

# DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

au titre des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du Code de l'environnement

COMMUNE DE COLOMBIERS

## ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ «DES MONTARELS»



### PIÈCE 1 : NOTICE EXPLICATIVE

Intégrant notamment la mention des textes qui régissent l'enquête publique, la mention des autorisations nécessaires pour réaliser le projet.

Maîtrise d'ouvrage



**Commune de Colombiers**  
Hôtel de ville  
Carrefour des Droits de l'Homme  
34 440 COLOMBIERS

Montage du dossier



**BETU Urbanisme & aménagement**  
58, allée John Boland  
34500 Béziers



### **Maîtrise d'ouvrage**

#### **Commune de Colombiers**

Hôtel de ville  
Carrefour des Droits de l'Homme  
34 440 COLOMBIERS - Tél : 04 67 11 86 00

### **Montage du dossier**



#### **BETU urbanisme & aménagement**

La Courondelle - 58 allée John Boland  
34 500 BEZIERS  
Tél : 04 67 39 91 40 / Fax : 04 67 39 91 41



#### **Géomètre expert**

##### **Cabinet STEINBERG, Géomètre Expert foncier DPLG**

Immeuble Optimum, 2 Bld Jean Bouin  
34500 Béziers, La Devèze  
Tel 04 67 30 18 37 - fax 04 67 31 62 46  
e-mail: beziers@geometreexpert.com



## **SOMMAIRE**

<b>CHAPITRE I. PRÉAMBULE</b>	<b>5</b>	<b>3. METTRE EN ŒUVRE UN URBANISME DURABLE</b>	<b>23</b>
1. LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE	5	« Finir la ville », traiter l'ensemble des limites	23
La déclaration d'utilité publique, une étape de l'expropriation	5	Ouvrir le quartier sur la ville	24
La notion d'utilité publique	5	Créer les conditions de la canopée urbaine	27
2. CAS DU PROJET DES MONTARELS	6	Proposer un accompagnement architectural et paysager fort des constructions et des plantations	28
Le projet urbain et ses enjeux	6	Gérer durablement les eaux de pluie	28
La reconnaissance préalable de l'utilité publique du projet	7	Créer de la nature en ville	31
3. L'ENQUÊTE PUBLIQUE DANS LA PROCÉDURE	9	Positionner la multimodalité au cœur du projet	32
La mention des textes qui régissent l'enquête publique	9	4. L'EMPRISE FONCIÈRE À MAÎTRISER	33
L'insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative	9	Acquérir l'emprise à urbaniser...	33
Les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête	9	...ainsi que les zones d'évitement	33
L'autorité compétente pour prendre la décision	9	5. L'HISTORIQUE DU PROJET ET LES VALIDATIONS ADMINISTRATIVES	34
Les principaux articles cités	10	La ZAD pour bloquer la spéculation foncière	34
4. LES AVIS ÉMIS	13	La réduction de l'emprise du projet urbain	34
5. LA MENTION DES AUTORISATIONS NÉCESSAIRES	14	La participation du public	35
La déclaration au titre de la loi sur l'eau	14	La création de la ZAC Des Montarels	36
La dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés	14	La présentation du projet en pôle Canal	36
Les démarches relatives à l'archéologie préventive	14	Une évolution sur mesure du document d'urbanisme	36
Les permis de construire	14	Densifier pour répondre aux exigences du second SCoT du Biterrois et de la loi « Climat et résilience »	37
<b>CHAPITRE II. L'OBJET DE L'OPÉRATION</b>	<b>15</b>	Le choix d'aménagement : la SEMOP	38
1. LA LOCALISATION DU PROJET	16	La procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau	39
Dans le Biterrois	16	Les études sur la biodiversité et dérogation pour destruction d'espèces protégées	39
Au sein du territoire de Colombiers	17	La compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire	42
L'emprise foncière	18	L'archéologie préventive	43
2. L'ORGANISATION ET LE PROGRAMME DU QUARTIER «DES MONTARELS»	19	L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables	44
Des enjeux urbains, paysagers et écologiques forts...	19	<b>CHAPITRE III. LE CONTEXTE COMMUNAL</b>	<b>45</b>
... retranscrits dans le parti d'aménagement retenu	19	1. LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET LES BESOINS EN LOGEMENTS	45
Le plan d'aménagement	20	Une population croissante sur le Biterrois	45
La programmation urbaine	21	Le logement : un secteur sous tension	49
		Colombiers : un tissu urbain retravaillé et optimisé	51
		L'absence de disponibilité foncière dans le tissu urbain	51

<b>2. COLOMBIERS, UN BASSIN D'EMPLOIS ET DE SERVICES</b>	<b>54</b>	<b>3. LA COMPATIBILITÉ AVEC LA LOI «CLIMAT ET RÉSILIENCE»</b>	<b>107</b>
Un territoire entreprenant et énergétique en terme d'emploi	54	La loi Climat et résilience	107
Un large panel d'équipements publics et services à la population	56	La trajectoire de sobriété foncière en Occitanie et dans le Biterrois	108
Des transports en commun en développement	59	Le projet urbain «Des Montarels» s'inscrit dans la stratégie de gestion économe de l'espace	108
<b>CHAPITRE IV. LE SITE DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT</b>	<b>61</b>	<b>4. CONCORDANCE DU PROJET URBAIN «DES MONTARELS» AVEC LE PLU</b>	<b>109</b>
<b>1. LE PAYSAGE</b>	<b>61</b>	Le PLU en vigueur	109
Le diagnostic paysager	61	Une évolution sur mesure du document d'urbanisme	109
Préserver le canal du Midi et ses abords	65	Le règlement du PLU	109
Le site « Colline et panorama de l'Oppidum d'Ensérune »	68	Une OAP «Des Montarels» pour organiser l'espace	110
Le patrimoine archéologique	69	<b>CHAPITRE VI. L'UTILITÉ PUBLIQUE DE L'OPÉRATION</b>	<b>111</b>
Les enjeux paysagers identifiés et retranscrits dans le projet	71	Le constat et les enjeux locaux	111
<b>2. LA BIODIVERSITÉ</b>	<b>73</b>	<b>1. RENFORCER ET DIVERSIFIER LE PARC DES LOGEMENTS</b>	<b>112</b>
La biodiversité sur le site	73	Un programme d'habitat en faveur de la mixité sociale et générationnelle	112
Incidences et mesures ERC, éviter - réduire - compenser	74	Privilégier l'urbanisation au cœur des bassins d'emploi	112
Conclusion	76	<b>2. CONFORTER L'OFFRE DE SERVICES ET LA MIXITÉ FONCTIONNELLE</b>	<b>113</b>
<b>3. L'AGRICULTURE</b>	<b>77</b>	<b>3. PARTICIPER AU DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DE LA VILLE</b>	<b>114</b>
La compensation agricole	77	Une ligne directrice : la qualité de vie	114
L'agriculture sur la commune et sur le site	77	Une démarche d'urbanisme durable	114
<b>4. LES ENJEUX LIÉS À L'EAU</b>	<b>80</b>	Créer les conditions d'une ville résiliente	115
L'hydraulique pluviale	80	Répondre à tous les enjeux de mobilité	116
L'alimentation en eau potable (AEP)	86	<b>4. L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DE L'OPÉRATION RECONNU AU TRAVERS DES PROCÉDURES ENGAGÉES</b>	<b>117</b>
La défense incendie	91	La procédure de ZAD, une compétence d'État	117
L'assainissement des eaux usées	92	La procédure de ZAC «opération publique d'aménagement»	117
<b>CHAPITRE V. UN PROJET COMPATIBLE AVEC LES RÉGLEMENTATIONS</b>	<b>93</b>	<b>5. L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DE L'OPÉRATION RECONNU AU TRAVERS DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION</b>	<b>118</b>
<b>1. LES RISQUES MAJEURS, SERVITUDES ET CONTRAINTES</b>	<b>93</b>	L'intérêt général affirmé par la compatibilité avec le SCoT, document de planification de portée supérieure	118
Niveaux d'exposition du projet aux risques et prise en compte des prescriptions associées	93	Un projet inscrit dans le PLH de la CC La Domitienne	118
Compatibilité du projet avec les contraintes légales et les servitudes	93	Un projet inscrit dans le PLU, reconnu d'intérêt général	118
<b>2. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU BITERROIS</b>	<b>96</b>		
Qu'est-ce que le SCoT du Biterrois ?	96		
Colombiers dans l'armature territoriale du SCoT 2040	97		
Les prescriptions du SCoT du Biterrois en lien avec le projet urbain	98		

