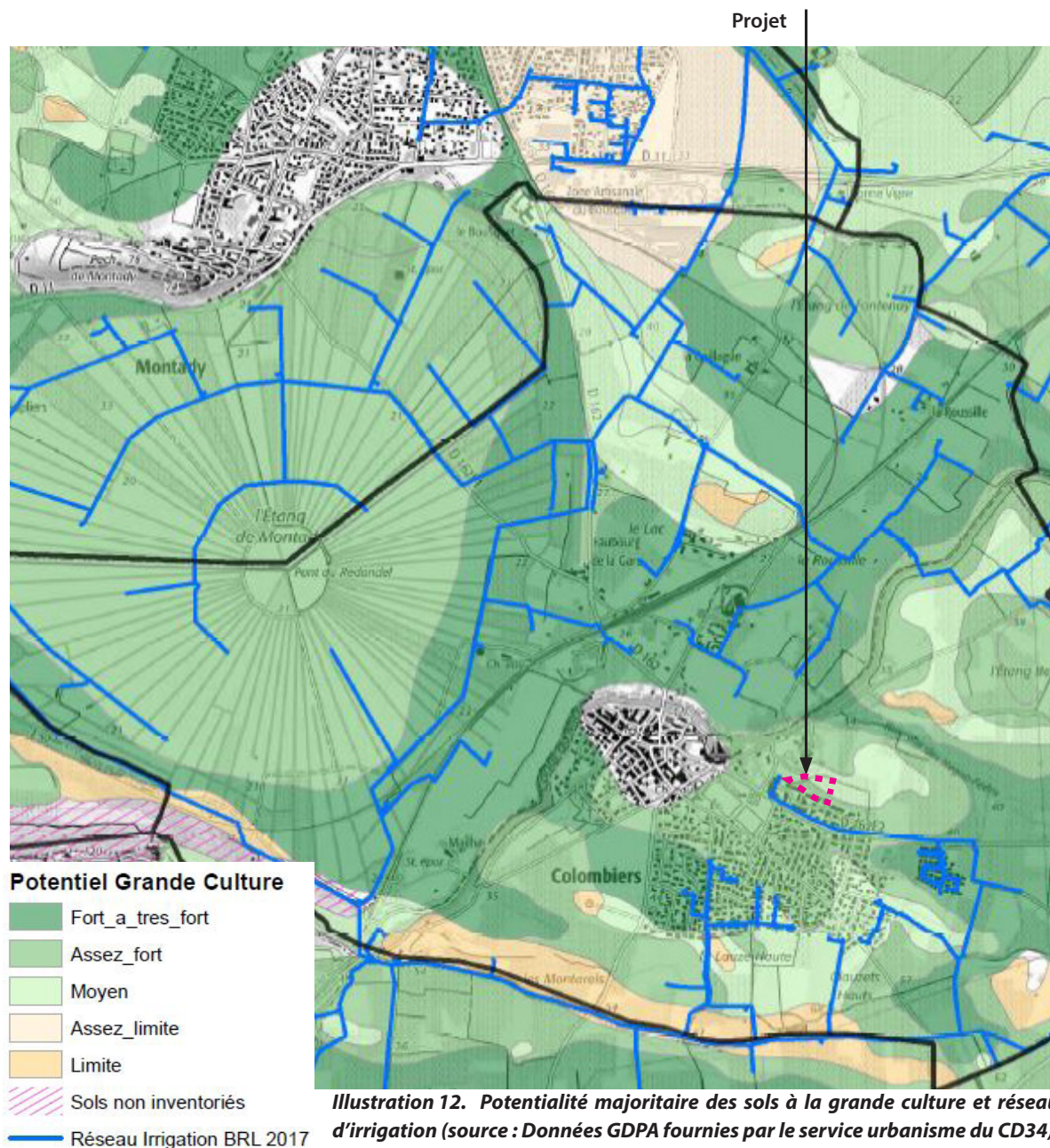


Illustration 10. Potentialité majoritaire des sols à la grande culture - Données GDPA fournies par le service urbanisme du CD34)



Les incidences du projet sur l'agriculture

La consommation d'espaces agricoles du projet

Le projet doit consommer 1 ha de terres agricoles à assez bon potentiel agronomique, 1 ha de vignes.

Compensation agricole collective

Le projet n'est pas concerné par la mise en oeuvre des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire.

5. LE ENJEUX LIÉS À L'EAU

Les projets devront se doter de dispositifs de compensation sur l'hydraulique pluviale. Il sera également raccordé au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement des eaux usées. La Communauté de Communes La Domitienne détient la compétence « alimentation en eau potable » et « assainissement des eaux usées ». Le SIVOM d'Ensérune, syndicat mixte, exerce la compétence « distribution publique d'eau potable » sur son territoire.

L'hydraulique pluviale

L'hydrographie communale

Le réseau hydrographique est peu développé. Le Canal du Midi constitue le principal cours d'eau. Il existe également quelques ruisseaux avec des débits d'étiage très faibles dont le principal est le ruisseau des Négua-Fédos,

La commune de Colombiers ne possède ni rivière, ni ruisseau permanent. Les fossés et ruisseaux utilisés pour le drainage et l'assèchement des terrains environnant comme exutoire pour la collecte des eaux de ruissellement par temps de pluie sont en général à sec pendant les saisons sèches. Ceux-ci, comme le ruisseau des Négua-Fédos s'écoulent en plusieurs exutoires dans le Canal du Midi.

L'étang de Montady, point bas du paysage communal, est alimenté par le Canal du Midi par l'intermédiaire de deux prises d'eau en fonction des besoins souhaités par le gestionnaire. L'étang est drainé artificiellement vers l'étang de Capestang par la galerie creusée sous le passage du Malpas.

La vallée ruisseau du Négua-Fédos est très ouverte, étant constituée de versants peu importants et de colluvions issus des formations avoisinantes. L'amont de ce ruisseau est situé aux pieds de la D609. Puis ce ruisseau est alimenté par plusieurs drains ; ceux-ci par-

ticipent à la création de zones d'expansion lorsque l'encaissant est peu limitant. L'une de ces zones d'expansion se développe à l'Est de l'extension urbaine de Colombiers ; ce secteur urbanisé favorise le ruissellement et ainsi les apports vers la zone dépressionnaire. A son exutoire le Canal du Midi perturbe les écoulements, qui s'épandaient à l'origine dans une dépression localisée en contrebas du canal et du village de Colombiers. Aucun enjeu n'a été recensé sur le secteur

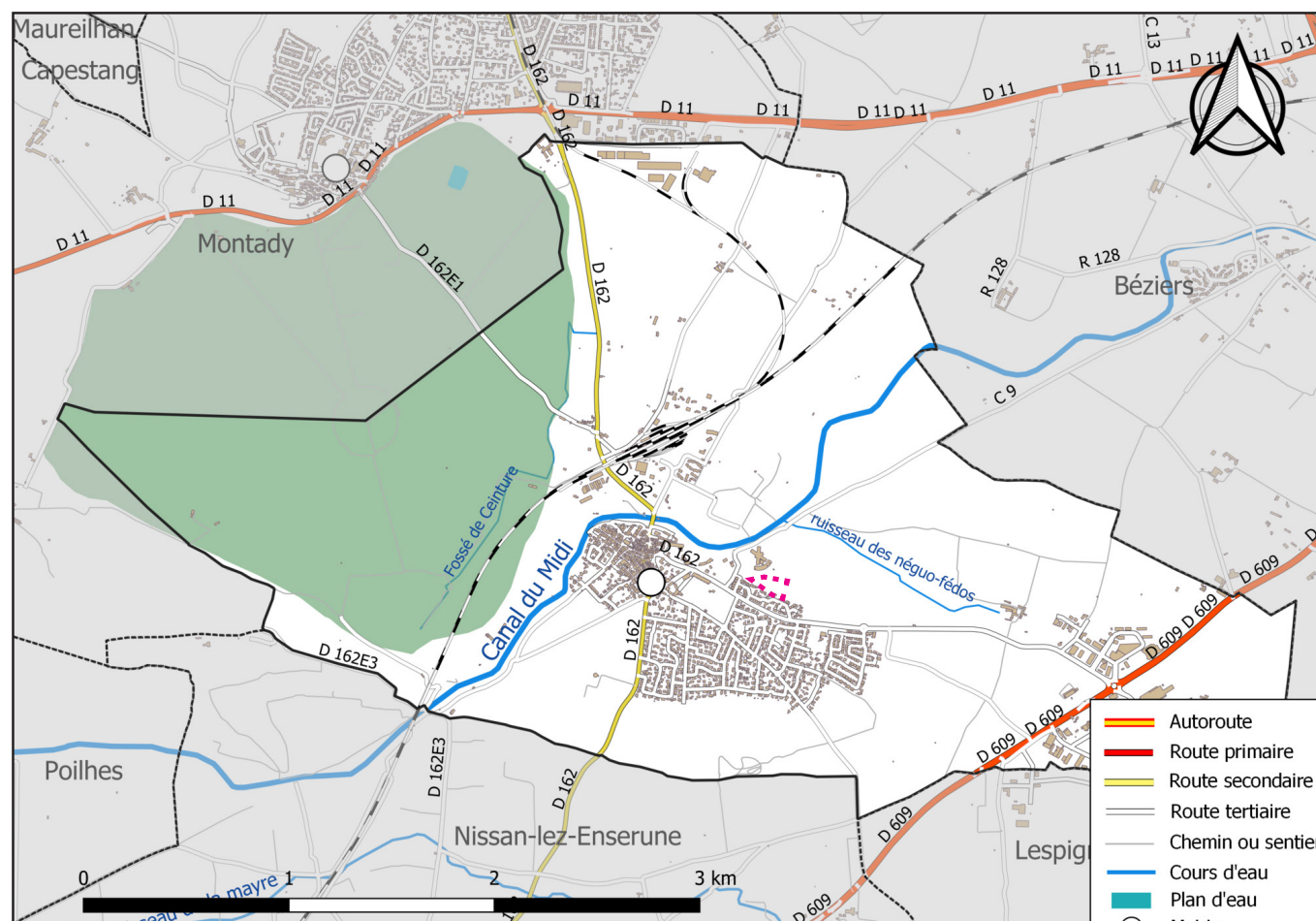


Illustration 13. L'hydrographie communale de Colombiers

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

Pourquoi un PPRI?

En France, un plan de prévention du risque inondation ou plan de prévention des risques d'inondation (« PPRI ») est un plan de prévention des risques spécifique aux inondations. Il émane de l'autorité publique. Il évalue les zones pouvant subir des inondations et y instaure des remèdes techniques, juridiques et humains pour y faire face.

Le PPRI vaut, dès son approbation, servitude d'utilité publique et est annexé au PLU, le Plan Local d'Urbanisme. Toutes les mesures réglementaires définies par le PPRI doivent être respectées. Ces dernières s'imposent à toutes constructions, installations et activités existantes ou nouvelles.

Retranscription du risque inondation dans le PPRI

La commune de Colombiers intègre le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) « Bassin versant du Lirou » approuvé le 15 avril 2009. Ce document qui vaut servitude d'utilité publique est composé de plusieurs pièces dont le plan de zonage et le règlement qui constituent les pièces opposables. Deux grands types de zones à risques sont définis au titre de l'aléa de référence.

- **Les zones de danger**

La zone Rouge « R » : elle concerne les zones naturelles inondables soumises à un aléa fort où les enjeux sont peu importants mais où il s'agit de préserver les champs d'expansion de crue en limitant l'urbanisation.

La zone Rouge urbaine « RU » : elle concerne les zones urbaines inondables à forts enjeux soumises à un aléa fort.

La zone Bleue « BU » : elle concerne les zones urbaines inondables à forts enjeux concernées par un aléa modéré.

- **La zone blanche (zone de précaution)**

Il s'agit des zones faiblement ou non directement exposées au risque pour la crue de référence.

Les prescriptions du PPRI et la compatibilité avec ce plan

Le risque inondation en zone ZpE

Les 2 zones se positionnent en zone de précaution élargie ZpE, zone non directement exposée au risque inondation. Des mesures de compensation à l'imperméabilisation

des sols doivent y être adoptées dans le cadre des projets d'urbanisation. Ces mesures sont définies et présentées dans le dossier loi sur l'eau le cas échéant.

Les dispositions du PPRI qui s'imposent au projet

Dans la zone ZpE, la réglementation du PPRI de Colombiers est la suivante :

« SONT ADMIS

Tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, à condition qu'ils respectent les dispositions suivantes :

Sauf dans le cas de projet de construction d'un (et un seul) logement, les projets d'urbanisation devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 100 litres de rétention par m² imperméabilisé, réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier loi sur l'eau ou non, soit à la parcelle.

Le réseau pluvial doit être dimensionné au maximum sur la base d'un débit décennal de manière à ne pas amener à la zone de danger un surplus d'eau de ruissellement.»

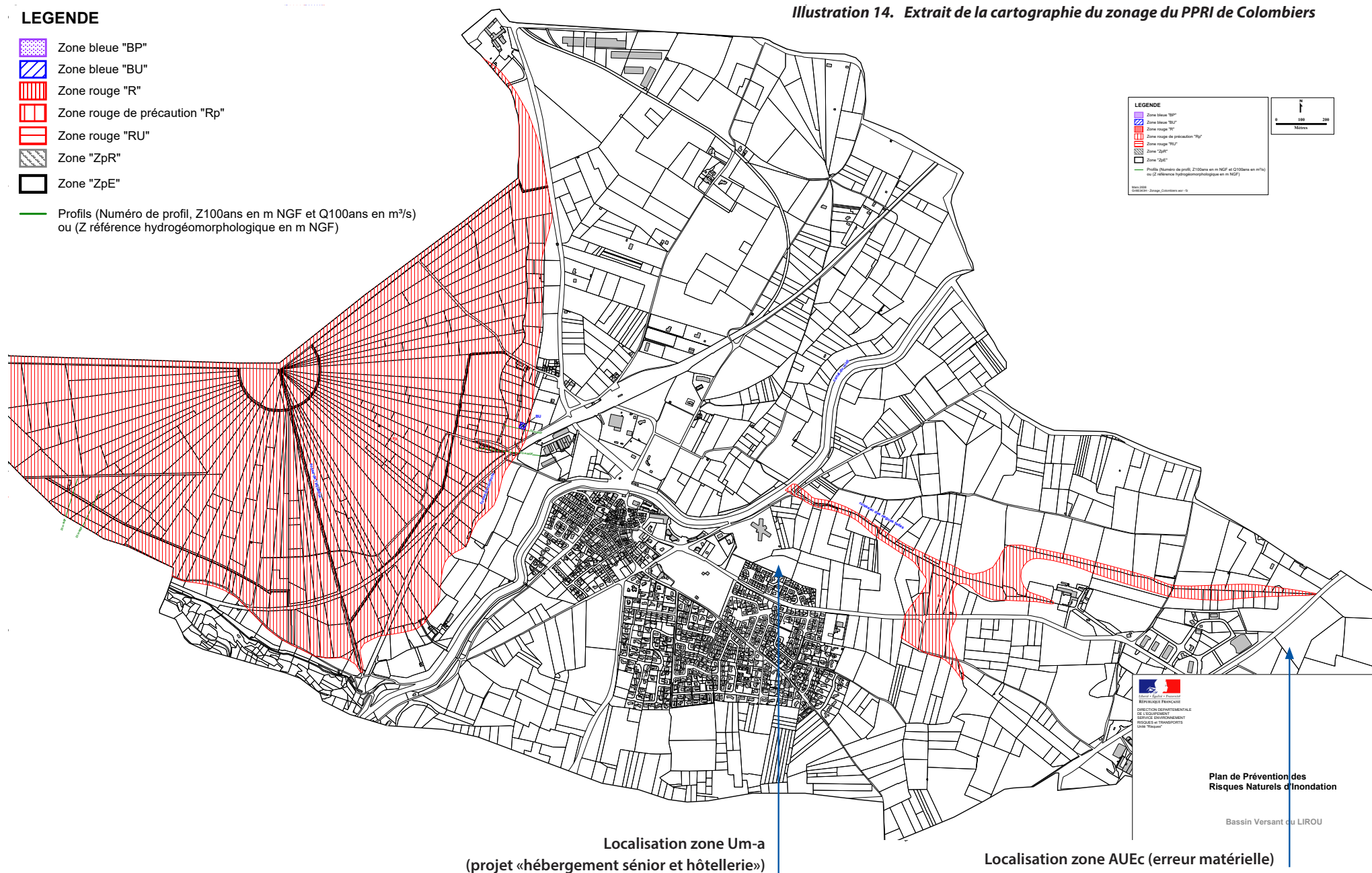
La prise en compte des ruissellements et de la compensation pluviale

Les zones Um-a et AUEc ne sont pas situées en zone inondable mais en zone blanche de précaution ZpE du PPRI sans risque identifié.