## 1. LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a pour objectif de permettre au public de prendre connaissance d'un projet et de formuler ses observations au regard de son caractère d'intérêt général.

### La déclaration d'utilité publique, une étape de l'expropriation

La procédure d'expropriation vise à permettre à une personne publique (État, collectivités territoriales...) de s'approprier d'autorité des biens immobiliers, moyennant le paiement d'une juste indemnité aux ayants droit, afin de réaliser un projet d'aménagement d'utilité publique.

Seule une opération reconnue d'utilité publique peut justifier la privation forcée d'une propriété privée. L'acquisition, par voie d'expropriation, de biens appartenant à des personnes privées nécessaires à une personne publique pour la réalisation d'une opération d'aménagement suppose donc au préalable le prononcé d'une déclaration d'utilité publique.

L'expropriation se déroule en deux temps. Elle comprend une phase administrative puis une phase judiciaire.

- La phase administrative est encadrée par la préfecture. Elle prévoit une procédure permettant d'adopter, après enquête publique, une déclaration d'utilité publique généralement prise par le préfet. La procédure de DUP a pour finalité l'obtention de l'arrêté préfectoral de DUP qui n'opère pas de transfert de propriété mais acte la nécessité publique. Elle prévoit aussi, en parallèle de l'enquête publique de la DUP ou à la suite de celle-ci, une enquête parcellaire préalable à l'édiction par le préfet d'un arrêté de cessibilité.
- La phase judiciaire, menée par le juge de l'expropriation, sert à opérer le transfert de propriété, à fixer le montant et le paiement des indemnités dues aux propriétaires.

### La notion d'utilité publique

L'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, qui a valeur constitutionnelle, prévoit que « *la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment* ». Cette « nécessité publique » ou « utilité publique » est la raison d'être de la procédure d'expropriation.

Cette notion est matérialisée par la déclaration d'utilité publique (DUP) intervenue après enquête publique, et qui devra précéder tout prononcé d'expropriation (articles L. 121-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Il n'existe pas de définition préétablie de cette notion d'« utilité publique ». Ainsi, le juge administratif, lorsqu'il contrôle l'utilité publique du projet à l'origine de la procédure d'expropriation, met en œuvre, depuis l'arrêt Ville nouvelle Est (Conseil d'État, 28 mai 1971, Ville nouvelle Est, req. n° 78825), la « théorie du bilan » : à ce titre, il met en balance les avantages de l'opération projetée (intérêt général de l'opération, nécessité...) et ses inconvénients (atteinte à la propriété privée ou à d'autres intérêts publics, coût financier, inconvénients d'ordre social...).

## 2. CAS DU PROJET DES MONTARELS

**La présente demande de déclaration d'utilité publique porte sur les travaux d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Des Montarels » (10.5 ha), quartier mixte d'habitat, de services et de commerces situé en bordure du centre ancien, dans un secteur en creux du tissu urbain de Colombiers.**

Le maître d'ouvrage est la SEMOP «Des Montarels». La SEMOP (société d'économie mixte à opération unique) a permis à la Commune de Colombiers d'instaurer, par le biais d'un contrat d'aménagement, un partenariat institutionnalisé et sécurisé avec un aménageur privé. C'est la SEMOP qui doit acquérir le foncier nécessaire à la réalisation de ce projet d'urbanisation.

### Le projet urbain et ses enjeux

Située sur un secteur très accessible entre Béziers et Narbonne, la commune de Colombiers est un territoire très dynamique en termes d'emplois et de services. C'est aussi une ville attrayante et plébiscitée par une population de tout âge comme en atteste son essor démographique qui s'inscrit dans la dynamique régionale.

L'urbanisation du secteur Des Montarels s'inscrit dans plusieurs objectifs initiés par la commune depuis plusieurs années. Elle doit permettre de répondre à la demande en logements exacerbée par l'essor démographique que connaît le Biterrois et plus largement l'ouest Hérault. En continuité de la tache urbaine, proche du cœur historique de Colombiers, le projet constitue le secteur le plus pertinent d'aménagement et d'extension urbaine du bourg pour la création d'habitat.

**Au sein d'un périmètre de 10.5 hectares, le nouveau quartier doit permettre l'implantation d'un programme de 275 logements intégrant 25% de logements sociaux et 10% de logements en accession aidée de type primo-accédant, des services et commerces de proximité. L'ambition communale est une urbanisation harmonieuse conciliant mixité urbaine et sociale, valorisation du cadre de vie et préservation de la richesse environnementale, dans un esprit de développement durable et de gestion des risques.**

Le nouveau quartier prévoit une diversité de constructions : maisons pavillonnaires, maisons groupées, petits collectifs. Cette mixité sociale et dans les formes urbaines répond bien aux besoins de la population pour se loger.

### Les étapes du projet

Les outils opérationnels retenus pour le projet urbain Des Montarels sont la ZAC et la SEMOP (société d'économie mixte à opération unique).

Au terme des études préalables et du choix d'un scénario urbain pour le nouveau quartier d'aménagement, le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation, approuvé le dossier de création et décidé de la création de la ZAC «Des Montarels» par délibération en date du 13 mars 2023.

Pour la réalisation de l'opération Des Montarels, la SEMOP permet à la Commune de Colombiers d'instaurer, par le biais d'un contrat d'aménagement, un partenariat institutionnalisé et sécurisé avec un aménageur privé.

Après consultation, la SAS LES MONTARELS a été désignée par délibération du Conseil Municipal de Colombiers en date du 13 novembre 2023, le futur actionnaire, avec la Commune de Colombiers, de la SEMOP qui sera chargée par convention de réaliser les travaux d'aménagement de la ZAC des Montarels.

Soumise à procédure de déclaration au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement (dossier loi sur l'eau), la ZAC fait l'objet de mesures compensatoires pluviales. Le récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau a été obtenu le 30 juin 2022.

La ZAC «Des Montarels» doit faire l'objet d'un arrêté préfectoral de dérogation aux interdictions relatives aux espèces de faune sauvage protégées. La procédure touche à son terme.

Par le biais d'une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de Colombiers, le caractère d'intérêt général du projet urbain des Montarels a été reconnu et le PLU de Colombiers a été mis en compatibilité dotant le secteur des Montarels de droits à construire. Après des phases d'élaboration, de concertation préalable et d'enquête publique, le conseil municipal a délibéré le 13 mars 2023 pour approuver la procédure.

## Acquérir le foncier

L'ensemble du foncier nécessaire à la réalisation de l'aménagement n'est pas maîtrisé.

Ce projet impose donc une intervention publique et la maîtrise foncière des parcelles concernées. L'expropriation est indispensable à la mise en oeuvre de ce projet d'intérêt général. Préalablement à l'expropriation, l'utilité publique doit être démontrée et un arrêté de DUP doit être pris.

## La nécessité d'une expropriation pour cause d'utilité publique

La maîtrise foncière du terrain est une condition sine qua non à la réalisation de l'opération. L'ensemble des terrains n'étant pas maîtrisés, au vu de l'intérêt général du projet, l'expropriation paraît être une étape indispensable à l'aboutissement du projet.

Comme le prévoit l'article L.1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, **«L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.»**

## La reconnaissance préalable de l'utilité publique du projet

L'acquisition des biens immobiliers par voie d'expropriation nécessite donc la reconnaissance de l'utilité publique du projet.

La première étape obligatoire de la phase administrative de la procédure consiste en la constitution d'un dossier d'enquête, qui est adressé au préfet du département accompagné, lorsque l'expropriant est une collectivité locale, d'une délibération de son assemblée délibérante sollicitant l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP).

**Le projet doit donc faire l'objet d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique régie par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le projet doit également faire l'objet d'une enquête parcellaire conjointe régie également par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.**

## Une enquête publique «environnement» préalable à la DUP

### Car la ZAC est soumise à étude d'impact

Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale.

La plupart des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale font l'objet d'une enquête publique préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption.

**La ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact laquelle constitue une évaluation environnementale. A ce titre elle doit faire l'objet d'une enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.**

Cette enquête est régie par les dispositions de la section 1 du chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement. L'enquête publique doit être menée avant le commencement des travaux.

**L'opération étant soumise à enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, l'enquête préalable à la DUP sera réalisée en application des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du Code de l'environnement.**



## La composition du dossier d'enquête préalable à la DUP

La composition du dossier est définie par l'article R123-8 du Code de l'environnement. Le dossier de DUP intègre également les pièces demandées aux articles R112-4 à R112-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. A ce titre le dossier d'enquête préalable à la DUP comprend :

- **La notice explicative.** Intégrant notamment la mention des textes qui régissent l'enquête publique, la mention des autorisations nécessaires pour réaliser le projet ;
- **Le plan de situation ;**
- **Le plan général des travaux et les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;**
- **Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;**
- **L'estimation sommaire des dépenses et des acquisitions à réaliser ;**
- **L'étude d'impact** réalisée dans le cadre du dossier de création de ZAC en avril 2022 ;
- **Le résumé non technique** réalisée dans le cadre du dossier de création de ZAC ;
- **L'avis de l'autorité environnementale (AE) émis le 13 juin 2022 et réponse à cet avis.**
- **Le bilan de la concertation publique** préalable à la création de la ZAC, les avis et décisions émis sur le projet.

## Une enquête parcellaire conjointe

Le projet doit également faire l'objet d'une enquête parcellaire régie par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête parcellaire a pour but de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des ayants droit des terrains (propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés) à exproprier afin que le juge de l'expropriation puisse avoir la connaissance complète des parcelles concernées et de l'identité des personnes à indemniser.

A l'issue de l'enquête publique unique portant sur la DUP et la cessibilité, Monsieur le Préfet de l'Hérault pourra statuer et déclarer par arrêté d'utilité publique la réalisation de l'opération d'aménagement et cessibles les parcelles visées à l'enquête parcellaire.

## Le bénéficiaire de l'expropriation

La Déclaration d'Utilité Publique et l'arrêté de cessibilité sont sollicités au profit de la SEMOP «Des Montarels», désignée par la Commune de Colombiers pour l'aménagement de la ZAC «Des Montarels».

### 3. L'ENQUÊTE PUBLIQUE DANS LA PROCÉDURE

Afin de se conformer aux dispositions de l'article R.123-8 du Code de l'environnement, ce chapitre présente :

**«La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation».**

#### La mention des textes qui régissent l'enquête publique

Les textes qui régissent l'enquête publique sont les suivants :

- Le Code de l'environnement notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants.
- Le Code de l'expropriation pour cause d'Utilité Publique notamment les articles L.110-1 et suivants, R.111-1 et suivants.

#### L'insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative

La procédure administrative se déroule en 3 phases principales :

##### La phase d'examen

L'instruction sur la forme du dossier se fait en préfecture.

Les services contributeurs que sont la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) et l'agence régionale de santé (ARS) sont ensuite appelés à se prononcer sur le fond.

Dans certains cas, le service instructeur de la préfecture saisit l'autorité environnementale afin qu'elle émette un avis sur l'étude d'impact. L'autorité environnementale dispose alors de 2 mois pour émettre son avis. Le maître d'ouvrage doit produire une réponse écrite à cet avis.

##### La phase d'enquête publique

- Saisine du Tribunal Administratif (TA) par le Préfet de département en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur,
- Nomination d'un commissaire enquêteur par le TA,
- Prononcé d'un arrêté préfectoral fixant les modalités de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la déclaration de cessibilité.
- Publicité légale et collective de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés sur tout le département.

- L'enquête parcellaire nécessite que l'expropriant notifie en RAR aux propriétaires l'avis d'ouverture d'enquête et le dépôt du dossier d'enquête parcellaire à la mairie.
- Tenue de l'enquête publique d'une durée minimum d'un mois avec permanences du commissaire enquêteur et mise en ligne du dossier d'enquête (en général par le biais d'un registre dématérialisé).
- Établissement par le Commissaire Enquêteur de son rapport et de ses conclusions motivées au vu des observations émises (registres et courriers).

##### La phase de décision

- L'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée conformément à l'article L.126-1 du Code de l'environnement.
- Prononcé par Monsieur le Préfet de l'Hérault d'un arrêté déclarant d'utilité publique le projet et d'un arrêté de cessibilité concernant les parcelles identifiées dans l'enquête parcellaire.
- Publicité collective et affichage de l'arrêté préfectoral.

#### Les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête

A l'issue de l'enquête publique,

- En application de l'article L.126-1 du Code de l'environnement, **le conseil municipal se prononce par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération projetée.** En l'absence de déclaration de projet, l'opération ne peut être déclarée d'utilité publique.
- Saisi par l'organe délibérant de la collectivité territoriale, le **Préfet de l'Hérault décide, soit de déclarer par arrêté préfectoral le projet d'utilité publique et cessibles les parcelles soumises à enquête parcellaire, soit d'opposer un refus qu'il devra motiver.**

#### L'autorité compétente pour prendre la décision

L'autorité compétente pour prendre la décision de déclaration d'utilité publique est donc le Préfet de l'Hérault.