L'urbanisation des 2 secteurs va augmenter les surfaces imperméabilisées. En adéquation avec les prescriptions du PPRI, les opérations d'aménagement devront limiter l'imperméabilisation des voiries et des espaces publics et mettre en place des mesures de compensation pluviale sous forme de noues ou de bassins de rétention et d'infiltration végétalisé (le volume de rétention sera à minima calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé imposée par le PPRI).

Ces mesures permettent de ne pas augmenter les débits des ruissellements pluviaux et de ne pas aggraver le risque inondation en aval des zones.

Illustration 14. Extrait de la cartographie du zonage du PPRI de Colombiers



L'alimentation en eau potable (AEP)

Le contexte et les études réalisées

La compétence AEP

L'alimentation en eau potable de la commune est faite par le biais du réseau d'eau potable intercommunal géré par le SIVOM d'Ensérune, Syndicat Intercommunal à Vocations Multiple. Celui-ci a la compétence de production et de transport de l'eau potable pour les 11 communes adhérentes: Capestang, Colombiers, Lespignan, Maraussan, Maureilhan, Montady, Montels, Nissan-lez-Ensérune, Poilhes, Quarante et Vendres Village. Chaque commune a ensuite en charge la distribution à ses abonnés.

Le schéma directeur d'alimentation en eau potable

Le syndicat dispose depuis 2011 d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP). Confronté à de nouvelles problématiques de gestion et d'optimisation des ressources en eau existantes sur son secteur, notamment la ressource Orb, le SIVOM d'Ensérune a engagé en 2018 l'actualisation de son SDAEP afin de dresser un état des lieux de la situation actuelle puis de réfléchir aux aménagements nécessaires pour faire face aux besoins futurs jusqu'en 2050.

Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable du SIVOM a été finalisé en mai 2022.

Le présent chapitre s'appuie sur ce schéma.

Mode de gestion

La société «Suez» (anciennement Lyonnaise des Eaux) assure en affermage la gestion et l'exploitation des infrastructures de production et de transport d'eau potable du SIVOM d'Ensérune. Dans le cadre du contrat de délégation de service public, le délégataire s'est engagé à respecter un rendement de 95% sur le réseau d'adduction du SIVOM.

Les ressources en eau à l'échelle du syndicat

Les ressources sollicitées

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. L'eau provient de plusieurs points de prélèvement :

- **Les puits de Perdiguier** : la priorité est donnée aux puits de Perdiguier prélevant dans la nappe d'accompagnement de l'Orb. Ils sont implantés sur la Commune de Maraussan.
- **La prise d'eau sur le fleuve Orb au lieu-dit Réals** : l'eau est prélevée au lieu-dit Réals (sur la Commune de Cessenon-sur-Orb) puis acheminée et traitée par BRL Exploitation au niveau de la station de potabilité de Cazouls-lès-Béziers.
- **Les forages de la CABM situés à Béziers** : le réseau d'adduction du SIVOM est maillé au réseau de la CABM (Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée) au niveau des communes de Colombiers et Vendres. L'eau provient de la nappe alluviale de l'Orb depuis les puits de la CABM situés à Béziers.
- **Le barrage sécurisé des Monts d'Orb**. Cette retenue sur l'Orb qui stocke l'eau en hiver, constitue une réserve de 30 Mm³ a pour vocation de compenser les prélèvements des stations de pompage BRL en aval. Les études prises en compte dans le PGRE (le Plan de gestion de la ressource en eau Orb-Libron) montrent que cette retenue dispose encore d'une disponibilité de volumes valorisables. Ces volumes, complétés par la ressource de sécurisation constituée par les maillons d'Aqua Domitia, permettent de satisfaire la croissance des usages sur le réseau régional, mais aussi de nouvelles fonctionnalités en aval. La ressource Orb étant identifiée en déséquilibre quantitatif, des mesures ont été adoptées pour revenir à l'équilibre en mobilisant notamment la réserve. **Ainsi, afin de compenser le déficit quantitatif de l'Orb au mois d'août, le fleuve et sa nappe d'accompagnement sont rechargés en été par des lâchés d'eau depuis le barrage situé en amont de l'Orb.** Le réseau du syndicat est ainsi interconnecté à la ressource sécurisée du barrage des Monts d'Orb.

Les besoins à l'horizon 2050 sur le syndicat

Les besoins futurs établis pour l'ensemble des communes du syndicat sont présentées dans le tableau ci-après issus du schéma directeur. Pour l'estimation des besoins, le schéma directeur tient compte des projets de développement des communes et de l'accroissement démographique qui en découle. Les besoins liés à l'urbanisation de Colombiers ont ainsi été pris en compte.

En 2050, 47 800 personnes sont attendues sur les communes du SIVOM. En 2050, les besoins annuels atteindront 4.1 millions de m³. A l'horizon 2050, le SIVOM devra produire jusqu'à 420 000 m³/mois en été soit 13 500 m³/jour.

Mois	Besoins futurs en m³/mois					
	2015	2020	2025	2030	2040	2050
Janvier	236 336	263 213	278 758	298 617	327 905	358 233
Février	200 038	214 706	227 386	243 586	267 476	292 215
Mars	185 593	212 336	224 876	240 897	264 524	288 989
Avril	171 216	232 354	246 076	263 608	289 462	316 234
Mai	188 709	260 610	276 001	295 664	324 663	354 690
Juin	228 833	280 780	297 363	318 548	349 790	382 142
Juillet	243 076	304 334	322 307	345 270	379 133	414 199
Août	245 801	298 767	316 411	338 953	372 198	406 622
Septembre	209 997	289 514	306 612	328 456	360 671	394 029
Octobre	180 453	220 965	234 015	250 687	275 274	300 734
Novembre	179 385	218 833	231 757	248 268	272 618	297 832
Décembre	162 238	198 098	209 797	224 743	246 786	269 611
TOTAL	2 431 674	2 994 509	3 171 360	3 397 297	3 730 502	4 075 529

tableau 7. Les besoins futurs (tableau issu du SDAEP 2022)

Sécurisation de la ressource jusqu'en 2050

Vis-à-vis de la sécurisation de la ressource en eau à l'horizon 2050 et la gestion pérenne de l'alimentation en eau potable sur le territoire du SIVOM, le syndicat et les acteurs de l'eau ont validé en 2019 les orientations suivantes :

- Le renforcement des prélèvements d'eau depuis les forages de Perdiguier avec la mise en service d'un troisième forage en complément des puits Nord et Sud.
- Le maintien d'un approvisionnement à partir de la station de potabilisation sur Cazouls-lès-B.
- L'interconnexion avec le barrage des Monts d'Orb.

Vis à vis du renforcement des prélèvements d'eau depuis les forages de Perdiguier, le SIVOM dispose d'une autorisation permettant l'exploitation du troisième puits : Par arrêté préfectoral, les autorisations de prélèvement pour le champ captant de Perdiguier ont été portées en juillet 2019 à 750 m³/h et 15 000 m³/jour contre 500 m³/heure et 10 000 m³/jour précédemment.

Vis à vis du maintien d'un approvisionnement à partir de la station de potabilisation sur Cazouls-lès-B. : les conditions de mise à disposition, au profit du SIVOM, des ouvrages du réseau hydrique régional gérés par BRL ont été actualisées par convention.

Vis à vis de l'interconnexion avec le barrage des Monts d'Orb : par convention ont été fixées les conditions de réservation d'un débit d'eau à partir de lâchers de la retenue et destiné à compenser les prélèvements supplémentaires du SIVOM depuis les forages de Perdiguier. Une convention portant réservation d'un débit d'eau à restituer à partir de la retenue des Monts d'Orb, a été signée entre le Syndicat mixte d'Ensérune et les sociétés BRL et BRL exploitation en octobre 2019. En réservant sur la réserve théorique disponible (estimée entre 8 et 13 Mm³) du barrage des Monts d'Orb, un volume de 160 000 m³, le SIVOM d'Ensérune sécurise quantitativement l'alimentation en eau potable sur son territoire. La recharge de la ressource sur l'axe Orb, qui souffre d'un déséquilibre quantitatif réduit en étiage en août, est dorénavant possible par des lâchés d'eau supplémentaires, en été, depuis le barrage des Monts d'Orb.

Les volumes disponibles et autorisés

Avec la prise en compte du volume de 200 000 m³ réservé par BRL à partir de lâchers de la retenue des Monts d'Orb et destiné à compenser les prélèvements supplémentaires du SIVOM depuis le champ captant de Perdiguier, **les ressources disponibles sont de 5.87 millions de m³ annuels.**

Mois	Ressources disponibles (m³/mois)					
	Site de Perdiguier	Volumes CABM	Volumes minimum BRL	Total	Volume Monts d'Orb	Total
Janvier	465 000	2 182	24 800	491 982		491 982
Février	420 000	3 654	22 400	446 054		446 054
Mars	465 000	3 400	24 800	493 200		493 200
Avril	450 000	11 378	24 000	485 378		485 378
Mai	465 000	12 038	24 800	501 838		501 838
Juin	450 000	11 899	24 000	485 899		485 899
Juillet	465 000	31 693	34 100	530 793		530 793
Août	245 801	7 243	34 100	287 144	200 000	487 144
Septembre	450 000	13 811	24 000	487 811		487 811
Octobre	465 000	2 747	24 800	492 547		492 547
Novembre	450 000	2 331	24 000	476 331		476 331
Décembre	465 000	1 994	24 800	491 794		491 794
TOTAL	5 255 801	104 370	310 600	5 670 771		5 870 771

tableau 8. Les ressources disponibles (tableau issu du SDAEP 2022)

Sur la base des autorisations de prélèvement à Perdiguier, et des conventions avec BRL et la CABM, le SIVOM devra vraisemblablement solliciter une nouvelle ressource au-delà de 2050.

Adéquation besoins ressources en situation future

L'adéquation entre les ressources disponibles et les besoins en eau du SIVOM est présentée mois par mois dans le tableau ci-contre.

En prenant en compte une augmentation des prélèvements sur les puits de Perdiguier au mois d'Août compensée par les lâchers depuis le barrage des Monts d'Orb, les volumes prélevés suffisent à couvrir les besoins en production du SIVOM.

Adéquation besoins ressources mensuelle avec les lâchers du Monts d'Orb (Ressource disponible en m3/mois - Besoins en m3/mois)					
Mois	2020	2025	2030	2040	2050
Janvier	228 769	213 224	193 365	164 077	133 749
Février	231 348	218 668	202 468	178 578	153 839
Mars	280 864	268 324	252 303	228 676	204 211
Avril	253 024	239 302	221 770	195 916	169 144
Mai	241 228	225 837	206 174	177 175	147 148
Juin	205 119	188 536	167 351	136 109	103 757
Juillet	226 459	208 486	185 523	151 660	116 594
Août	188 377	170 732	148 190	114 946	80 522
Septembre	198 297	181 199	159 355	127 140	93 782
Octobre	271 582	258 532	241 860	217 273	191 813
Novembre	257 498	244 574	228 063	203 713	178 499
Décembre	293 696	281 997	267 051	245 008	222 183

tableau 9. Bilan avec besoins ressources (tableau issu du SDAEP 2022)

La capacité de production (ensemble des ressources disponibles) est supérieure aux besoins en eau potable à l'horizon 2050 y compris au mois d'août. Le schéma directeur finalisé en 2022 a donc démontré de l'adéquation des besoins et donc de l'accroissement de population de Colombiers avec la disponibilité de la ressource sécurisée du SIVOM.

Estimation des besoins en eau potable pour la population communale à l'horizon 2032

Au 1er janvier 2022, la population communale permanente est estimée à 2 900 personnes et la population estivale peut atteindre 460 personnes. La demande supplémentaire en eau potable sur Colombiers est liée aux projets communaux et à l'apport de population.

La production des logements neufs pour la prochaine décennie

La demande supplémentaire en eau potable à Colombiers à l'horizon 2032 est due à l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire nécessitant la production de logements neufs. On parle ainsi de besoins exogènes en logements liés à l'attractivité de Colombiers, plus globalement du Biterrois et à la dynamique locale.

Les logements produits répondront aussi aux besoins endogènes de la population. L'accroissement du nombre de familles monoparentales, l'augmentation de la durée de vie et du maintien des personnes âgées, souvent seules, à leur domicile, le renouvellement du parc et les besoins en résidences secondaires, sont autant de facteurs qui alimentent la demande en logements neufs. A population constante, une diminution de la taille des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin de nouveaux logements. En 2019, Colombiers compte 2.11 personne par ménage en moyenne. En se basant sur les hypothèses de l'INSEE, on estime que Colombiers comptera en 2032, 2.02 personnes par foyer. Indépendamment de toute hausse de population, c'est environ 50 logements qui devront être construits sur la commune pour répondre au desserrement des ménages pour la prochaine décennie.

Les gains en logements neufs pour les 10 prochaines années est estimé à 360 :

- Le quartier des Clauzets : environ 20 logements construits en 2022
- Le projet urbain des montarels : 250 logements
- Densification du tissu urbain : environ 5 à 10 logements en réinvestissement urbain.
- Pôle médical : 80 logements seniors.

L'hôtel, bien que non comptabilisé comme logement, proposera une offre d'hébergement de 60 lits.

Incidence sur la population

L'attractivité touristique de la commune va inéluctablement inciter à l'achat d'habitat saisonnier indépendamment de la volonté municipale. On estime donc que, tout comme sur le village de Colombiers, une petite partie des logements créés seront des résidences secondaires. Le taux de vacance incompressible des logements est estimé à 3%. Le nombre de résidences

permanentes est donc évalué à 320 logements dont 40 dédiés aux besoins endogènes. Avec un taux de 2.03 personnes par ménage (taux projeté de personnes /foyer en 2032 sur Colombiers), la commune prévoit, pour l'horizon 2032, un gain d'environ.

- 480 résidents permanents
- 140 estivants.

A l'horizon 2032, la population permanente est estimée à 3 380 personnes et la population estivale à 3990 personnes (+610 estivants en pointe).

Selon de SDAEP, il prévu pour Colombiers en 2030 :

- Une consommation totale d'environ 225 000 m³/an. Sur la base d'un rendement de 80%, les besoins en distribution sont de 280 000 m³/an.
- Une production de 926 m³ en jour moyen de la semaine de pointe.

Le stockage et la distribution en eau potable du village de Colombiers

Le village de Colombiers est alimenté par deux réservoirs :

- le réservoir sur tour d'une capacité de stockage de 600 m³ (dont 120 m² de défense incendie) alimente gravitairement le réseau bas service
- le réservoir neuf (construit et mis en service en 2016) semi-enterré Montarels, d'une capacité de stockage de 1100 m³ dont 120 m³ destinés à la défense incendie. Équipé d'un surpresseur, il alimente le réseau haut service.

Colombiers-village dispose donc de deux réservoirs d'un volume de stockage utile de total de 1 460 m³. L'autonomie* de stockage de Colombiers est de 64 heures en jour moyen et de 53.3 heures en jour moyen de la semaine de pointe.

A l'horizon 2050, l'autonomie* offerte par les 2 réservoirs restera très satisfaisante : elle sera de l'ordre de 41 h en semaine de pointe.

* durée pendant laquelle la distribution en eau reste assurée alors que le réservoir n'est plus alimenté en cas d'arrêt de la production par exemple. L'ARS (agence régionale de la santé) recommande une autonomie des réservoirs de 24 heures minimum le jour moyen de la semaine de pointe.

La qualité de l'eau distribuée

Le schéma directeur fait état d'une eau brute compatible avec une utilisation pour l'alimentation en eau potable pour chacune des ressources du SIVOM.

L'exploitant relate en 2020 d'un taux de conformité de 100% pour l'eau distribuée à Colombiers.

Les incidences de la procédure sur l'alimentation en eau potable

La mise en oeuvre de la procédure est sans incidence notable sur l'alimentation en eau potable et sur la ressource en eau.

Le raccordement au réseau d'eau potable du projet

Les 2 zones seront raccordées au réseau d'alimentation en eau potable du village de Colombiers depuis le réseau de distribution de l'avenue de Nissan.

Incidence sur la ressource

La capacité de production (ensemble des ressources disponibles) de la collectivité est supérieure aux besoins en eau potable à l'horizon 2050 y compris au mois d'août. Le schéma directeur finalisé en 2022 a donc démontré de l'adéquation des besoins et donc de l'accroissement de population de Colombiers et des autres communes alimentées par le SIVOM avec la disponibilité de la ressource sécurisée du SIVOM.