## Les principaux articles cités

### Sur la nécessité d'une étude d'impact ou d'un examen au cas par cas

#### Extrait de l'article L122-1 du Code de l'environnement

«Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine sont précédés d'une étude d'impact.

Ces projets sont soumis à étude d'impact en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas effectué par l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

...»

#### Article R122-2 du Code de l'environnement

«I. – Les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L. 122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau.

A titre dérogatoire, les projets soumis à évaluation environnementale systématique qui servent exclusivement ou essentiellement à la mise au point et à l'essai de nouveaux procédés ou de nouvelles méthodes, pendant une période qui ne dépasse pas deux ans, font l'objet d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas.

II. – Les modifications ou extensions de projets déjà autorisés, qui font entrer ces derniers, dans leur totalité, dans les seuils éventuels fixés dans le tableau annexé ou qui atteignent en elles-mêmes ces seuils font l'objet d'une évaluation environnementale ou d'un examen au cas par cas.

Les autres modifications ou extensions de projets soumis à évaluation environnementale systématique ou relevant d'un examen au cas par cas, qui peuvent avoir des incidences négatives notables sur l'environnement sont soumises à examen au cas par cas.

Sauf dispositions contraires, les travaux d'entretien, de maintenance et de grosses réparations, quels que soient les projets auxquels ils se rapportent, ne sont pas soumis à évaluation environnementale.

III. – Lorsqu'un même projet relève à la fois d'une évaluation environnementale systématique et d'un examen au cas par cas en vertu d'une ou plusieurs rubriques du tableau annexé, le maître d'ouvrage est dispensé de suivre la procédure prévue à l'article R. 122-3-1. L'étude d'impact traite alors de l'ensemble des incidences du projet, y compris des travaux de construction, d'installations ou d'ouvrages ou d'autres interventions qui, pris séparément, seraient en dessous du seuil de l'examen au cas par cas.

IV. – Lorsqu'un même projet relève de plusieurs rubriques du tableau annexé, une évaluation environnementale est requise dès lors que le projet atteint les seuils et remplit les conditions de l'une des rubriques applicables. Dans ce cas, une seule évaluation environnementale est réalisée pour le projet.»

### Pour déterminer le type d'enquête publique requise

#### Extrait de l'article L123-2 du Code de l'environnement :

«I. - Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 à l'exception :

- des projets auxquels s'applique, au titre de la première autorisation mentionnée au III de l'article L. 122-1-1, la consultation du public prévue à l'article L. 181-10-1 ;

- des projets de zone d'aménagement concerté ;

- des projets de caractère temporaire ou de faible importance dont la liste est établie par décret en Conseil d'Etat ;

- des demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et des déclarations préalables, prévues au livre IV du code de l'urbanisme, portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas prévu au IV de l'article L. 122-1 du présent code. Les dossiers de demande pour ces autorisations d'urbanisme font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 ou de la procédure prévue à l'article L. 181-10-1 ;

- des projets d'îles artificielles, d'installations, d'ouvrages et d'installations connexes sur le plateau continental ou dans la zone économique exclusive ;

...»

#### Article R123-1 du Code de l'environnement :

«I. - Pour l'application du 1° du I de l'article L. 123-2, font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements soumis de façon systématique à la réalisation d'une étude d'impact en application des II et III de l'article R. 122-2 et ceux qui, à l'issue de l'examen au cas par cas prévu au même article, sont soumis à la réalisation d'une telle étude.

II. - Ne sont toutefois pas soumis à l'obligation d'une enquête publique, conformément au troisième alinéa du 1° du I de l'article L. 123-2 :

1° Les créations de zones de mouillages et d'équipements légers, sauf si cette implantation entraîne un changement substantiel d'utilisation du domaine public maritime conformément au décret n° 91-1110 du 22 octobre 1991 relatif aux autorisations d'occupation temporaire concernant les zones de mouillages et d'équipements légers sur le domaine public maritime ;

2° Les demandes d'autorisation temporaire mentionnées à l'article R. 214-23 ;

3° Les demandes d'autorisation d'exploitation temporaire d'une installation classée pour la protection de l'environnement mentionnées à l'article R. 512-37 ;

4° Les demandes d'autorisation de création de courte durée d'une installation nucléaire de base régies par la section 17 du chapitre III du titre IX du livre V ;

5° Les défrichements mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier et les premiers boisements soumis à autorisation en application de l'article L. 126-1 du code rural, lorsqu'ils portent sur une superficie inférieure à 10 hectares.

III. - (Abrogé)

IV. - Sauf disposition contraire, les travaux d'entretien, de maintenance et de grosses réparations, quels que soient les ouvrages ou aménagements auxquels ils se rapportent, ne sont pas soumis à la réalisation d'une enquête publique.»

#### **Article L1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

«L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.»

#### **Article L110-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

« L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre.

Toutefois, lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce code. »

## **Pour préciser le contenu du dossier d'enquête préalable à la DUP**

### **Lorsque le projet a une incidence sur l'environnement**

#### **Article R123-8 du Code de l'environnement pour cause d'utilité publique**

«Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis :

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;

b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre

procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo .

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.»

## Pièces complémentaires en référence au Code de l'expropriation

### Article R.112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

1° Une notice explicative ;

2° Le plan de situation ;

3° Le plan général des travaux ;

4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;

5° L'appréciation sommaire des dépenses ;

6° Pour les travaux et ouvrages mentionnés à l'article R. 122-8, les études mentionnées à l'article R. 122-9 et, le cas échéant, à l'article R. 122-10 ;

7° Le cas échéant, l'avis mentionné à l'article R. 122-11.»

### Article R.112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

1° Une notice explicative ;

2° Le plan de situation ;

3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;

4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »

### Article R.112-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

«La notice explicative prévue aux articles R. 112-4 et R. 112-5 indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.»

### Article R.112-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

«Tous documents, plans et maquettes établis par l'expropriant peuvent, en outre, venir préciser l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée.»

## Pour préciser les missions attribuées au concessionnaire

### Article L.300-4 du Code de l'urbanisme

«L'État et les collectivités territoriales, ainsi que leurs établissements publics, peuvent concéder la réalisation des opérations d'aménagement prévues par le présent code à toute personne y ayant vocation.

L'attribution des concessions d'aménagement est soumise par le concédant à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. Lorsqu'une opération d'aménagement est destinée à être réalisée dans une zone d'aménagement concerté, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone, dès lors que la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté a arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L. 300-2 et a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.»



## 4. LES AVIS ÉMIS

Afin de se conformer à l'article R.123-8 du Code de l'environnement, ce chapitre présente :

*«Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet, plan ou programme.»*

**Les avis émis actuellement sont présentés dans le dossier de la DUP.**

**Parmi ces avis, un seul doit être émis obligatoirement avant l'ouverture de l'enquête :**

- Celui de l'autorité environnementale qui s'est prononcée 2 fois sur le projet sur le projet (cf pièce 9 du dossier DUP).

**Autre avis émis à ce stade d'avancée des études et des procédures :**

- **Le projet a fait l'objet d'un récépissé au titre de la loi sur l'eau obtenu le 30 juin 2023.**
- **Le projet a été soumis à l'avis du Pôle Canal.**
- **Il a fait l'objet d'un Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et du Préfet de L'Hérault.**
- **Le Conseil National de la Protection de la Nature a émis un avis favorable sous conditions le 7 mai 2024.** Les 4 conditions émises par le CNPN ont été prises en compte.

**Ces avis sont présentés en pièce 6 du dossier de DUP.**

## 5. LA MENTION DES AUTORISATIONS NÉCESSAIRES

Afin de se conformer à l'article R.123-8 du Code de l'environnement, ce chapitre présente :

«**La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance.**»

**Les autorisations nécessaires pour réaliser le projet sont les suivantes.**

### La déclaration au titre de la loi sur l'eau

**Le projet entre dans le champ des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration au titre des articles L214-1 et suivants du Code de l'environnement.**

Le projet urbain est concerné par la rubrique 2.1.5.0 «*Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet étant inférieure à 20 ha.*»

La ZAC «Des Montarels» a fait l'objet d'une déclaration au titre des articles L.214-1 à L214-6 du Code de l'environnement (dossier loi sur l'eau).

Le récépissé de déclaration a été obtenu le 30 juin 2022.

### La dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés

Le dossier de demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés présente le projet, son caractère d'intérêt général, les enjeux écologiques, l'analyse des impacts après l'adoption de mesures d'évitement et de réduction. Il propose également des mesures de compensation extérieures au site afin que le projet ne nuise pas au maintien des populations locales d'espèces protégées dans un bon état de conservation.

**La ZAC «Des Montarels» a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de dérogation aux interdictions relatives aux espèces de faune sauvage protégées.** (cf. pièce 6)

### Les démarches relatives à l'archéologie préventive

Le projet étant soumis à archéologie préventive, la saisine de la DRAC, la direction régionale des affaires culturelles, est réalisée par la commune lors de l'approbation du dossier de réalisation de ZAC. Le service archéologique de la DRAC, peut alors, s'il le juge nécessaire, prescrire la réalisation d'un diagnostic archéologique dans un premier temps puis de fouilles archéologiques si les conclusions du diagnostic le justifient. Lorsque le maître d'ouvrage se sera conformé aux demandes de la DRAC, le préfet de région produit un arrêté préfectoral de libération des contraintes archéologiques.

### Les permis de construire

**La construction de chaque bâtiment sera conditionnée par l'obtention d'un permis de construire.**

La Commune de Colombiers bénéficie du contexte démographique très favorable qui caractérise l'Hérault, département très dynamique, tiré par l'attractivité de ses villes, les facilités de déplacement et les atouts du littoral.

**Quartier durable, le projet urbain Des Montarels vient en réponse aux besoins de la population. Parfaitement intégré dans le site, il associera, au sein d'un espace de 10.5 ha, des logements, une résidence sénior, des espaces publics de qualité, un parc et quelques services et commerces de proximité.**

**Projet ambitieux de développement durable, le quartier «Des Montarels» est pensé pour rayonner sur la ville au delà de ses limites propres.**

- Tout d'abord par son emplacement remarquable, à la fois en entrée de ville et pourtant imbriqué dans le centre historique, en prise avec le canal du Midi et en accroche du cœur vivant du village, de son pôle éducatif, culturel et sportif, du quartier du port et du pôle médical.
- En renforçant l'attrait de Colombiers par son programme ambitieux de mixité fonctionnelle et sociale de la ville, par sa trame urbaine qui le conçoit en lieu central et fédérateur, convivial et ouvert sur l'extérieur,
- En optant pour une trame urbaine ayant comme armature principale, la primauté d'un projet architectural réussi, la valorisation du paysage et la qualité de l'espace public.

L'écoquartier répond aux desiderata de la population en logements et services de proximité tout en densifiant le tissu urbain par la mise en œuvre de formes d'habitat aux typologies variées, moins consommatrices d'espace agricole : des immeubles en petits collectifs, des maisons en bande et des maisons jumelées. Pour cela il retient un panel de 275 logements diversifiés intégrant un minimum de 25% de logement social à destination des seniors.

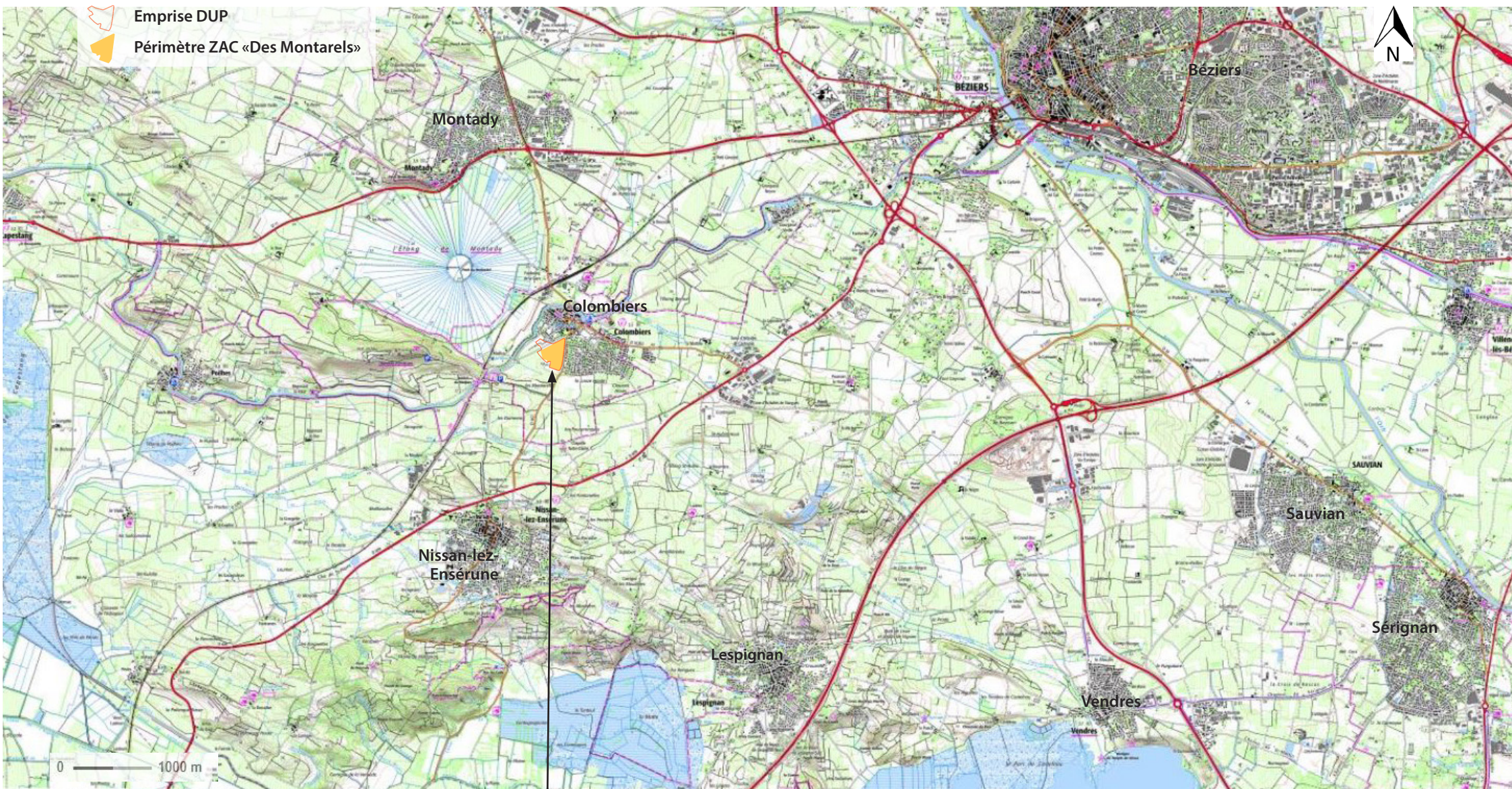
Il renforce la mixité fonctionnelle et dynamise le centre ville par l'implantation de petits commerces et de services de proximité et propose des espaces publics de qualité intégrant trame verte et bleue : un parc urbain végétalisé, une place en centralité de quartier, des voies douces, une coulée verte, des interfaces périphériques plantées et une entrée de ville requalifiée sur un axe majeur qui relie Colombiers à Nissan-lez-Ensérune.