Les besoins actuels et futurs sur la commune de Colombiers sont couverts par la capacité de production pérenne de la collectivité.

Incidence sur les équipements communaux

En renforçant en 2016 la capacité de stockage de la Commune de Colombiers par la construction d'un réservoir semi enterré alimentant le réseau haut service du village, la collectivité a anticipé l'accroissement démographique de Colombiers.

A l'horizon 2050, l'autonomie de réserve en eau potable de la commune restera très satisfaisante, en adéquation avec les recommandation de l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Périmètre de protection d'un captage

Il n'existe pas de captage public destiné à l'alimentation en eau potable sur la commune. Aucun périmètre de protection (immédiat, rapproché ou éloigné) n'est existant sur Colombiers.

La procédure n'a pas d'impact direct ou indirect sur un périmètre de protection (immédiat, rapproché ou éloigné) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine .

L'assainissement des eaux usées

L'assainissement non collectif

Il existe des zones d'assainissement collectifs sur la commune. Elles correspondent aux zones Uc, Ud, Ut-b, Uei-b, A (exceptés A-a et Ah), N.

L'assainissement collectif

Obligation de raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées

Les zones Um-a et AUEc sont en zone d'assainissement collectif.

Sur ces zones, tout nouveau projet générant des effluents domestiques devra être raccordé au réseau public d'assainissement. Tout déversement d'eaux usées non domestiques (viticole ou industriel) dans le réseau public devra faire l'objet, au préalable d'une convention de rejet, avec la collectivité.

Le dispositif épuratoire collectif concerné et sa capacité

La Commune de Colombiers est dotée d'une station d'épuration des eaux usées mise en service 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 Colombiers-village et de Viargues.

Au 1er janvier 2022, la population communale permanente est estimée à 2 900 personnes et la population estivale peut atteindre 460 personnes.

La boulangerie industrielle «Le Fournil Biterrois» située à Viargues dispose maintenant d'un système de prétraitement de ses effluents. La convention de rejet tripartite signée entre la boulangerie industrielle, la CC La Domitienne et le fermier (Suez) prévoit un rejet maximum autorisé de 250 EH.

La maison de retraite située à Viargues et la clinique Causse implantée en entrée de village sont 2 gros producteurs d'effluents domestiques : 200 EH. (Les effluents produits sont des effluents assimilables à des effluents domestiques.) A noter que ces installations sont équipées de bac à graisse en amont du réseau. Une convention de rejet est en cours avec la Clinique Causse.

Les caves vinicoles ne sont pas raccordées au réseau des eaux usées.

Le rapport annuel d'exploitation fourni par le délégataire pour l'année 2020 met en évidence une charge épuratoire traitée par la station d'épuration de 3300 EH.

En 2022, la marge disponible est évaluée à 1700 EH.

Définition des charges à traiter

A l'horizon 2032, il est prévu une augmentation de la population de Colombiers d'environ **480 habitants permanents et 150 estivants**.

En 2032, la population de pointe devrait atteindre en été 3 990 habitants.

Adéquation des charges épuratoires futures avec la capacité des ouvrages de traitement

Sur la base de 1 **habitant permanent = 1 EH** (Équivalent Habitant) et 1 estivant = 1 EH, la charge polluante reçue par la station d'épuration de Colombiers à l'horizon 2032 sera d'environ 3 930 personnes en pointe.

La marge actuelle de la station d'épuration (1700 EH) est en adéquation avec les besoins liés à l'augmentation de la population communale (.

La station d'épuration de Colombiers est donc largement en capacité de traiter les effluents qui seront générés sur la commune les prochaines années.

6. LES RISQUES MAJEURS, SERVITUDES ET CONTRAINTES

Projet «Résidence Sénior & Hébergement hôtelier» en zone Um-a

Niveaux d'exposition du projet aux risques et prise en compte des prescriptions associées

La zone Um-a est concernée par les risques modérés ou faibles suivants :

- Le risque inondation : la zone se positionne intégralement en zone de précaution élargie, aucun risque inondation n'a été identifié dans le secteur. Le projet urbain respecte les prescriptions du PPRI, le plan de prévention des risques inondations, et est compatible avec les orientations du PGRI (plan de gestion du risque inondation).
- Le risque de mouvement de terrain est fort à modéré sur la Commune de Colombiers. Il est lié à l'existence d'argiles qui induisent un risque «retrait-gonflement des argiles». **Le site est classé en aléa global moyen.** Des mesures efficaces de réduction de ce risque seront adoptées en phase de construction des bâtiments. Une étude de sol doit être réalisée préalablement à toute construction dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Elle permet de définir les mesures de protection à adopter. Les risques faibles sont nuls pour les glissements de terrain, effondrements et affaissements, chutes de blocs, coulées boueuses et érosion littorale.
- Le risque sismique est faible ou nul dans l'Hérault. Il est faible sur la Commune de Colombiers
- Le risque feux de forêt est faible ou nul sur la Commune de Colombiers. L'obligation de débroussaillage n'y est pas applicable car le risque global est indiqué comme faible ou nul.
- Le risque tempête, qui touche l'ensemble de la France métropolitaine et tout particulièrement la façade atlantique.

La zone Um-a n'est pas concernée par les risques suivants pourtant présents sur la commune de Colombiers :

- Le risque «Transport de Matières Dangereuses», avéré au bord de la D11 et de la D609. Le site n'est pas concerné.
- Le risque fort inondation qui touche l'étang et le ruisseau de Nèga-Fédas.

La zone Um-a n'est pas concernée par les risques suivants :

- Le risque rupture de barrage.

Compatibilité du projet avec les contraintes légales et les servitudes

La zone Um-a se positionne partiellement dans les emprises :

- De la zone de précaution ZpE du PPRI. Le projet urbain intègre les prescriptions édictées par le PPRI;

La zone Um-a se positionne en dehors des emprises :

- Des zones rouges et bleues du PPRI, le Plan de Prévention du Risque Inondation;
- De la servitude relative aux transmissions radio électriques;
- Des servitudes aéronautiques de dégagement (T5);
- Des ZPPA, les zones de présomption de prescriptions archéologiques, qui portent sur un site archéologique avéré.
- Du Projet d'Intérêt Général, le PIG «Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan» qui actualise le PIG «Ligne Nouvelle Languedoc-Roussillon » ;
- Des zones affectées par le bruit ;
- Des périmètres de protections des captages d'alimentation en eau potable.

La présence de ces servitudes, contraintes et risques ne sont pas incompatibles avec la réalisation d'établissements médicaux d'hébergement ou de tourisme dans la zone UM-a.

Erreur matérielle en zone AUEc

Niveaux d'exposition de la zone AUEc aux risques et prise en compte des prescriptions associées

La zone AUEc est concernée par les risques modérés ou faibles suivants :

- Le risque inondation : la zone se positionne intégralement en zone de précaution élargie, aucun risque inondation n'a été identifié dans le secteur. Le projet urbain respecte les prescriptions du PPRI, le plan de prévention des risques inondations, et est compatible avec les orientations du PGRI (plan de gestion du risque inondation).
- Le risque de mouvement de terrain est fort à modéré sur la Commune de Colombiers. Il est lié à l'existence d'argiles qui induisent un risque «retrait-gonflement des argiles». **Le site est classé en aléa global moyen.** Des mesures efficaces de réduction de ce risque seront adoptées en phase de construction des bâtiments. Une étude de sol doit être réalisée préalablement à toute construction dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Elle permet de définir les mesures de protection à adopter. Les risques faibles sont nuls pour les glissements de terrain, effondrements et affaissements, chutes de blocs, coulées boueuses et érosion littorale.
- Le risque sismique est faible ou nul dans l'Hérault. Il est faible sur la Commune de Colombiers
- Le risque feux de forêt est faible ou nul sur la Commune de Colombiers. L'obligation de débroussaillage n'y est pas applicable car le risque global est indiqué comme faible ou nul.
- Le risque tempête, qui touche l'ensemble de la France métropolitaine et tout particulièrement la façade atlantique.
- Le risque «Transport de Matières Dangereuses», avéré au bord de la D11 et de la D609. Le site n'est pas concerné.

La zone AUEc n'est pas concernée par les risques suivants :

- Le risque rupture de barrage.
- Le risque fort inondation qui touche l'étang et le ruisseau de Nèga-Fédas.

Compatibilité de la zone AUEc avec les contraintes légales et les servitudes

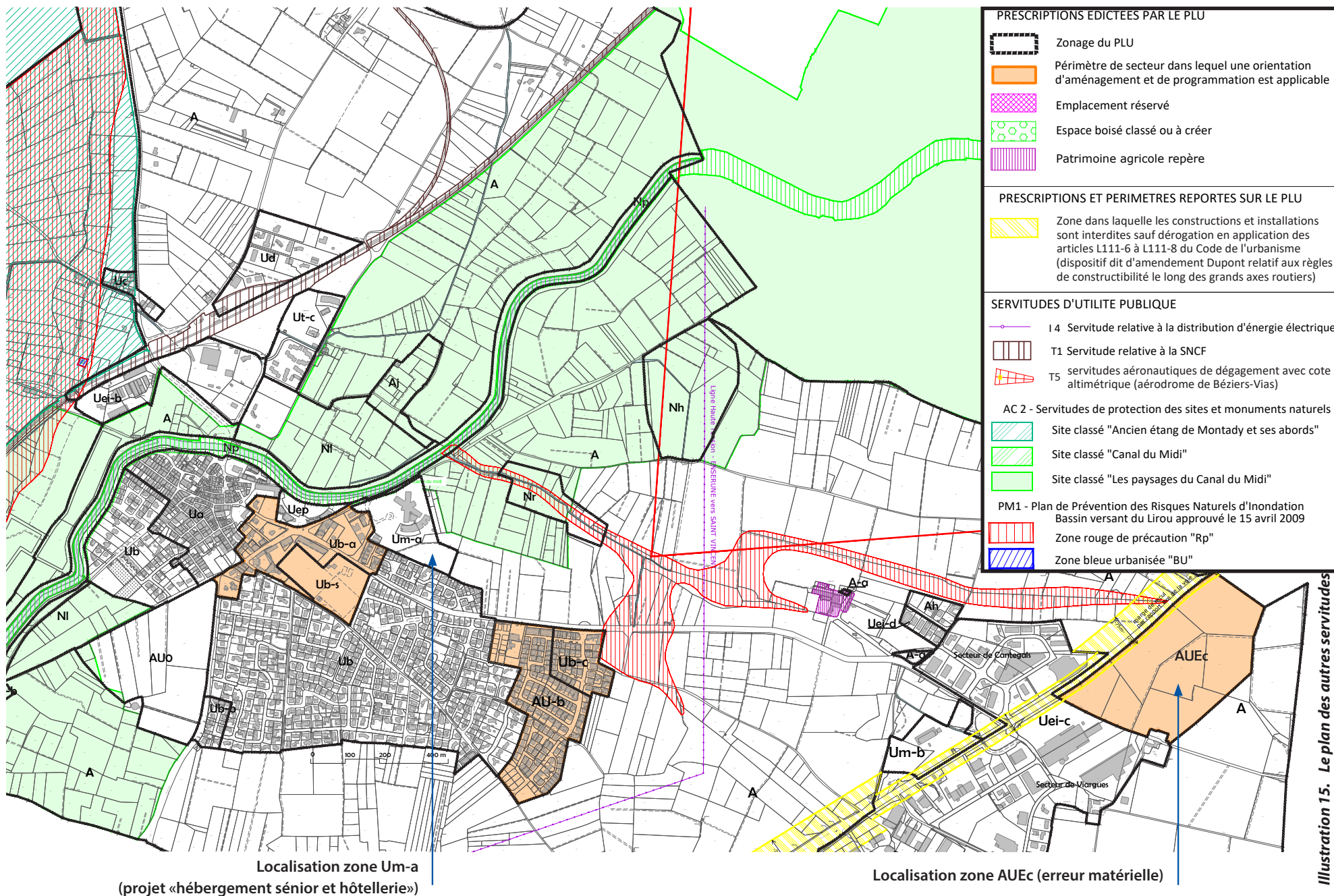
La zone AUEc se positionne partiellement dans les emprises :

- De la zone de précaution ZpE du PPRI. Le projet urbain intègre les prescriptions édictées par le PPRI;
- Des zones affectées par le bruit ;

La zone AUEc se positionne en dehors des emprises :

- Des zones rouges et bleues du PPRI, le Plan de Prévention du Risque Inondation;
- De la servitude relative aux transmissions radio électriques;
- Des servitudes aéronautiques de dégagement (T5);
- Des ZPPA, les zones de présomption de prescriptions archéologiques, qui portent sur un site archéologique avéré.
- Du Projet d'Intérêt Général, le PIG «Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan» qui actualise le PIG «Ligne Nouvelle Languedoc-Roussillon » ;
- Des périmètres de protections des captages d'alimentation en eau potable.

La présence de ces servitudes, contraintes et risques ne sont pas incompatibles avec la réalisation d'établissements économiques dans la zone AUEc.



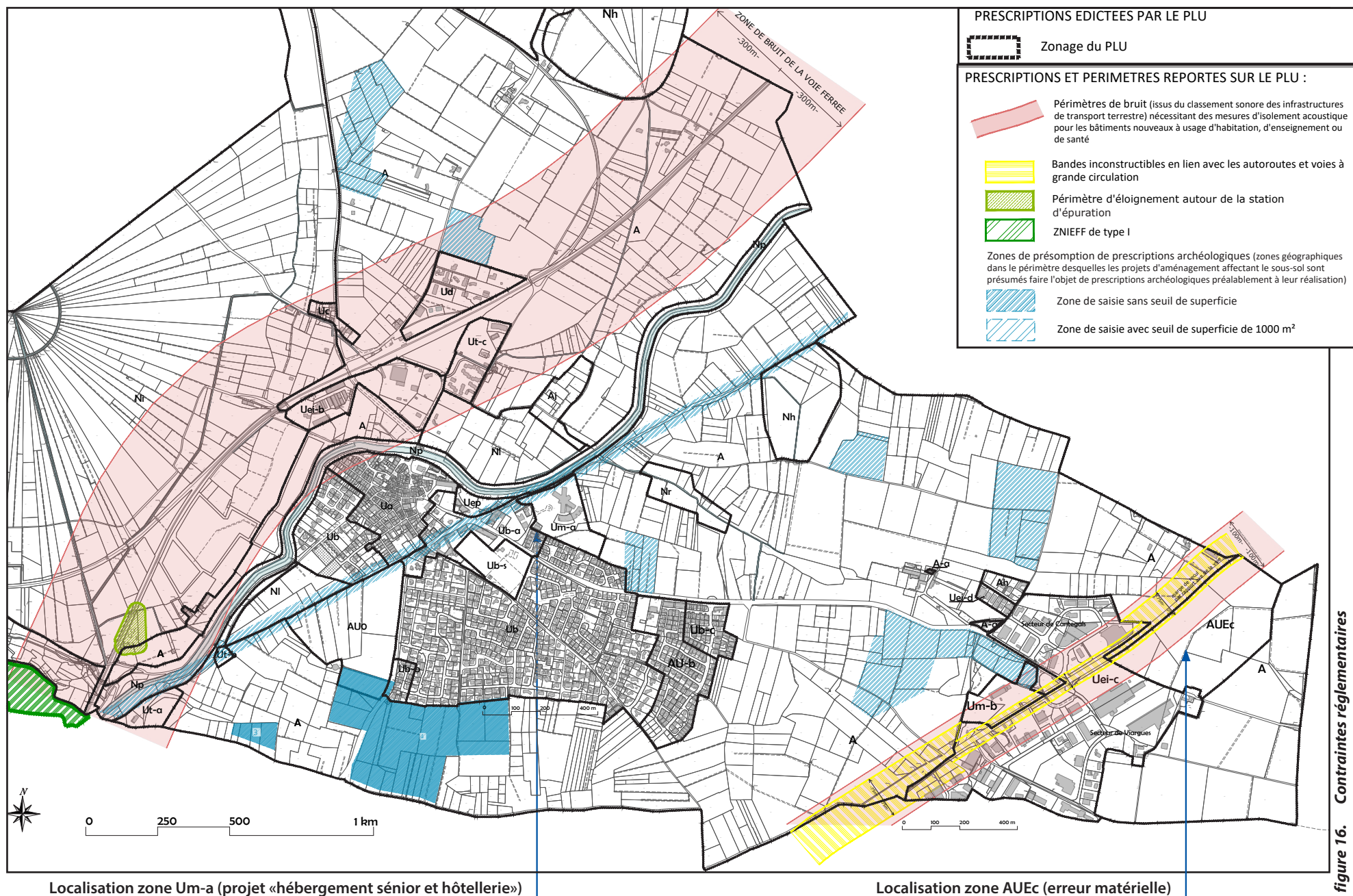


figure 16. Contraintes réglementaires

7. LA BIODIVERSITÉ

Présentation de la commune de Colombiers

La commune de Colombiers est située dans la partie sud-ouest du département de l'Hérault. Elle se trouve en bordure ouest directe de la commune de Béziers (cf. carte suivante). Plusieurs axes routiers sont identifiés sur le territoire communal : la route départementale D60, entre Nissan-lès-Ensérune et Béziers, et qui traverse la Zone d'Activités Economiques de Viargues, et la D162 qui transite par le village de Colombiers, en direction du nord et du village de Montady. La commune est également traversée par deux voies ferrées.

D'un point de vue paysager, la commune de Colombiers est située dans l'entité paysagère des « Collines viticoles du Biterrois et du Piscénois » (Atlas des paysages du Languedoc-Roussillon, DREAL-LR). Cette plaine agricole est traversée au niveau de la commune, par le canal du Midi, site remarquable classé au patrimoine français. Un autre site remarquable agricole est également en partie présent sur le territoire communal : l'ancien étang asséché de Montady.

Principaux cours d'eau

— Cours d'eau permanents ou temporaires

Principaux axes de transports

— Principaux axes routiers
= Voies ferrées

▭ Limite de la commune de Colombiers

▭ Limites communales

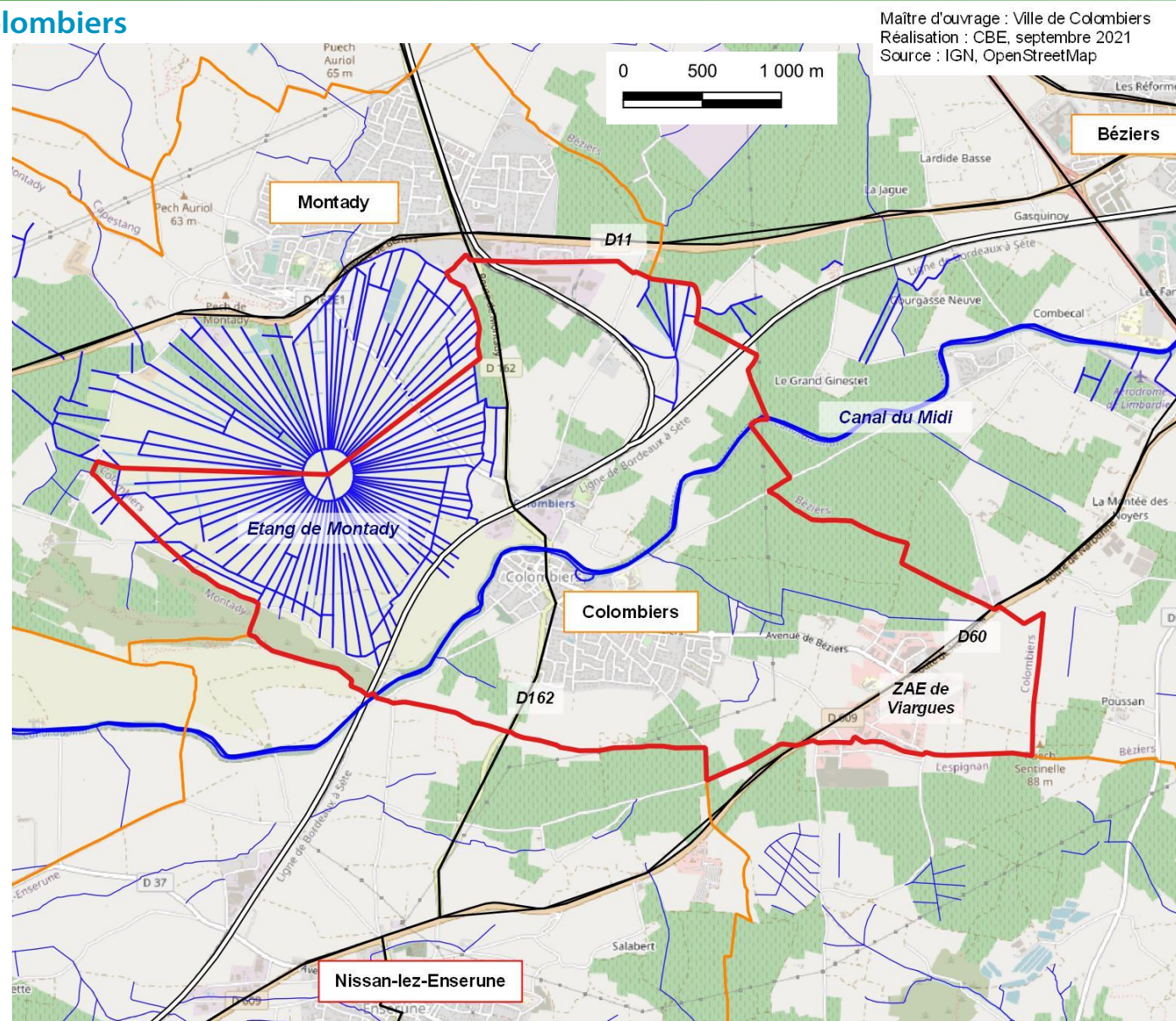


Illustration 17. localisation de la Commune de Colombiers dans le contexte géographique local

État initial de l'environnement

Ce chapitre a pour objectif une présentation de l'intérêt écologique de la commune d'après les données recueillies dans la bibliographie et lors des prospections de terrain. Ce travail passe par la compilation des données écologiques connues au niveau du secteur ciblé par la procédure d'urbanisme, et par une analyse écologique intégrative du secteur.

Intérêt écologique au niveau de la commune

Différents types de zonages écologiques mettent en avant les milieux naturels d'intérêt sur le territoire français (cf. liste ci-après). A l'échelle régionale, le site internet de la DREAL Occitanie met à disposition l'ensemble des zonages concernés. Bien que Colombiers soit localisée vis-à-vis de la nouvelle région Occitanie, nous conserverons comme référence dans la suite du document l'ancienne région Languedoc-Roussillon.

Zonage	Type
Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)	Zones d'inventaire
Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)	
Inventaires des zones humides	
Zones remarquables signalées dans la charte d'un Parc Naturel Régional	
Espaces Naturels Sensibles (ENS) départementaux	
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	Protection réglementaire
Parc National (PN)	
Réserve Naturelle Nationale (RNN)	
Réserve Naturelle Régionale (RNR)	
Réserve Naturelle Corse (RNC)	
Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB)	
Site inscrit	
Site classé	
Réserve de chasse et de faune sauvage	
Réserve biologique (domaniale, forestière)	
Natura 2000 – directives européennes « Habitats » et « Oiseaux »	Gestion concertée ou contractuelle
Parc Naturel Régional (PNR)	
Opération Grand Site	Engagements internationaux
Zone humide sous convention Ramsar	
Réserve de Biosphère	Autre zonage d'intérêt écologique
Zonages issus des Plans Nationaux d'Action	
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	
Les zones de compensation écologique	

zonages écologiques prédéfinis à l'échelle nationale

La consultation du site internet de la DREAL Occitanie (outil en ligne PictOccitanie) a permis de constater que la commune de Colombiers est concernée par plusieurs zones d'inventaires ainsi que par des périmètres protection réglementaire et par d'autres zonages témoignant de l'intérêt écologique local. Ces périmètres sont décrits et localisés par rapport à la commune dans les pages suivantes.

Les zones d'inventaire patrimonial

En ce qui concerne les zones d'inventaire patrimonial, la commune de Colombiers est concernée directement seulement par des zones humides. En revanche, une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est mentionnée à proximité de Colombiers.

Les ZNIEFF

L'inventaire ZNIEFF lancé en 1982 au niveau national par le Ministère de l'Environnement, a pour objectif d'identifier des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Des ZNIEFF de type I (secteurs de grand intérêt biologique ou écologique, généralement sur une surface réduite) et des ZNIEFF de type II (grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes) ont alors été définies sur l'ensemble du territoire. Depuis, les ZNIEFF ont fait l'objet d'une importante campagne de modernisation. Des ZNIEFF dites actualisées ou de deuxième génération ont alors vu le jour. En plus d'avoir mis à jour les données issues des ZNIEFF de première génération, ces 'nouvelles' ZNIEFF ont vocation à être actualisées de manière permanente, pour répondre aux problématiques de développement durable et intégrer les évolutions en cours.

Une ZNIEFF de type I est ainsi située en limite du territoire communal. Elle est localisée, vis-à-vis de la commune, sur la carte suivante, et est brièvement décrite dans le tableau en fin de chapitre.

Les zones humides

Les zones humides peuvent représenter des hauts lieux de diversité biologique, aussi bien sur la considération de la qualité des habitats naturels qu'elles abritent que sur la richesse des espèces floristiques et faunistiques qui les caractérisent. Dans l'ex région Languedoc-Roussillon, différentes zones humides d'intérêt ont ainsi été identifiées et

Absence d'incidence sur une zone humide

La procédure n'a pas d'impact direct ou indirect sur une zone humide.

Les zones humides du territoire

A l'échelle de la commune de Colombiers, une zone humide est répertoriée au sein de la commune et une seconde à proximité directe. De plus, plusieurs zones humides sont à confirmer par des prospections. Ces zones humides sont localisées sur la carte suivante et décrites en fin de chapitre.

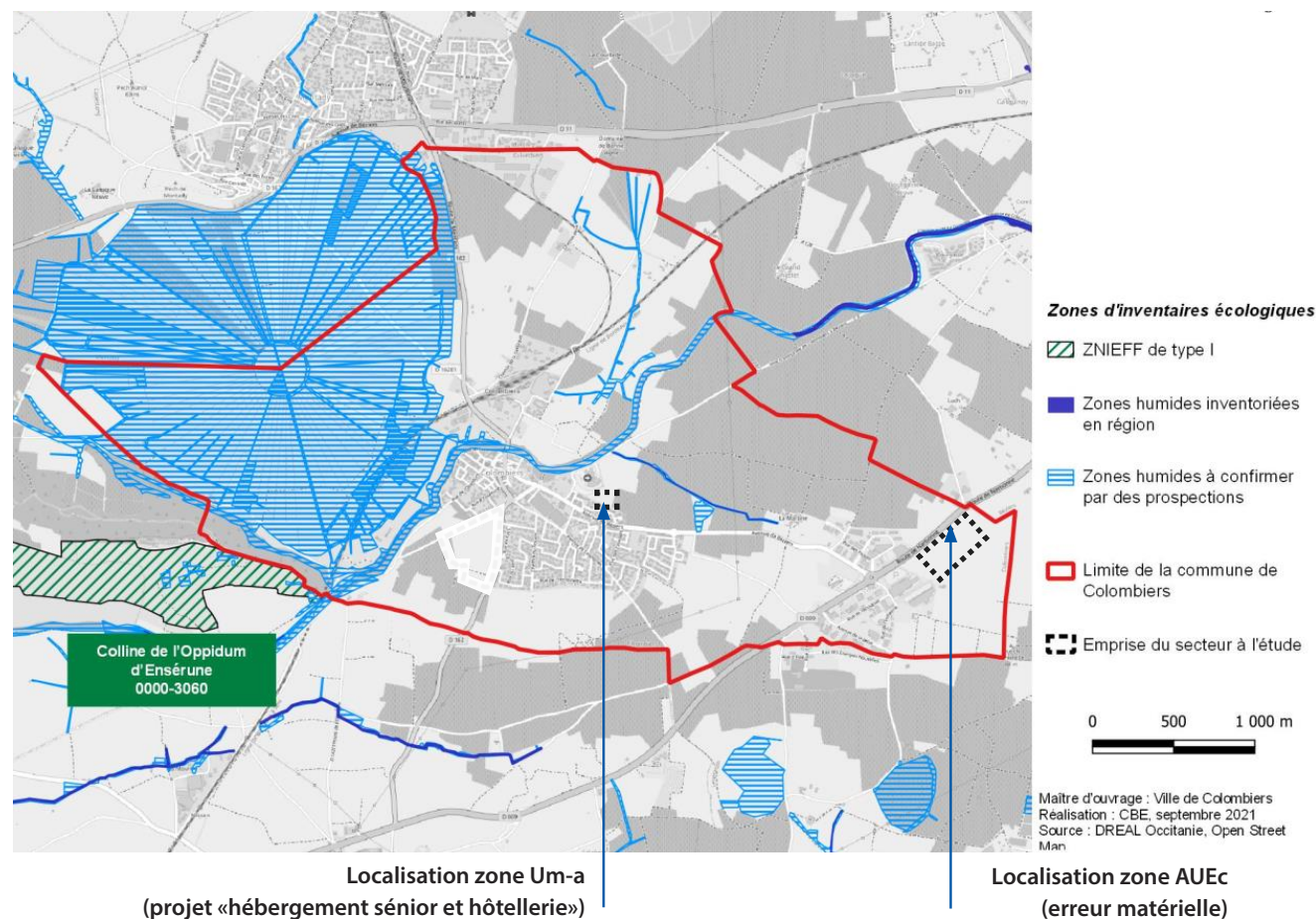


illustration 18. localisation des zones d'inventaires écologiques vis-à-vis de la commune de Colombiers

Autres zonages d'intérêt écologique

Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le SRCE est une déclinaison régionale de la Trame Verte et Bleue. Celle-ci doit permettre une nouvelle lecture des enjeux du territoire national afin de prendre en compte ces enjeux lors de l'aménagement du territoire. Chaque région a alors pour objectif de pré-

server et restaurer un réseau écologique régional afin d'enrayer la perte de biodiversité et de contribuer à son adaptation aux changements majeurs (usage des sols, évolution du climat).

Le SRCE met en avant plusieurs éléments paysagers d'importance sur la commune en ce qui concerne la fonctionnalité écologique. L'ensemble de ces éléments est retranscrit sur la carte suivante.

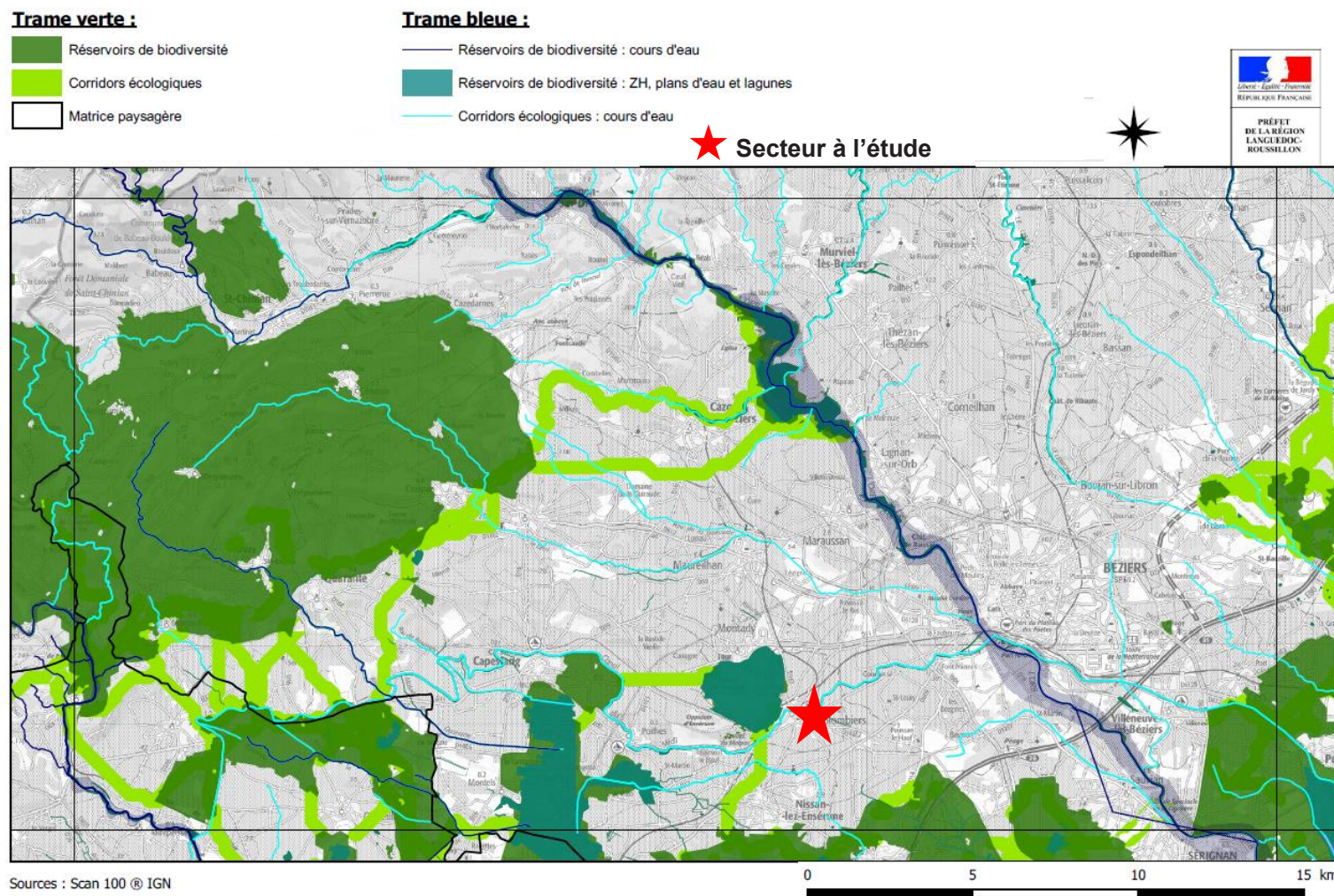


illustration 19. Éléments de fonctionnalité écologique répertoriés dans le SRCE sur et aux abords de la Commune de Colombers

Les Plans Nationaux d'Actions (PNA)

Les Plans Nationaux d'Actions (PNA) sont la formulation de la politique de l'état en ce qui concerne la conservation d'espèces animales et végétales, mise en œuvre par le Ministère de l'Écologie du Développement Durable, des Transports et du Logement (MEDDTL) en 2007. Il s'agit d'une initiative nationale qui s'inscrit dans une approche globale cadrée par la « Stratégie Nationale pour la Biodiversité » (conférence de Rio de 1992).