**C'est un projet pensé différemment, qui rompt avec le tout-pavillon et le tout-voiture, en harmonie avec les formes urbaines et architecturales existantes. Il repose sur les principes fondamentaux du développement durable où tout est une question d'équilibre. Le quartier est cohérent avec les attentes de la population, en demande d'une ville plus verte et plus sociale qui vient en réponse à l'urgence écologique et climatique.**



# 1. LA LOCALISATION DU PROJET

## Dans le Biterrois



Secteur du projet

La commune de Colombiers au sein du Biterrois



# Au sein du territoire de Colombiers

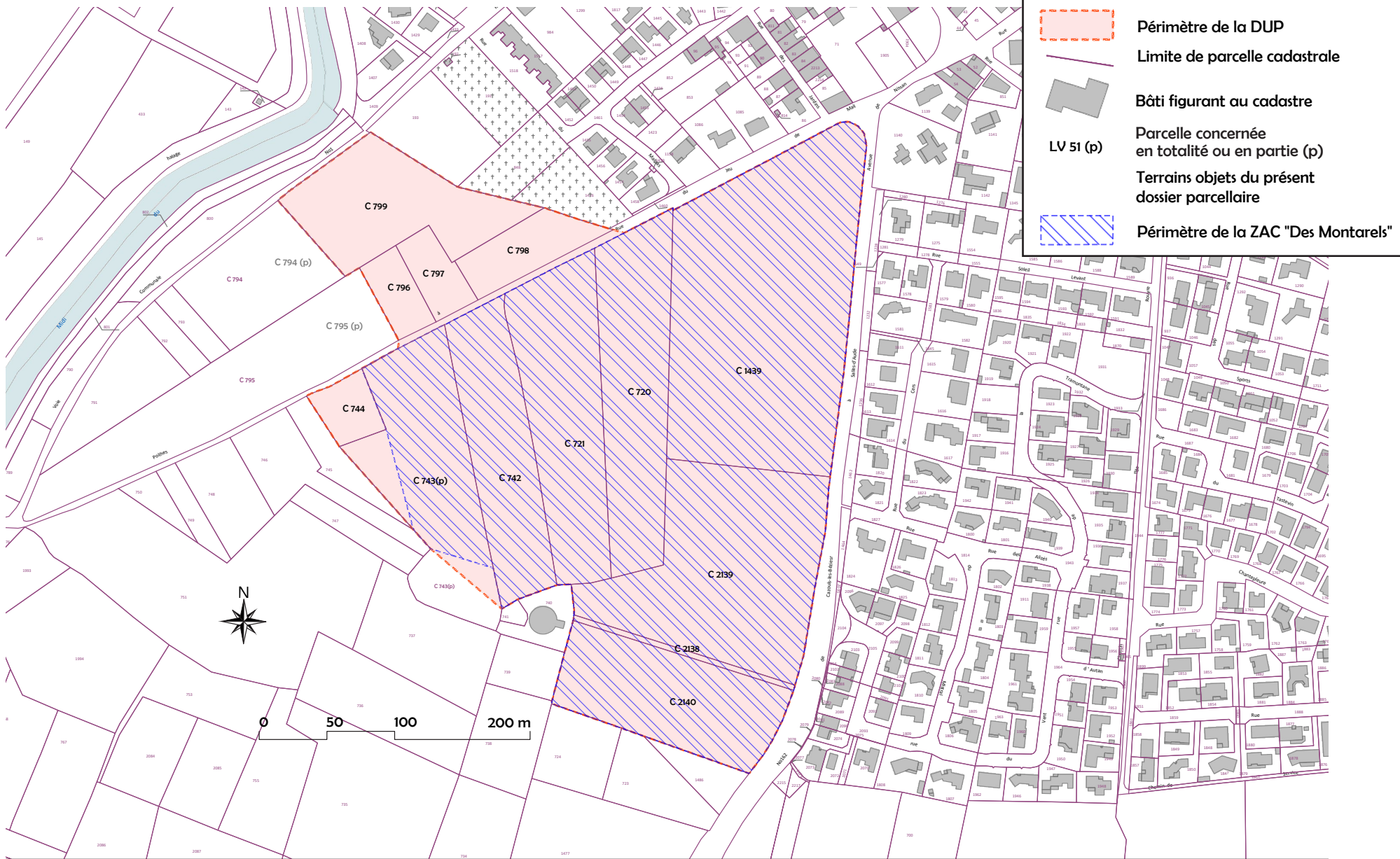
Le secteur du projet se situe en continuité sud ouest du village.



Localisation du projet au sein de la Commune de Colombiers (orthophotoplan 2018)



## L'emprise foncière



## 2. L'ORGANISATION ET LE PROGRAMME DU QUARTIER «DES MONTARELS»

### Des enjeux urbains, paysagers et écologiques forts...

L'analyse paysagère, urbaine et environnementale a conduit à énoncer une série d'enjeux, conditions sine qua non d'une urbanisation réussie.

- Sur le plan de l'urbanisme, « achever » l'ouest de Colombiers en créant une **urbanisation en cohérence avec la forme urbaine générale** avec un rapport à la campagne périphérique à la hauteur des enjeux.
- Mettre en place la **canopée urbaine**. Aujourd'hui, face au changement climatique, la canopée urbaine est une des principales réponses des villes pour réguler les températures, non seulement au sol, mais aussi dans les habitations.
- **Gérer durablement l'eau de pluie**. La gestion durable des eaux pluviales peut se résumer en trois règles, multiplier les espaces perméables, accompagner le circuit de l'eau de surface et favoriser la disponibilité de cette eau pour une forte végétalisation.
- **Sauvegarder et renforcer les structures végétales existantes**, témoins du milieu et de l'histoire.