Chaque plan concerne une espèce, ou un groupe d'espèces proches, dont le statut de conservation est jugé défavorable. Ces espèces sont choisies à partir de critères de rareté, de menace (Liste Rouge UICN) et de responsabilité nationale en termes de conservation.

Ces plans visent à mettre en œuvre des actions ciblées dont le but est de restaurer les populations et les habitats de ces espèces menacées. Ces actions concernent trois axes principaux :

- Améliorer les connaissances (biologie et écologie des espèces) par des suivis ;
- Actions de conservation et de restauration ;
- Actions d'information et de communication (sensibilisation).

Trois zonages PNA peuvent être mentionnés vis-à-vis de la commune de Colombiers et notamment un zonage incluant la totalité de la commune : le PNA Lézard ocellé. Deux autres zonages sont directement en périphérie de la commune : le PNA Odonates et le PNA Faucon crécerellette. La carte suivante permet de localiser les divers zonages présents sur ou en périphérie direct de la commune. Les détails afférents à ces PNA sont présents dans le tableau en fin de chapitre.

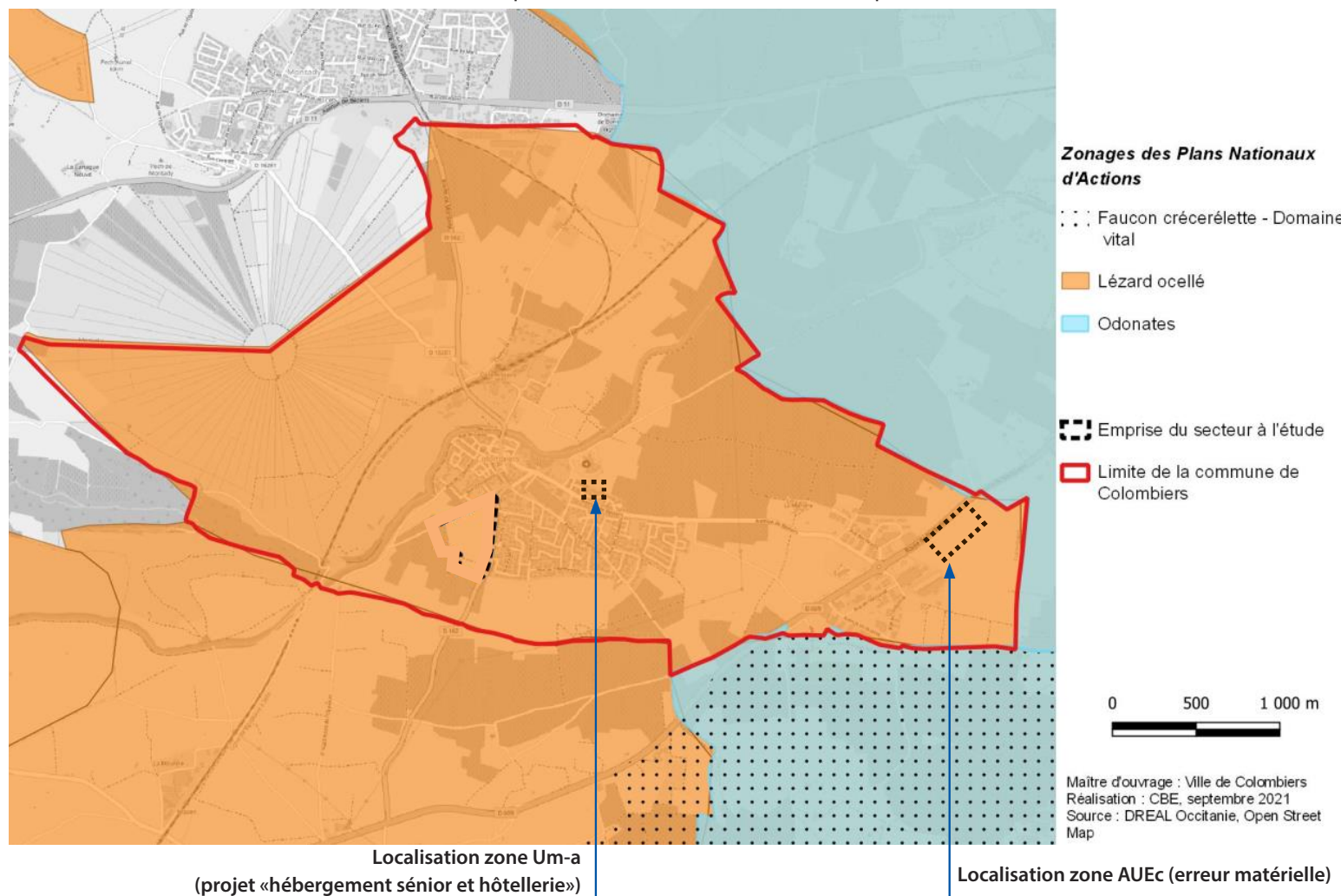


illustration 20. Les PNA à Colombiers

Le Réseau Natura 2000

La Directive Cadre habitat a pour objectif de «contribuer à assurer la biodiversité par la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage». Adoptée en mai 1992 par le Conseil des Communautés Européennes, son application juridique en droit national est entrée en vigueur en juin 1994.

Le réseau Natura 2000, qui constitue l'application de la Directive habitat en France, ne comporte à l'heure actuelle aucun site concernant la zone du projet.

La zone Um-a est éloignée des sites natura 2000. Les plus proches sont les sites Natura 2000 suivants : la zone spéciale de conservation «ZSC «Collines du Narbonnais»» (3 km), la zone de protection spéciale «Basse plaine de l'Aude» (4 km) et la ZPS «Etang de Capestang» (5.6 km).

La zone AUEc se situe à 1.7 km de la zone spéciale de conservation «ZSC «Collines du Narbonnais»», 4 km de la zone de protection spéciale «Basse plaine de l'Aude» et 8.1 km de la ZPS «Etang de Capestang».

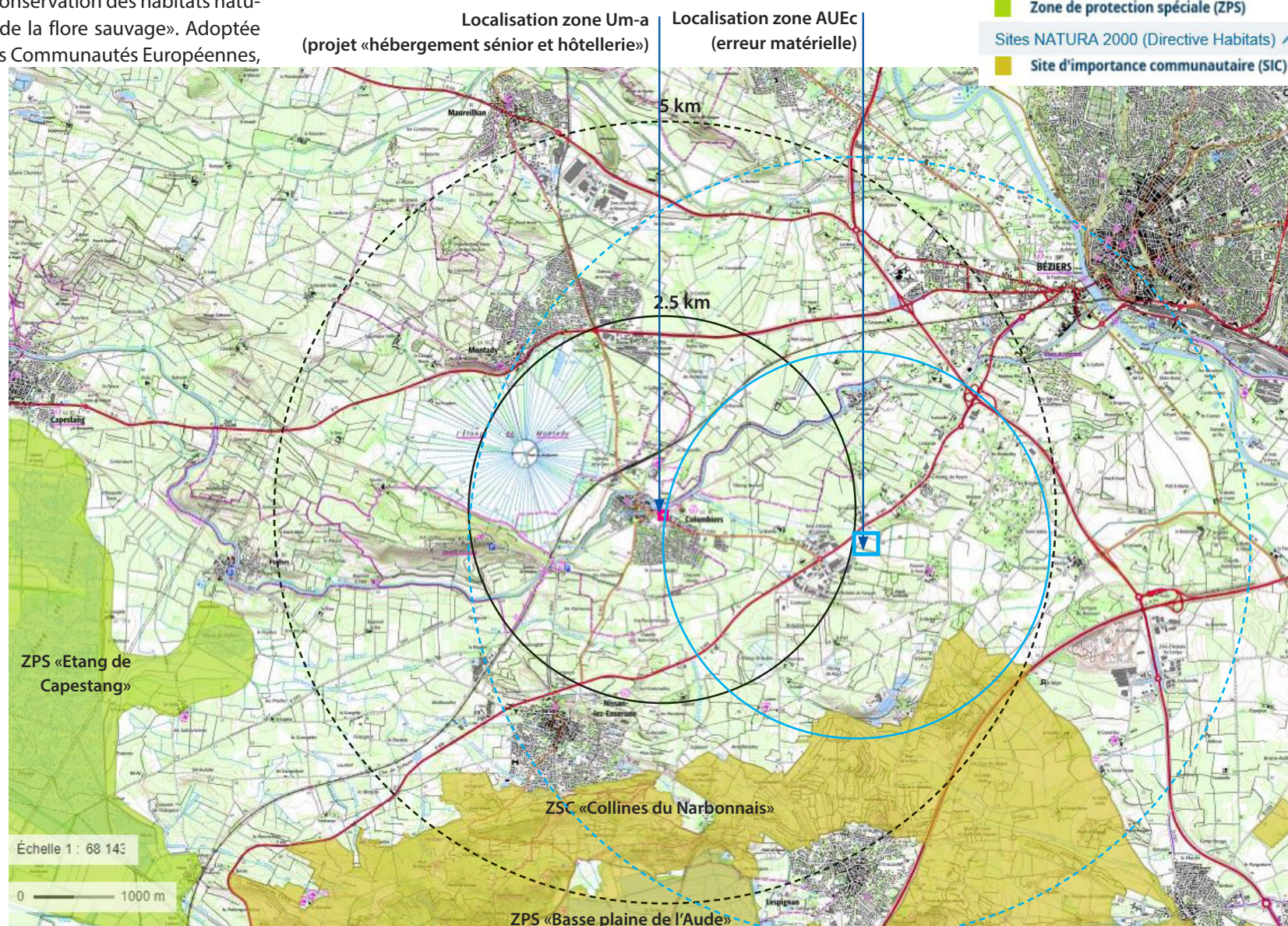


Illustration 21. Les sites natura 2000 - cartographie issue de Géoportail, plateforme nationale de diffusion des données

Nom	Type	Code	Description	Distance par rapport au secteur à l'étude	Habitats et espèces concernés
Zones d'inventaire patrimonial					
Colline de l'Oppidum d'Ensérune	ZNIEFF de type I	0000-3060	Cette ZNIEFF de 71 ha se situe dans la plaine viticole du Languedoc, sur le versant sud d'une éminence rocheuse du Pays d'Ensérune. Elle regroupe plusieurs systèmes culturels méditerranéens (pelouses, friches herbacées, vignobles, oliveraies...).	ZNIEFF à environ 2 km à l'est du secteur à l'étude	Flore : Astragale queue-de-renard, Sainfoin épineux, Nonnée blanche, Anagyris fétide, Bugrane pubescent, Bugrane visqueux Faune : reptiles (Lézard ocellé)
Ruisseau des Néguos fédos	Zones humides	34SMMAR0035	Ruisseau assez important, en lien avec le Canal du midi. Situé à l'Est de Colombiers.	300 m au nord du secteur à l'étude	Aucune espèce mentionnée
Canal du midi	Zones humides	34SMMAR0034	Portion du Canal du Midi.	Portion référencée à moins de 200 m du secteur. Canal du Midi distant de quelques mètres	Aucune espèce mentionnée
Périmètres de protection réglementaire en faveur du paysage					
Les Paysages du Canal du Midi	SC	SC2017092501	Zonage de presque 20 000 ha comprenant les plaines et autres habitats bordant le Canal du Midi	Le secteur est situé en bordure de ce site classé.	Aucune espèce mentionnée
Canal du Midi	SC	SC199740401	Zonage 1500 ha comprenant l'entièreté du Canal du Midi et ses monuments classés.	Le projet est à 200 m du site classé	Aucune espèce mentionnée
Ancien étang de Montady et ses abords	SC	SC1947072601	Zone de 450 ha comprenant l'ancien étang de Montady. Aujourd'hui utilisé pour de la culture, la découpe des parcelles lui confère des formes géométriques remarquables.	Environ 1.3 km au nord du secteur	Aucune espèce mentionnée

Nom	Type	Code	Description	Distance par rapport au secteur à l'étude	Habitats et espèces concernés
Autres zonages d'intérêt écologique					
Lézard ocellé	PNA	R_TIMLEP_TU_357	Zonage défini à l'échelle communale, et identifié comme territoire de l'espèce. La commune de Colombiers est concernée. Dernière observation sur la commune en 2011.	Secteur totalement inclus dans le périmètre	Faune : Lézard ocellé
Odonates	PNA	L_ODONAT_TU_086 et L_ODONAT_TU_066	Zonage défini à l'échelle communale, avec ici la commune de Béziers (4 espèces) et Lospignan (1 espèce).	Le projet est à 1 km de la zone	Faune : odonates (Agrion bleuisant, Gomphe de Graslin Cordulie splendide, Cordulie à corps fin)
Faucon crécerellette	PNA	O_FALNAU_DV_002	Zonage défini au niveau de la Basse Plaine de l'Aude. 34 couples inventoriés en 2017	Zonage situé à 1,3 km au sud-est du secteur	Faune : Faucon crécerellette
Trame verte	SRCE	-	Plusieurs réservoirs de biodiversité sont identifiés localement, correspondant essentiellement aux collines du Narbonnais et à la basse plaine de l'Aude représentées par des milieux ouverts à semi-ouvert et agricoles. Vis-à-vis des corridors écologiques, plusieurs sont également présents localement, liés à la présence de milieux semi-ouverts, ouverts et agricoles	Réservoirs de biodiversité les plus proches situés à 2 km au sud, et corridors écologiques identifiés à quelques centaines de mètres à l'ouest du secteur.	Aucune espèce mentionnée
Trame bleue	SRCE	-	Le réservoir de la trame bleue le plus proche correspond à l'ancienne étang de Montady. De nombreux corridors sont identifiés, correspondant aux ruisseaux et cours d'eau locaux mais aussi au Canal du Midi.	Eléments les plus proches situés à quelques dizaines de mètres secteur.	Aucune espèce mentionnée

Description des zonages présents sur la commune de Colombiers (classés par type de zonage puis par distance au secteur à l'étude)

Conclusion sur l'intérêt écologique de la commune de Colombiers

La commune de Colombiers présente des **enjeux paysagers importants** qui se concentrent, notamment, au niveau de plusieurs entités paysagères marquantes : le Canal du Midi et ses abords, les mosaïques agricoles présentes au sud-est, et l'étang de Montady.

La commune n'intègre aucun site du réseau natura 2000.

La Commune présente toutefois des enjeux écologiques mis en avant par la présence de quelques zonages écologiques sur ou à proximité de la commune (ZNIEFF, PNA, zones humide). Sont concernés les groupes biologiques tels que les reptiles (Lézard ocellé) et les oiseaux (Faucon crécerellette).

Expertise écologique succincte sur le secteur du pôle médical

Réalisée en septembre 2022 par le bureau d'étude Naturae.

Le secteur ciblé est la parcelle B151 à Colombiers, dans le cadre d'un projet d'hôtellerie/ résidence de services.

Présentation du site

Le périmètre de projet s'étend sur environ 1,0 ha de vigne. Le site ne présente aucune arbre ou arbuste hormis les pieds de vigne. Une haie de jeunes bambous borde l'ouest du site et quelques pins d'Alep sont représentés en bordures extérieures nord et sud. La strate herbacée apparaissait extrêmement réduite en août 2022, lors du passage de l'expert fauniste.