### ... retranscrits dans le parti d'aménagement retenu

- Créer des accroches avec le tissu urbain existant et requalifier les voies riveraines,
- Créer des espaces publics de qualité, conviviaux et fédérateurs : **une place ouverte sur le nouveau quartier et le cœur de village**, en attache au parvis de la mairie. **Un parc urbain polyvalent** proposant détente et jeux tout en assurant la fonction de compensation pluviale en réponse à l'urbanisation du site. Organiser un **mail central** intégrant noue, plantations et circulations douces.
- Aménager **une interface végétale avec le Canal du Midi et la Voie Domitienne** et constituer **des lisières urbaines plantées** en limite agricole au sud.
- Proposer un **accompagnement végétal fort des axes de roulement**, **ombrager les espaces publics** et créer des « nœuds fédérateurs de biodiversité ». Opter pour des essences méditerranéennes et une composition végétale particulièrement soignée qui mettra en valeur l'écosystème du secteur. **Alternier cocons de végétation et espaces ouverts. Limiter l'imperméabilisation des sols.**
- Encadrer l'élaboration du bâti avec des mesures architecturales, énergétiques et paysagères précises.



#### 1. «Finir la ville», traiter l'ensemble des limites

- ✚ Eviter l'effet de crête
- ▨ Créer une lisière urbaine
- Préserver le caractère pittoresque du Canal du Midi avec un écran végétal

#### 2. Ouvrir le quartier sur la ville

Qualifier les voies urbaines riveraines :

- ↔ - L'avenue de Nissan, l'entrée de ville Sud Est
- ↔ - La via Domitia, un axe patrimonial
- Mettre en place un maillage transversal entre quartiers riverains
- Faire une accroche urbaine entre les activités de la ZAC et la mairie

#### 3. Créer les conditions d'une canopée urbaine

- Maintenir et conforter les structures végétales existantes
- ▨ Créer un maillage et une couverture végétale dans l'espace public et privé

#### 4. Gérer durablement les eaux de pluies

- Accompagner le circuit de l'eau en surface
- Mettre en place un bassin paysager central recueillant les eaux de pluie de la ZAC
- Multiplier les espaces perméables

#### 5. Traiter la cinquième façade

- Gérer l'étalement du bâti sur le terrain en pente /
- Choix des matériaux et couleurs du bâti et des toitures (CPAUP)



## Le plan d'aménagement



### Voie Domitienne préservée

Dévolue prioritairement aux piétons et aux cycles et reliée aux cheminements doux de la ZAC.

### Une place en entrée de quartier, un espace ouvert, fédérateur, convivial et accessible

Dans la continuité du parvis de la mairie, en accroche du centre ancien et de l'entrée de ville, le carrefour est repensé : la circulation automobile est limitée afin de créer une place et de favoriser les modes de déplacements actifs et les interactions sociales.

### Cœur de quartier

Dense, vitrine urbaine, il sera le lieu d'implantation de la résidence sénior, des commerces et services de proximité.

### Parc urbain

Poumon vert du quartier, proposant détente et jeux tout en assurant la fonction de compensation pluviale.

### Coulée verte et mail piétonnier

Axe vert conciliant noue de collecte des eaux pluviales et continuité écologique favorable à la circulation des espèces animales et végétales.

### interface plantée

Transition arborée pour une perception à dominante végétale depuis le Canal du midi, la voie Domitienne et l'Oppidum d'Ensérune  
Lisière urbaine de transition ville-campagne.

### Interface plantée

Bosquet en point haut autour du château d'eau

### Requalification de l'entrée de ville

Plantations, voie douce et traitement qualitatif et sécurisé des carrefours

### Interface plantée

Lisière urbaine de transition ville - campagne



D'une emprise de 10.5 ha, le futur quartier associera logements, équipements de proximité, parcs et espaces publics. Dans ce périmètre, afin de réduire les incidences du projet sur la biodiversité, les abords du réservoir, au sud du projet, sont évités car identifiés à enjeux de biodiversité très forts et ouverts sur les espaces naturels et agricoles de proximité. Les abords du canal du Midi sont également

Le maintien de la nature en ville prendra aussi d'autres formes : Les axes de circulation seront végétalisés. Une large coulée verte accessible et plantée, traversant le futur quartier du nord au sud, sera connectée au parc urbain et aux lisières vertes périphériques organisant la transition avec l'espace agricole. Cette trame végétale globale constituera des continuités écologiques favorables à la biodiversité.

Le futur quartier «Des Montarels» opte pour une densification accrue qui rompt avec l'urbanisation pavillonnaire qui a constitué longtemps le modèle dominant de l'habitat des villages du Biterrois. Elle retient aujourd'hui des formes urbaines plus durables, mêlant petits collectifs, maisons en bandes et maisons jumelées. Avec une densité de 26 logements/ha, c'est un doublement de la densité d'habitat qui est retenue sur le futur quartier en comparaison des quartiers pavillonnaires voisins. La ZAC, aménagée en plusieurs tranches successives, participera à répondre aux besoins en habitat pour la prochaine décennie.



*En accroche au parvis de la Mairie : une place en entrée du quartier Des Montarels*

## La programmation urbaine

La surface de plancher prévisionnelle est de 33 000 m<sup>2</sup>.

### Le parc d'habitat

Le nouveau quartier propose un panel d'environ 275 logements diversifiés intégrant un minimum de 25% de social :

- **110 logements collectifs : 70 collectifs sociaux à destination des aînés (sous forme d'une résidence sénior) et 40 logements en collectif libre,**
- **30 logements individuels en bande à destination des primo-accédants.**
- **135 logements individuels libres.**

On estime que ce nouveau quartier permettra de loger environ 530 personnes. L'apport de population à l'échelle de la commune sera beaucoup plus réduit puisque ces nouveaux logements répondront en partie aux besoins endogènes (liés aux évolutions des modes de vie de la population actuelle notamment aux besoins supplémentaires en logements dûs au desserrement des ménages).

### Des services et commerces de proximité

Pour accompagner en toute quiétude son évolution démographique et maintenir sa qualité de vie, la Ville de Colombiers poursuit sa dynamique de développement de ses services publics et renforce son offre de services à sa population.

Le projet urbain "Des Montarels" confortera l'armature commerciale de Colombiers. **Ainsi, 800 m<sup>2</sup> de locaux professionnels seront dédiés à la création d'une dizaine de commerces ou services.** Visibles depuis l'espace public et l'entrée de ville, ils seront positionnés au sein du nouveau quartier, sur un espace en accroche du centre ancien et de l'avenue de Nissan, en rez-de-chaussée d'un ensemble de petits immeubles sur 3 niveaux qui seront aussi le siège de la résidence sénior et des logements collectifs.

### Les espaces publics

Le projet comptera des espaces de vie communs :

- Des espaces de vie en entrée de quartier,
- Un parc urbain central proposant détente et jeux tout en assurant la fonction de compensation pluviale en réponse à l'urbanisation du site,
- Une interface végétale avec les espaces agricoles et la Voie Domitienne,
- Des îlots de verdure,





*Entrée de Colombiers : vue projetée de l'avenue de Nissan requalifiée*



*Vue projetée du parc urbain de la ZAC Des Montarels*

- Des voies sécurisées pour les cycles, les piétons et les automobilistes, des chemins doux, mail piétonnier et pistes cyclables, une entrée de ville paysagée et fonctionnelle,
- Des connexions viaires et piétonnes vers les quartiers périphériques, le centre village et les espaces naturels de proximité.