Vigne et haie de bambou en bordure extérieure

Le secteur est concerné par la zone Um-a du PLU en vigueur de Colombiers (carte suivante).

Calendrier des prospections réalisées

Date	Groupes visés	Intervenants	Conditions météorologiques	Principaux objectifs des prospections
22/08/2022	Faune	Quentin MEURISSE	Ciel faiblement nuageux Vent modéré Température : 28 °C	Étude des potentialités pour la faune



Cartographie présentant le zonage du PLU sur orthophotoplan 2021

Synthèse des résultats

Le tableau suivant détaille les enjeux jugés potentiels.

Groupe taxonomique ou entité	Enjeu pour le cortège	Justification de l'enjeu
Avifaune	FAIBLE	2 espèces à enjeu local modéré faiblement potentielles en nidification (cochevis huppé, linotte mélodieuse)
Herpétofaune	FAIBLE	2 espèces à enjeu local faible à modéré faiblement potentielles (couleuvre de Montpellier, couleuvre à échelons)
Entomofaune	FAIBLE	Aucune espèce à enjeu potentielle
Mammalofaune terrestre	FAIBLE	Aucune espèce à enjeu potentielle
Chiroptérofaune	FAIBLE	Aucune espèce à enjeu potentielle
Continuités écologiques	FAIBLE	Enjeu faible de continuités écologiques
Flore	FAIBLE	Aucune espèce à enjeu potentielle
Habitats naturels	FAIBLE	Aucun habitat à enjeu potentielle

Avifaune

L'aire d'étude, uniquement composée d'une vigne, présente un très faible intérêt pour l'avifaune. Seules quelques espèces typiques des milieux agricoles sont susceptibles d'y être retrouvées, en diversité et densité très réduites. Deux espèces à enjeu modéré sont néanmoins susceptibles de nicher dans ce type d'habitat : le cochevis huppé et la linotte mélodieuse. Leur potentialité de présence est toutefois limitée. Le pool d'autres espèces nicheuses devrait s'avérer extrêmement réduit en raison de l'absence d'arbres et d'arbustes autre que les pieds de vigne sur le périmètre de projet. **L'enjeu local associé à l'avifaune est donc faible.**

Herpétofaune

L'aire d'étude présente un intérêt limité pour les reptiles. Les parcelles de vignes sont intensives et dépourvues de végétations herbacées. On n'y observe pas d'aménagements favorables aux reptiles à proximité (haies, murets, fossés, talus). Les secteurs de vignes peuvent néanmoins être fréquentés par des espèces communes, en thermorégulation sur les secteurs dénudés. Deux espèces à enjeu régional modéré pourraient fréquenter le site : la couleuvre de Montpellier et la couleuvre à échelons. Les habitats présents ne sont toutefois pas optimaux pour ces espèces et leur potentialité de présence est faible. De surcroît, la potentialité de gîte et reproduction sur le périmètre de projet est très réduite. **L'enjeu local serait donc jugé faible pour les reptiles.**

Concernant les amphibiens, le site n'offre pas de points d'eau favorables à la reproduction des espèces, et les potentialités d'accueil comme site d'hivernage sont très faibles dans ces milieux agricoles. **Aucune espèce d'amphibien à enjeu n'est potentielle.**

Entomofaune

Le site ne présente pas d'habitat intéressant pour les insectes. **Aucune espèce à enjeu n'est jugée potentielle.**

Mammalofaune terrestre

Le site ne présente pas d'habitat intéressant pour les mammifères terrestres. **Aucune espèce mammalofaune terrestre à enjeu n'est jugée potentielle.**

Chiroptérofaune

L'aire d'étude n'offre pas de potentialités pour le gîte des Chiroptères. Des espèces anthropophiles communes pourraient occuper les bâtiments alentours, et pourraient chasser sur le site. **Les habitats disponibles sont cependant trop pauvres pour entraîner un enjeu notable pour ce groupe.**

Habitats naturels

L'aire d'étude est intégralement composée de vignes en exploitation. Il n'y a pas d'enjeu concernant les habitats naturels.

Flore

Le site d'étude est composé de milieux agricoles peu propices au développement d'une flore patrimoniale. **Aucune espèce à enjeu n'est jugée potentielle.**

Continuités écologiques

Le site n'est pas localisé sur un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique de trame verte et bleue du SRCE. De plus les habitats représentés sont très pauvres et le site est enclavé entre un lotissement résidentiel au sud et la clinique Jean Causse au nord, ce qui réduit fortement sa fonctionnalité.

Le site présente ainsi un enjeu jugé faible pour les continuités écologiques.

Synthèse

Le périmètre de projet présente des sensibilités écologiques jugées faibles à très faibles. Il est exclusivement composé d'une parcelle de vigne présentant un intérêt très limité pour la faune, la flore et les habitats naturels. Quelques espèces à enjeu modéré pourraient potentiellement fréquenter ce secteur, mais ces potentialités de présence sont faibles au regard des habitats présents. De plus, l'isolement du site dans un contexte très urbain limite encore les potentialités de présence d'espèces à enjeu, et réduit la fonctionnalité du site en termes de continuités écologiques.

Étant donné la faible surface du site, son isolement et la très faible favorabilité des habitats représentés, les sensibilités écologiques du site ont été définies comme faibles à très faibles.

La carte ci-dessous présente les sensibilités écologiques relevées sur l'aire d'étude.

Synthèse des sensibilités écologiques relevées sur l'aire d'étude



Expertise écologique

Projet d'hotellerie

Commune de Colombiers (34)

Sensibilités écologiques

■ Sensibilités faibles

Localisation de l'aire d'étude

■ Aire d'étude

Sources:
Secteur de projet : BETU
Sensibilités écologiques : Naturae
BD ORTHO (2015) : IGN-F
Projection: RGF Lambert 93
(EPSG 2154)
Cartographie réalisée par Naturae,
septembre 2022.



Expertise écologique réalisée sur le secteur AUEc de l'extension de Viargues

Réalisée en février et mars 2022 par le bureau d'étude CBE, cette expertise écologique a permis d'apporter un aperçu des potentialités écologiques vis-à-vis de la faune, de la flore, et des habitats naturels sur l'emprise du projet d'extension de la Zone d'Activités (ZA) de Viargues.

Le secteur est concerné par la zone AUEc du PLU en vigueur de Colombiers.

Intérêt écologique de la zone d'étude

Le projet d'extension de la zone d'activité de Viargues prend place au cœur d'une zone agricole dominée par les cultures annuelles. Plusieurs zonages écologiques sont présents sur et à proximité du site. Des entités écologiques reconnues pour leurs forts enjeux sont notamment connues non loin de la zone (N2000, ZNIEFF...). Les contextes écologique et agricole proches sont favorables à de nombreuses espèces patrimoniales, et cela concerne notamment les oiseaux (Faucon crécerellette, Pie-grièches...), les reptiles (Lézard ocellé) ou encore la flore.

Prospections

Le secteur a fait l'objet d'inventaires naturalistes entre mai et août 2013, complétés par :

- 2 prospections qui, bien que réalisées en février 2022 en dehors des périodes biologiques optimales, ont permis de caractériser les potentialités de présence en termes d'habitats naturels d'intérêt, ou de faune et flore patrimoniales.
- 1 prospection spécifique a été réalisée en février 2022, consacrée à l'avifaune hivernante.

Analyse écologique de la zone d'étude

La zone d'étude se caractérise par une dominance des milieux ouverts à semi-ouverts agricoles avec ponctuellement quelques linéaires plus arbustifs à arborés, ainsi que des milieux plus humides et des secteurs anthropisés. Neuf habitats ou mosaïques d'habitat, au sens de la typologie EUNIS, peuvent en fait être définis sur la zone.

Globalement, des enjeux faibles à forts sont donc attendus sur la zone d'étude. Les enjeux les plus importants sont identifiés au niveau des linéaires arbustifs et arborés (enjeux modérés à forts), et au niveau des zones de friches (enjeux modérés). Les parcelles agricoles constituent, quant à elles, des enjeux faibles à modérés.

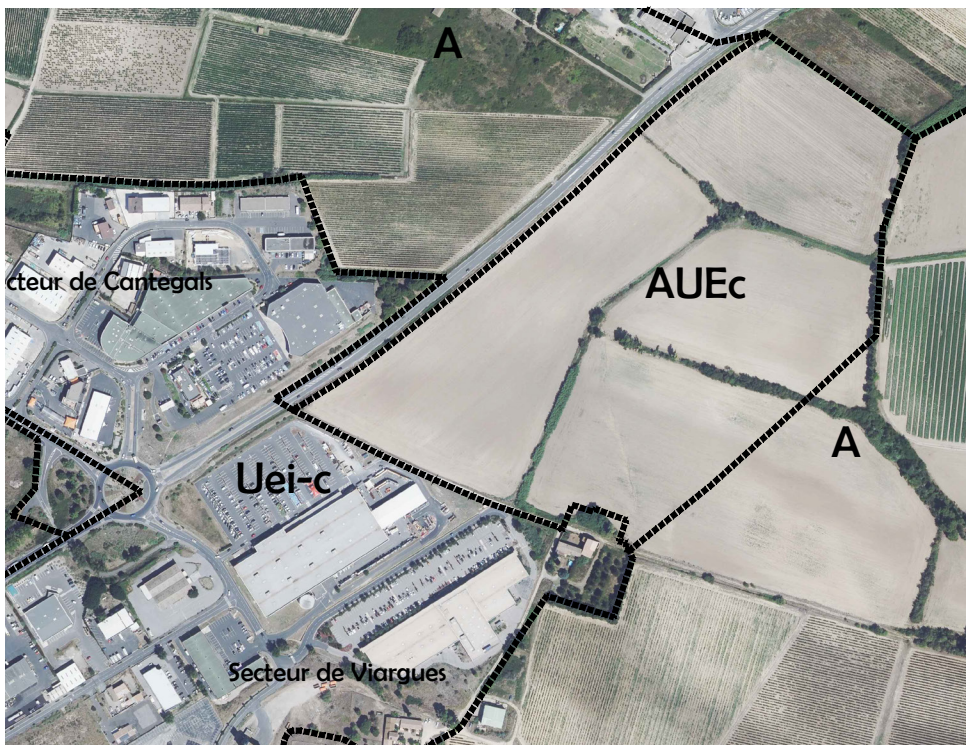
La carte suivante identifie ces enjeux écologiques identifiés sur la zone.



Enjeux écologiques estimés à ce stade de l'étude

- Faible
- Faible à modéré
- Modéré
- Modéré à fort

□ Zone d'étude



Cartographie présentant le zonage du PLU sur orthophotoplan 2021

Conclusion à l'expertise écologique

L'expertise écologique a permis d'identifier des secteurs d'intérêt pour la biodiversité locale. Ainsi, les formations arbustives à arborées sont particulièrement favorables à la faune locale, avec des enjeux estimés (à ce stade de l'étude) à forts à modérés. En outre, ils structurent le secteur et maintiennent localement les continuités écologiques. Les zones de friches sont également favorables au cortège des espèces des milieux ouverts à semi-ouverts, représentant a minima des enjeux modérés (Couleuvres, Magicienne dentelée, Criquet des pâtures, Tarier pâtre...). Concernant les cultures annuelles et leur lisière, une espèce de flore patrimoniale, à enjeu modéré, est attendue (le Cnicaut béni). Enfin, la zone d'étude est également caractérisée par la présence de nombreuses espèces invasives de flore, qui devront être tout particulièrement prises en compte lors de la réalisation de l'opération d'aménagement, le cas échéant.

Les potentialités et premiers enjeux mis en évidence dans l'expertise pourraient être confirmés par la réalisation d'inventaires complémentaires au cours des périodes biologiques favorables.

Par ailleurs, et en parallèle, certaines mesures d'atténuation (mesures d'évitement ou de réduction, selon la séquence Eviter-Réduire-Compenser 'ERC') peuvent d'ores et déjà être définies et intégrées au projet d'aménagement, afin de limiter les atteintes sur la biodiversité locale. Il s'agit des mesures suivantes :

- Respect d'un calendrier d'intervention pour le démarrage des travaux : démarrage des travaux nécessitant le remaniement des milieux naturels et agricoles en place (débroussaillage, décapage, etc., c'est-à-dire le démarrage du chantier) uniquement entre mi-septembre et mi-novembre, afin d'éviter les périodes de sensibilité pour la faune (printemps, été et hiver). Une fois ces premières opérations réalisées, le chantier devra continuer en respectant une continuité temporelle, sans arrêt de plusieurs semaines, auquel cas il ne pourra redémarrer qu'à l'automne suivant.
- Démantèlement des gîtes à reptiles : démantèlement des zones mises en évidence dans la présente expertise en présence d'un expert herpétologue, et uniquement au cours de l'automne, au démarrage du chantier.
- Protocole pour l'abattage des arbres : accompagnement d'un écologue pour l'abattage des arbres d'intérêts et respect d'une méthode de moindre impact.
- Prise en compte des espèces invasives : au regard des foyers d'espèces exotiques envahissantes identifiées sur la zone d'étude, leur prise en compte en phase chantier, avec un arrachage adapté et un export en centre agréé, est nécessaire.
- Accompagnement écologique de chantier : accompagnement par un expert écologue durant les premières actions sur le chantier, mais aussi durant la totalité du chantier, afin d'assurer que l'ensemble des mesures liées aux problématiques écologiques sont respectées au cours des travaux. Les comptes-rendus systématiques seront envoyés à la DREAL pour information.

Le maître d'ouvrage s'engage dès à présent à mettre en oeuvre ces mesures. D'autres mesures, plus spécifiques à certains groupes, pourront être définies une fois les inventaires complémentaires réalisés. En effet, à ce stade des études, il est trop précoce de définir l'ensemble des mesures ERC nécessaires au projet.

Évaluation des incidences notables sur l'environnement

Les incidences du PLU sur l'environnement sont présentées par chapitres avec, en premier lieu, les effets des différentes pièces du PLU sur les milieux naturels et, ensuite, les incidences de la future zone urbaine sur les zonages écologiques locaux, sur les espèces, ainsi que sur les éléments de fonctionnalité écologique (trames verte et bleue).

Incidences notables de la procédure sur les habitats et espèces ayant justifiés la désignation de zonages écologiques

Analyse des incidences sur le réseau Natura 2000

La commune de Colombiers n'est située sur aucun zonage identifié dans le réseau Natura 2000. Les sites les plus proches sont localisés à environ 3 km au sud du secteur des Montarels, et notamment la ZSC « Colline d'Ensérune » (ancien nom : Collines du Narbonnais). Au vu des distances entre les 2 zones et le site Natura 2000, aucune incidence n'est ici attendue sur le réseau Natura 2000.

Analyse des incidences sur les zones d'inventaire

Aucune ZNIEFF n'est située sur le territoire communal. Notons toutefois la présence de la ZNIEFF de type 1 « Colline de l'Oppidum d'Ensérune », identifiée en bordure ouest de la commune, à environ 2 km du secteur. La ZNIEFF mentionne notamment le Lézard ocellé, qui a été observé sur la zone des Montarels. Des incidences faibles à très faibles sont attendues localement pour ce zonage, étant donné sa distance avec le secteur concerné ici.

Analyse des incidences sur les zones de protection réglementaire

Aucune zone de protection réglementaire n'est localisée au niveau de la commune de Colombiers. Aucune incidence n'est attendue ici.

Analyse des incidences sur d'autres zonages écologiques

Le village recoupe plusieurs zonages écologiques présents sur la commune.

Il s'agit notamment du zonage de PNA du Lézard ocellé. Il s'agit d'un zonage défini à large échelle, car il prend toujours en compte la totalité d'un territoire communal. Cette espèce est bien présente sur une large part de la commune. **L'enjeu local sur le site est jugé faible pour les reptiles.** Les évolutions réglementaires de la zone Um-a sont sans incidence sur ce PNA.

Les autres PNA mentionnés à l'échelle de la commune (PNA Odonates et Faucon crécerellette) ne concernent pas le secteur. Les incidences sur ces espèces sont donc considérées comme nulles.

Conclusion

La modification simplifiée n'aura aucune incidence notable sur les zonages écologiques identifiés sur et à proximité de la commune.

Incidences de la procédure sur les trames verte et bleue (TVB)

Le secteur ne touche aucun élément répertorié comme d'importance dans le SRCE (trame verte et bleue).

Les incidences seront, donc, jugées faibles à très faibles sur les éléments des trames vertes et bleues.

Incidences de la procédure sur les milieux naturels et les espèces protégées et/ou à enjeu local de conservation

Le périmètre de projet présente des sensibilités écologiques jugées faibles à très faibles. Il est exclusivement composé d'une parcelle de vigne présentant un intérêt très limité pour la faune, la flore et les habitats naturels. Quelques espèces à enjeu modéré pourraient potentiellement fréquenter ce secteur, mais ces potentialités de présence sont faibles au regard des habitats présents. De plus, l'isolement du site dans un contexte très urbain limite encore les potentialités de présence d'espèces à enjeu, et réduit la fonctionnalité du site en termes de continuités écologiques.

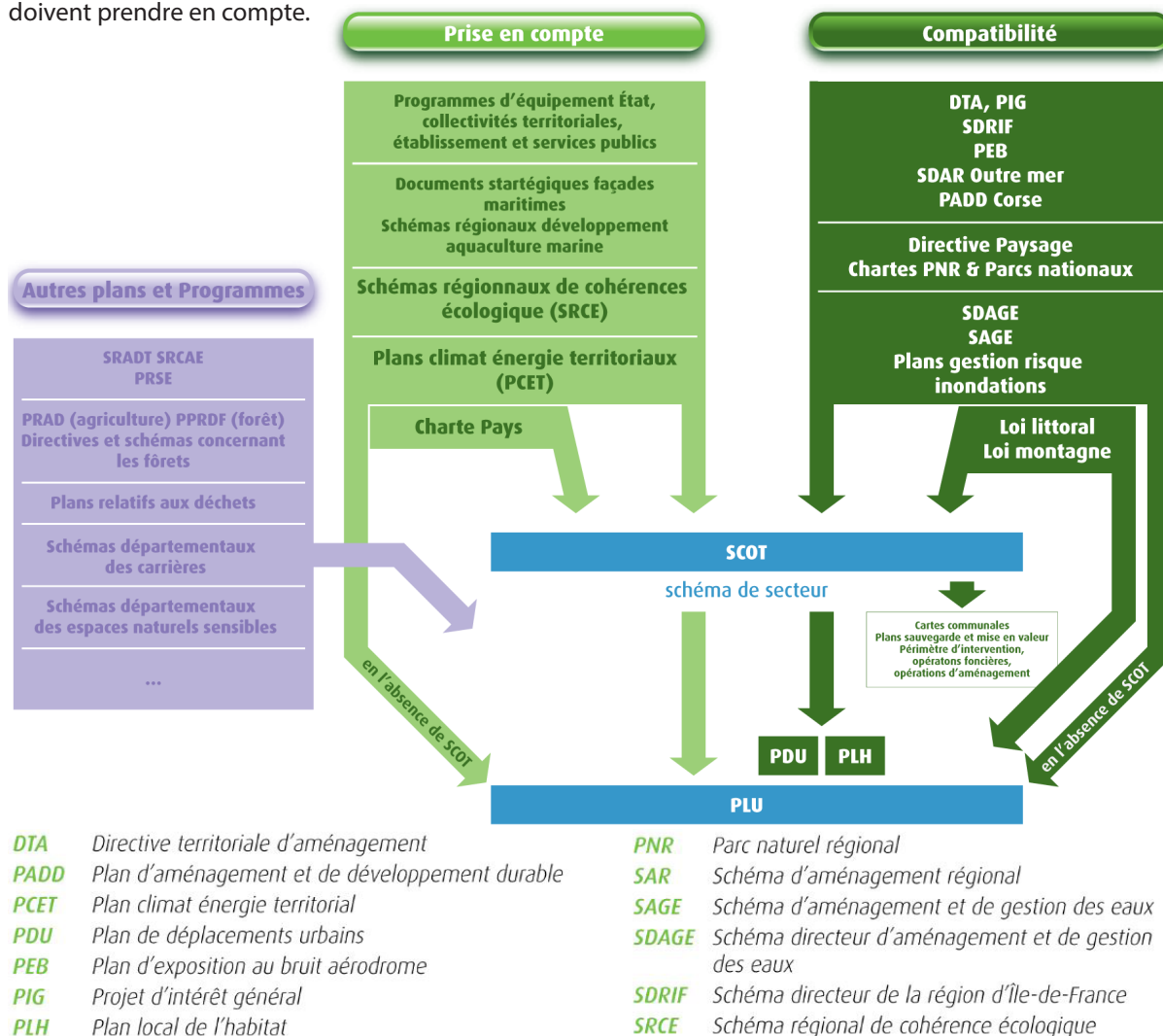
Étant donné la faible surface du site, son isolement et la très faible favorabilité des habitats représentés, les sensibilités écologiques du site ont été définies comme faibles à très faibles.

CHAPITRE III.ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES AVEC LESQUELS IL DOIT ÊTRE COMPATIBLE

1. LA HIÉRARCHIE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

Le PLU constitue le principal document de planification urbaine à l'échelle communale (ou éventuellement intercommunal). Toutefois, le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, pour lesquels il organise et détermine des obligations de compatibilité ou de prise en compte.

L'illustration suivante présente les documents avec lesquels les SCoT et PLU doivent être compatibles ou qu'ils doivent prendre en compte.



Concernant les PLU, lorsqu'un territoire est couvert par un SCoT, ce dernier devient le document de référence, dans un rapport de compatibilité. En l'absence de définition juridique précise de la notion de compatibilité, la jurisprudence du Conseil d'État permet de considérer qu'un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

La loi du Grenelle II et la loi ALUR renforcent le rôle intégrateur du SCoT (comprenant un PLH et PDU) **qui devient le document de compatibilité pour le PLU**, et qui sera l'articulation entre les plans et programmes de rang supérieur et le document de planification communale ou intercommunale. En l'occurrence, le SCoT du Biterrois s'impose au PLU de Montady. Dans la mesure où le SCoT du Biterrois n'a pas été grenellisé, le PLU doit également être compatible avec les objectifs du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI).

Le PLU doit aussi respecter les directives des documents supra communaux, qui découlent parfois des directives européennes mais qui se déclinent à l'échelon local.

Cette partie s'attachera à présenter le cadre de référence des plans et programmes de rang supérieur concernant la commune.

Les SCoT et les PLH, documents de planification supra communaux, fixent, lorsqu'ils existent, des objectifs de production de logements et de densité urbaine pour les communes incluses dans leur périmètre.

2. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU BITERROIS

Qu'est ce que le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois?

Colombiers est l'une des 87 communes intégrant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois, le Schéma de Cohérence Territoriale. Le SCoT est un outil de planification qui a pour vocation de fixer, pour l'ensemble de son territoire, des objectifs cohérents de développement urbain, économique et commercial, de préservation de l'environnement, de planification de l'habitat et d'organisation des déplacements.

Le SCoT du Biterrois retranscrit notamment dans son DOG, le Document d'Orientations Générales, un programme ambitieux de production de logements, de développement économique et de renforcement des équipements et des services à la population, tout en renfonçant les principes d'une urbanisation qualitative et durable, moins consommatrice d'énergies et d'espaces agricoles, respectueuse de la biodiversité et des paysages. Une ligne de conduite reprise et développée au travers de 5 axes du DOG et qui s'applique au territoire selon les enjeux identifiés et des critères géographiques déterminants.

Document supra communal, le SCoT sert de cadre de référence pour les différents documents d'urbanisme. Élaboré pour une période de 13 ans, de 2012 à 2025, le SCoT 1 du Biterrois a été approuvé en 2013. Une procédure de révision du SCoT a été engagée en 2014. Le nouveau SCoT du Biterrois est aujourd'hui en cours d'élaboration. Actuellement en phase de concertation, le second SCoT devrait être abouti et entrer en application en 2023.

Le SCoT 1 s'impose ainsi au PLU de Colombiers qui doit être compatible avec ses orientations générales.

Les 6 grands axes du Document d'Orientations Générales (DOG)

Le document d'orientations générales du SCoT du Biterrois est décliné en 6 grands axes.

Les deux premiers axes visent à structurer l'organisation générale de l'espace en précisant les objectifs et les rôles respectifs de la trame naturelle et agricole d'une part (axe 1)

et de la trame de l'occupation humaine, d'autre part (axe 2), dans un objectif d'équilibre et d'économie des ressources.

Les trois axes suivants définissent les objectifs d'aménagement, selon trois éléments constitutifs du développement durable : social, économique et environnemental. Le dernier axe, l'axe 6, constitue une feuille de route à destination du syndicat mixte pour l'application du SCoT.

Au regard de son programme, le projet doit être compatible avec les axes 1, 2, 3, 4 et 5.

«L'axe 1 - Préserver le socle environnemental du territoire - considère l'ensemble des espaces non artificialisés – naturels et agricoles – comme l'armature de la biodiversité et du paysage et le réservoir des ressources naturelles du territoire. Il précise les moyens de préserver cette armature, mais aussi de la valoriser, en particulier par la pérennité économique de l'agriculture.

L'axe 2 « Urbaniser sans s'étaler » définit les moyens de maîtriser l'urbanisation dans un contexte de forte croissance démographique. Il s'appuie sur le renforcement de l'armature territoriale, permettant de faciliter l'accès aux équipements, aux services et aux transports, et limitant ainsi les déplacements motorisés. Il définit les principes d'un urbanisme durable, limitant la consommation foncière et rapprochant les distances.

L'axe 3 « Habiter, relier, vivre au quotidien » précise la manière de répondre à deux grandes fonctions que le territoire doit assurer aux habitants : se loger et se déplacer. Il prévoit de développer une offre diversifiée de logements permettant de satisfaire les besoins et de faciliter les parcours résidentiels. Il définit un système de déplacements permettant de renforcer la mobilité alternative : transports en commun et modes doux.

L'axe 4 « Renforcer l'attractivité économique du territoire » a pour objectif de créer les conditions de développement économique. Il définit une stratégie pour l'offre d'accueil des entreprises à travers une hiérarchie de zones d'activités. Il favorise un redéploiement de l'activité touristique. Enfin, il précise la localisation préférentielle des commerces ainsi que celle des futurs grands espaces de développement commercial.

L'axe 5 « Développer un urbanisme durable et de projet » définit les principes selon lesquels le développement et l'aménagement du territoire doivent en conforter la qualité environnementale: prise en compte des risques, insertion réciproque entre la nature et la ville, gestion économe des ressources.»

L'axe 6 « Accompagner la mise œuvre et le suivi du SCoT » décrit les modalités et les moyens d'accompagnement que le syndicat mixte doit mettre en place pour évaluer la pertinence du SCoT et pour assurer sa déclinaison et de sa traduction au sein des documents d'urbanisme.» Il s'agit là d'une feuille de route propre au SCoT.

Les prescriptions du SCoT du Biterrois pour Colombiers en lien avec le projet

Préserver la qualité environnementale du territoire

Afin de préserver son socle environnemental, le SCoT prescrit :

- D'établir un maillage écologique du territoire pour concilier aménagements urbains et sauvegarde de la biodiversité,
- De préserver l'identité des grandes unités paysagères et valoriser les éléments structurants du territoire,
- De pérenniser et exploiter rationnellement les ressources naturelles,
- De conforter la pérennité économique de l'espace agricole pour garantir sa qualité.

Structurer le territoire autour de ses centralités

Le territoire du Biterrois est naturellement maillé par un réseau de villes, bourgs et villages qui le structure et l'organise. Au cours des 30 dernières années, ce modèle s'est affaibli. Le SCoT affirme la nécessité de réorganiser le territoire autour de ses noyaux urbains, lieux privilégiés pour l'accueil de la population, le développement des activités, des services et points d'échanges sur le réseau de mobilité du territoire.

Le SCoT structure ainsi le territoire biterrois autour de centralités (villes ou bourgs prédominants) et de leur bassin de proximité. Le SCoT du Biterrois a défini Colombiers comme «Village». La commune fait partie du bassin de proximité «Montady, Nissan-lez-Ensérune» qui englobe les Communes de Colombiers, Maureilhan, Montady et Nissan-lez-Ensérune, ces deux derniers bourgs étant identifiés comme centralités.

Ce classement implique notamment des prescriptions et des recommandations en matière de croissance démographique, de densité d'habitat, de production de logements, de mixité sociale, de consommation foncière, de cohésion urbaine, de répartition des services, de développement des transports et des mobilités alternatives...

Répondre aux besoins en logements

Dans son orientation 3.1.2 «Cadrage de la production globale de logements», le SCoT précise : *«Afin de satisfaire à l'accueil de 58 300 habitants à l'horizon 2025, le territoire doit s'engager dans une logique de développement importante de l'habitat.»*

«Sur ces bases, le SCoT définit les objectifs de production de logements à atteindre dans le Biterrois à l'horizon 2025 par centralité urbaine et bassin de proximité.»

Ainsi, pour la période 2013-2025, le SCoT a fixé un objectif de production de 2750 logements neufs pour le bassin de proximité qu'intègre Colombiers. Pour favoriser la reconquête

des espaces déjà urbanisés et éviter une consommation excessive de l'espace, il fixe aussi un taux minimal de 16% de renouvellement urbain pour produire une partie de ces logements neufs.

Comme pour les autres communes du SCoT, il est demandé à Colombiers de participer activement à l'effort de production de logements pour répondre à la pression démographique observée dans le biterrois. L'objectif de production de logements pour la période 2012-2025 est de 472 logements environ dont un minimum de 16% (76 logements neufs) en renouvellement et densification.

Pour la période 2012-2025, Colombiers peut ainsi produire un maximum de 471 logements dont 396 dans les extensions urbaines et 75 en renouvellement urbain et densification.

Urbaniser sans s'étaler

Une enveloppe d'extension urbaine à vocation majoritaire d'habitat, possibilité accordée aux villes et villages de s'étendre de manière justifiée pour réaliser du logement, est également définie.

Le dessein de renforcer l'efficacité et la cohérence de l'urbanisation est retranscrit dans le document d'orientation générale du SCoT au travers des principes suivants

- **Urbaniser prioritairement les dents creuses et reconquérir les centres anciens :** la réduction de l'étalement urbain passe par une optimisation des espaces déjà bâtis. Les projets doivent donc en priorité investir les dents creuses et les friches urbaines.
- **Respecter la continuité et la compacité urbaines :** Les zones d'urbanisation doivent être positionnées de façon à garantir la continuité du tissu urbain. Afin de lutter contre l'étalement de la tache urbaine, la zone d'urbanisation future doit être en contact avec l'urbanisation existante sur plus d'un tiers de sa longueur.
- **Objectifs de densité d'habitat :** Afin de renforcer l'efficacité du tissu urbain, le SCoT demande le développement de formes urbaines denses permettant d'urbaniser de façon plus économe et durable. **Pour la Commune de Colombiers identifiée centralité de bassin et qui appartient au «bassin de proximité adossé au centre aggloméré du biterrois», il est requis une densité moyenne minimale d'habitat de 15,5 logements par hectare de « surface propre de l'opération»¹.**

¹ La « surface propre de l'opération » comprend les surfaces cessibles et les espaces publics secondaires. Sont décomptés pour ce calcul de densité les voiries primaires, les équipements publics et les bassins de rétention.

Afin de réduire l'étalement urbain et les consommations excessives d'espaces agricoles, le SCoT du Biterrois attribue, sur la période 2012-2025, une enveloppe d'extension urbaine à vocation majoritaire d'habitat de 46 ha pour les Communes Colombiers et Maureilhan.

La Commune de Colombiers dispose ainsi, dans la limite de ses besoins, d'une possibilité d'extension de 26 ha environ et doit répondre à un objectif de densité minimum de 15,5 logements par hectare de « surface propre de l'opération » qui comprend les surfaces cessibles et les espaces publics secondaires. Sont décomptés pour ce calcul de densité « SCoT » les voiries primaires, les équipements publics et les bassins de rétention.

Réaliser du logement social

Le SCoT se positionne pour une offre de logements diversifiée afin de répondre à tous les besoins. Il demande aux communes de se fixer un objectif minimal de production de logements aidés pendant la durée d'application du SCoT. Les communes soumises aux lois SRU doivent respecter des objectifs minimums de logements sociaux, compatibles avec les prescriptions de ces lois. Le SCoT du biterrois recommande à la commune de Colombiers, non soumise au dispositif SRU, de disposer de 10% de logements aidés en 2025 ou 1 logement aidé sur 4 construits dans les opérations neuves. (Communes comptant de 1500 à 3500 habitants).

Renforcer l'offre de services à la population

Le SCoT affirme la nécessité de *«répartir les services à la population et les équipements pour une couverture optimale du territoire»*. *«L'implantation des nouveaux équipements et services sur le territoire doit être guidée par un souci d'accessibilité et de maximalisation de la population desservie.»*

Mettre à niveau l'infrastructure de transport et développer l'offre de mobilité alternative

Le SCoT affirme les besoins d'une offre de mobilité alternative à la voiture particulière et de renforcement des axes du littoral :

«Comme de nombreux territoires, la part modale de la voiture sur le Biterrois est prépondérante.

La recherche d'un développement cohérent des transports, et notamment des transports en commun, constitue un moyen essentiel pour conforter l'organisation territoriale du Grand Biterrois. Aussi, le SCoT, dans un souci d'équité sociale et territoriale, a pour objectif d'encourager l'utilisation des transports collectifs tout en optimisant les ressources existantes.

Les possibilités d'alternatives au déplacement automobile sont actuellement relativement limitées. Aussi, les possibilités de report modal sont à encourager afin que le territoire profite d'un service de transports en commun efficient et d'un maillage d'itinéraires doux suffisants et sécurisés.

Par ailleurs, certains axes souffrent de capacités insuffisantes, notamment pour ce qui concerne la desserte de la frange littorale du territoire, compte tenu de l'effet de pointe touristique en saison estivale.»

Développer un urbanisme durable et de projet

Les objectifs développés par le SCoT sont :

- Réduire les interférences entre espaces urbanisés et zones à risques.
- Améliorer l'interface entre espace urbain et espace naturel et agricole.
- Développer et conforter la qualité des espaces bâtis.
- Appliquer les principes environnementaux et de développement durable.

Adéquation du projet avec le SCoT du Biterrois

Axe 1 « Préserver le socle environnemental du territoire »

Le projet permet à la Commune de Colombiers de répondre aux objectifs de production de logement tout en préservant les pôles majeurs de biodiversité, les espaces littoraux et le grand paysage. Il s'inscrit dans une politique de gestion économe de l'eau et de préservation des milieux aquatiques.

Le projet urbain se situe en dehors des pôles de biodiversité ou d'intérêt écologique identifiés au SCoT et des principaux éléments de biodiversité existant.

Axe 2 « urbaniser sans s'étaler »

Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées du tissu urbain

Le bourg de Colombiers compte une unique dent creuse à vocation d'habitat, d'une emprise de 0,13 ha, elle pourrait accueillir au mieux 4 logements.

Le tissu urbain de Colombiers est très dense en centre ancien. Il est aussi relativement dense aux abords du port avec la réalisation récente de plusieurs petits immeubles d'habitat collectif. Il s'est nettement relâché dans les quartiers des années 80 et 90 avec la construction de maisons individuelles isolées sur leur parcelle. Plus récemment, l'habitat s'est densifié avec l'émergence de maisons en bande et de lots à bâtir de taille plus réduites. Sur des quartiers des années 80 et 90, la densification de quelques par-

celles déjà bâties est envisageable par divisions parcellaires : une dizaine de parcelles sont concernées. Cette densification reste marginale et dépend, pour les parcelles de moyenne importance, de l'adhésion des propriétaires. Le rythme de densification est donc relativement lent. Avec un taux de divisions de 20% jusqu'en 2030, c'est un gain de 2 logements qui est attendu.

Le quartier des Clauzets est majoritairement urbanisé mais une vingtaine de logements restent à construire dont un petit collectif social sur la dernière phase d'aménagement en cours de viabilisation.

La cartographie en page suivante permet d'identifier les possibilités de construction dans le tissu urbain.

Les capacités d'urbanisation encore inexploitées (environ 30 logements) ne permettent donc pas la mise en œuvre d'un programme cohérent de 250 logements de typologie variée, de commerces et services dans une recherche harmonieuse de mixité sociale et urbaine. Ainsi, l'exploitation des dents creuses ne permet pas de répondre aux objectifs de production de logements en adéquation avec les besoins communaux, les attentes de la population et les orientations du PLHI (Plan Local de l'Habitat Intercommunal) de Communauté de communes La Domitienne et du SCoT du Biterrois.

Continuité urbaine et compacité

Les zones d'urbanisation doivent être positionnées de façon à garantir la continuité du tissu urbain. Afin de lutter contre l'étiement de la tache urbaine, la zone d'urbanisation future doit être en contact avec l'urbanisation existante sur plus d'un tiers de sa longueur.

Le projet se positionne en continuité de la tache urbaine, dans un secteur en creux du village, en contact avec l'urbanisation existante sur plus la moitié de sa longueur.

Respect de l'enveloppe de consommation urbaine fixée par le SCoT

Le projet correspond à une extension urbaine de 1 ha. Elle s'inscrit ainsi dans les prescriptions du SCoT d'une consommation foncière maximum de 26 ha pour la production de logements. Les superficies consommées depuis juin 2013, date d'entrée en vigueur du SCoT, correspondent à la ZAC «Des Clauzets» (8,4 ha) et au lotissement «Le Petit Pech» d'une emprise de 0,9 ha qui a permis de réaliser 14 logements, au projet urbain Des Montarels couvre 10.5 ha et doit permettre la réalisation de 250 logements, de services et commerces de proximité.

En urbanisant cette zone, la Commune de Colombiers s'inscrit pleinement dans les ob-

jectifs de production de logements du SCoT. Sur la période 2012- 2032 du SCoT, elle aura ainsi produit 534 logements en extension urbaine et consommé 20,8 ha de foncier. **Elle s'inscrit en deçà des prescriptions du SCoT d'une consommation foncière maximum de 26 ha pour la production de logements.**

Respect de la densité fixée par le SCoT

La municipalité opte pour une densification accrue qui rompt avec le tout pavillon. Le projet sera réalisé sous forme de petits immeubles et affichera une densité conséquente de 80 logements/ha rendue possible par la nécessité de réaliser de petits logements souvent occupés par une personne seule.

La Commune de Colombiers s'inscrit en deçà des prescriptions du SCoT d'une consommation foncière maximum de 26 ha pour la production de logements et va au-delà des prescriptions fixées par le SCoT pour les objectifs de densité urbaine ce qui lui confère, comme le prévoit le SCoT, la possibilité d'accroître la production de logements en extension urbaine.

Le projet urbain respecte les principes de compacité et de continuité défendus par le SCoT et va au delà des prescriptions fixées par le SCoT pour les objectifs de densité urbaine.

Axe 3 «se loger, se déplacer et vivre au quotidien»

Les petits logements, davantage adaptés aux personnes seules, âgées ou jeunes actifs, restent encore minoritaires à Colombiers. Ce déséquilibre dans les typologies limite la mixité sociale et générationnelle. Le projet permet de renforcer l'offre de petits logements collectifs favorable à la mixité des parcours résidentiels.

Le projet compléter l'offre d'hébergement et de services à destination des seniors. Le village dispose d'une résidence retraite médicalisée «La Résidentielle», établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Elle élargit l'offre à destination des aînés avec la construction d'une résidence senior, opération conjuguant habitat individuel groupé et services à destination des aînés valides et autonomes..

L'implantation de ce projet de résidence senior/hôtellerie, à proximité des services, commerces et des transports en commun, répond bien à l'objectif d'une offre de services et d'équipements diversifiés facilement accessibles par la population.

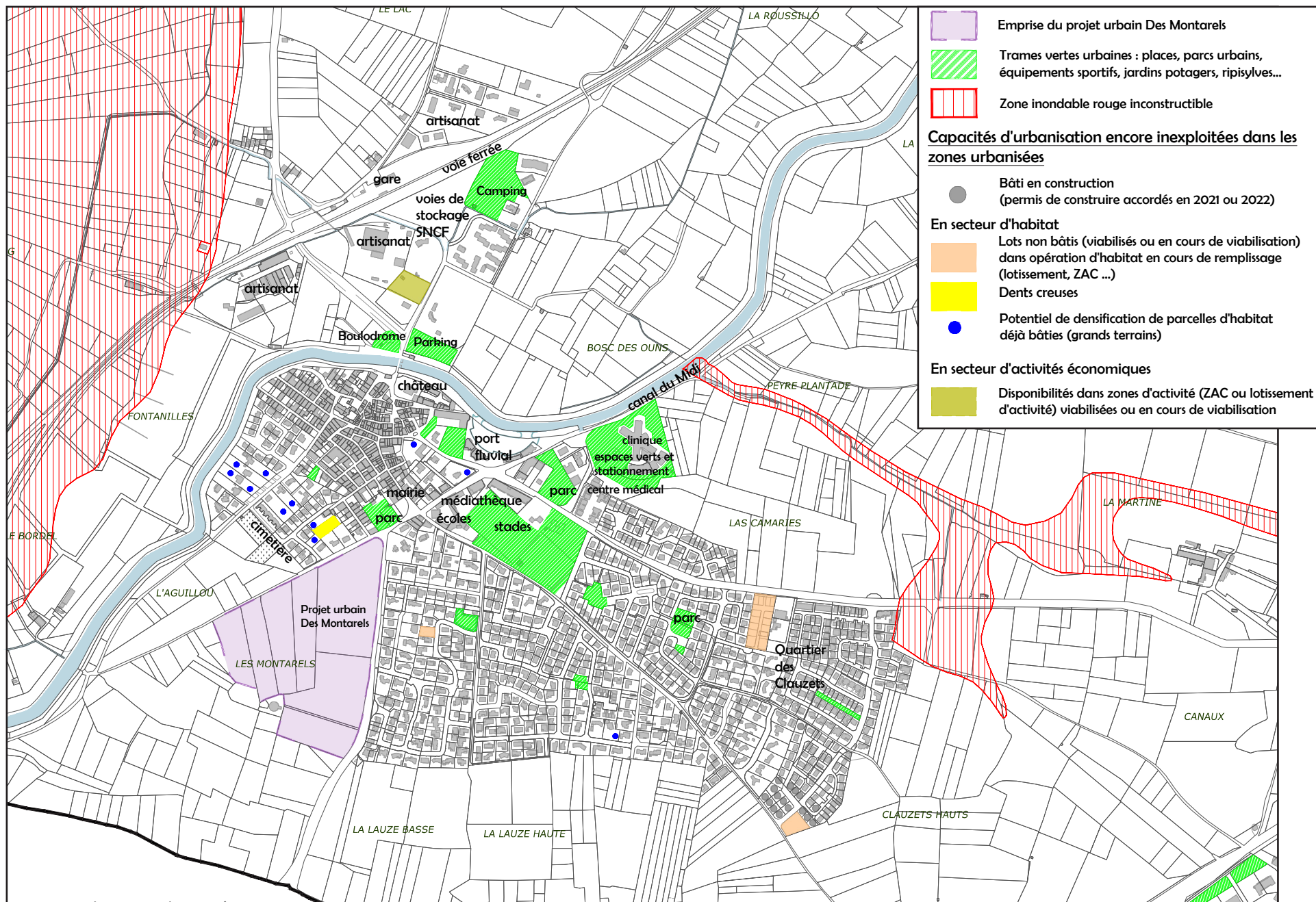


Illustration 22. L'inventaire cartographié des potentialités d'urbanisation dans le tissu urbain

Axe 4 «renforcer l'attractivité économique du territoire»

L'implantation d'une résidence hôtelière sur le pôle médical, à proximité du port de plaisance et du centre ville, permet à la fois de compléter l'offre d'hébergement de la clinique Causse : Pour les patients non hospitalisés qui viennent en consultation ou qui nécessitent une chirurgie ambulatoire, il n'existe pas d'offre d'hébergement in situ alors que le rayon d'attraction de la Clinique dépasse les frontières françaises et européennes.

Au delà de la Clinique du Docteur Jean Causse, c'est l'ensemble du village qui attire une population touristique en recherche d'un tourisme vert en phase avec l'environnement, la découverte de la culture, de l'art de vivre de l'histoire, du patrimoine et de la gastronomie locale.

En organisant l'accueil d'activités touristiques et de services aux seniors en centre village, le projet s'inscrit dans une démarche de mixité fonctionnelle de son tissu urbain, de renforcement de son offre commerciale et de services en cœur de village.

Axe 5 «Développer un urbanisme durable et de projet»

Le projet propose une urbanisation durable, en continuité avec le tissu urbain environnant, offrant des espaces publics de qualité favorables au bien-vivre ensemble, à proximité immédiate des commerces et services, limitant ainsi le recours au véhicule individuel.

Le projet sera maillé au réseau des voies douces du village et des chemins de halage du canal du Midi aujourd'hui majoritairement dédiées aux circulations douces.

Le site est particulièrement attractif pour les piétons qui trouvent dans un rayon de 400 m, les commerces de bouche, des soins à la personnes, des équipements culturels dont la médiathèque, le réseau associatif du village, des services médicaux et paramédicaux, des restaurants, des bars, le tout est accessible depuis des cheminements sécurisés et un espace public de qualité, arboré, conçu pour la promenade et adapté aux plus vulnérables, les piétons et les cycles, largement représentés dans le village par les enfants, les adolescents, les personnes handicapés et les aînés.

Colombiers développe sur son territoire le report modal, incite à la marche à pied, à l'utilisation du vélo, aménage des espaces verts et réalise des plantations au sein de parcs et sur son espace public. Cette démarche d'urbanisme durable, de renforcement de la biodiversité et de la nature en ville, de réductions des polluants et des nuisances sonores est concordante avec les objectifs du SCoT du Biterrois.

3. COMPATIBILITÉ AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA CC LA DOMITIENNE

La communauté de communes exerce plusieurs types de compétences obligatoires dont l'aménagement de l'espace, l'équilibre social de l'habitat, la politique de la ville et prévention de la délinquance (contrat urbain de cohésion sociale, insertion par l'économique).

La politique de l'habitat de La Domitienne déclinée dans son PLHI

Le Programme Local de l'Habitat est un document supra-communal qui définit au sein du territoire d'une intercommunalité la conduite d'une politique de l'habitat. Il fixe, en concertation avec les différents acteurs, les objectifs quantitatifs, qualitatifs et indique les moyens qui seront mis en œuvre pour les atteindre.

La Communauté de Communes La Domitienne dispose d'un Programme Local de l'Habitat Intercommunal élaboré pour la période 2017-2023.

La commune de Colombiers est concernée par ce PLHI. Son PLU doit être compatible avec ce plan de portée supérieure.

Produire et réhabiliter des logements pour répondre aux besoins

Le premier PLH de La Domitienne, adopté en février 2017, est un outil de programmation et de définition d'action en matière d'habitat dont la mise en œuvre se fait à l'échelle des 8 communes de la Communauté de communes La Domitienne.

Jusqu'en 2023 il permettra la réalisation d'opérations concrètes permettant de répondre aux besoins en logement et en hébergement spécifique, de favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et d'assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Les orientations stratégiques du PLH

- **Accélérer l'effort de production de logements dans le respect des principes de développement durable et développer une offre de logements diversifiée.**
- **Renforcer l'offre locative sociale avec 480 logements locatifs sociaux supplémentaires sur la durée du PLH soit 80 logements supplémentaires par an.**
- **Favoriser l'accession abordable.**
- **Requalifier le parc existant et lutter contre la paupérisation des centres bourgs.**
- **Renforcer l'offre adaptée aux publics en difficulté et publics spécifiques.**
- **Piloter et animer la politique locale de l'habitat.**

Le programme d'actions du PLH

Ce sont les déclinaisons opérationnelles des orientations du PLH.

Le PLH a pour ambition non seulement d'assurer une production quantitativement suffisante pour faire face aux objectifs de développement de l'agglomération, mais aussi d'assurer une meilleure répartition spatiale de cette production.

Il fixe les objectifs de production correspondants, tant en matière de logement familial que de logement et hébergement spécifiques, déclinés à l'échelle de chacune des communes de ses 8 communes. Il définit également les outils et moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs de production fixés (outils réglementaires, opérationnels et financiers).

A l'horizon 2023, le PLHI ambitionne la production de 1 471 logements soit 245 par an dont 480 logements locatifs sociaux publics.

Un programme d'actions ciblé par type de communes en matière de logements sociaux

Pour atteindre ces objectifs, le PLH a fixé un nombre global de logements à produire par commune. Pour Colombiers, le PLH a fixé les objectifs suivants :

La production globale en logements :

- **217 logements à produire sur la période, soit 41 logements en moyenne par an.**

La production de logements locatifs sociaux :

- **Un minimum de 84 logements locatifs sociaux à produire sur la période.**

Structures de logements et d'hébergement spécifiques programmées :

- **18 logements locatifs sociaux ciblés pour les personnes âgées pour la période.**

Les objectifs prescrits pour la Commune sont la production de 20% de logements sociaux pour les programmes de logements.

Adéquation du projet avec le PLHI de La Domitienne

Le développement et la diversification des services et de l'habitat au centre village s'inscrit dans les objectifs de production et de diversification des logements demandés dans le PLHI.