## La répartition spatiale axée sur l'espace public

40% de l'emprise du projet est dédié à l'espace public. L'aménagement se répartit ainsi :

• Place, pistes cyclables et trottoirs	0.9 ha
• Parc urbain, coulée verte, lisières urbaines et végétalisation des axes de circulation	2.4 ha
• Chaussée et stationnement public	1.1 ha
• Espaces destinés à l'habitat	6,1 ha



*Vue axonométrie projetée*

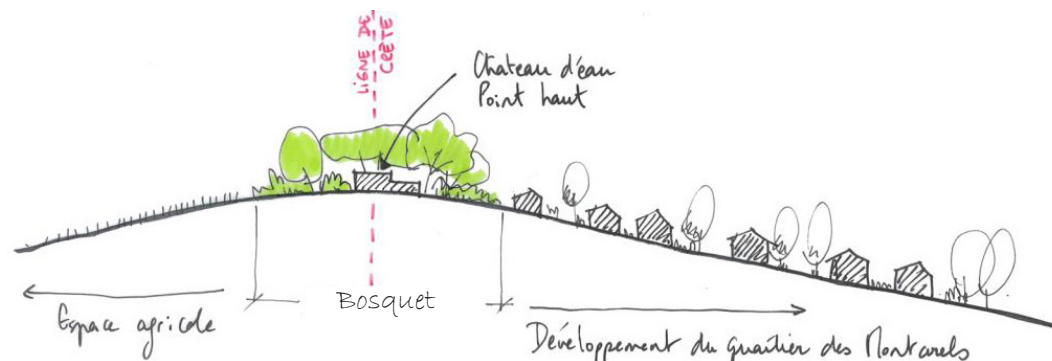
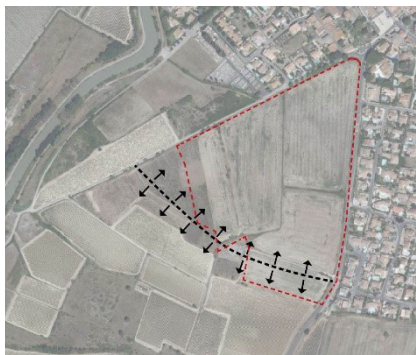


### 3. METTRE EN ŒUVRE UN URBANISME DURABLE

#### « Finir la ville », traiter l'ensemble des limites

##### Éviter l'effet de crête

L'emprise du projet comprend une ligne de crête coiffée par le château d'eau. Ce relief marque la limite des constructions de la ZAC. Les espaces agricoles et naturels persistent sur l'autre versant préservant les vues en entrée de ville.



##### Une lisière végétale urbaine



Accompagnant la crête, une lisière urbaine linéaire fait transition entre ville et campagne. D'une emprise minimum de 3 mètres, elle sera composée d'arbres de haute tige et d'arbustes. En partie haute, les abords végétalisés du château d'eau prendront la forme d'un bosquet épais.

##### Un masque végétal depuis le canal du Midi

Afin de préserver les paysages du canal du Midi, le quartier devra se doter d'une épaisse lisière sur sa limite Nord-Ouest, dans la continuité de l'alignement des tilleuls de la rue du Jeu du Mail.



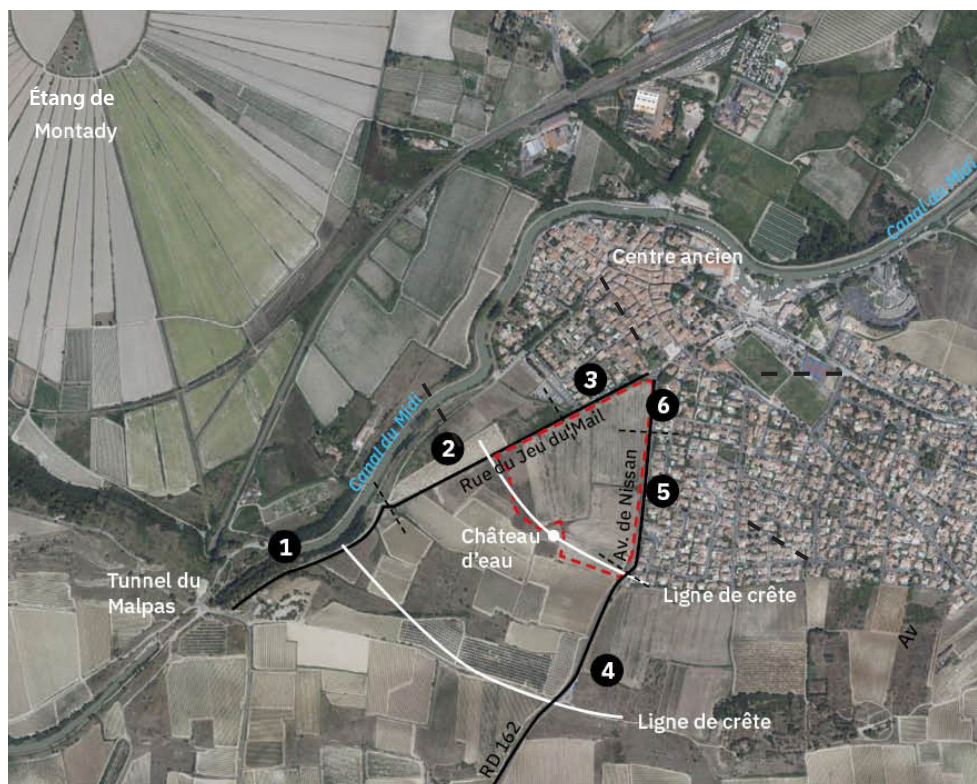
## Ouvrir le quartier sur la ville

### Requalifier les voies riveraines

Le projet engage une réflexion sur le traitement des voies riveraines encadrantes. Les deux voies longeant seront valorisées :

- L'avenue de Nissan sera réaménagée en tant qu'entrée de ville, intégrant végétalisation et meilleur partage de la voie entre les usagers.
- La rue du Jeu du mail sera requalifiée. Privilégiant les circulations douces, elle limitera l'usage de la circulation automobile pour une bonne prise en compte de la valeur patrimoniale de Via Domitia et du canal du Midi, tout en conservant, dans sa section déjà urbanisée, sa fonction de desserte locale des habitations riveraines.

L'analyse des séquences des voies met en exergue des tronçons aux enjeux et aux besoins de requalification différents.



## Préserver et valoriser la Via Domitia, à forte valeur patrimoniale

**Séquence 1 :** Sur ce tronçon, la Voie Domitia est encadrée par de hauts talus agricoles qui masquent le canal du Midi pourtant tout proche. Sa configuration champêtre et rurale n'incite pas à la circulation routière. **Son usage se réduit à la desserte agricole et à la promenade. Au regard de son aspect patrimonial, une conservation en l'état est retenue.**

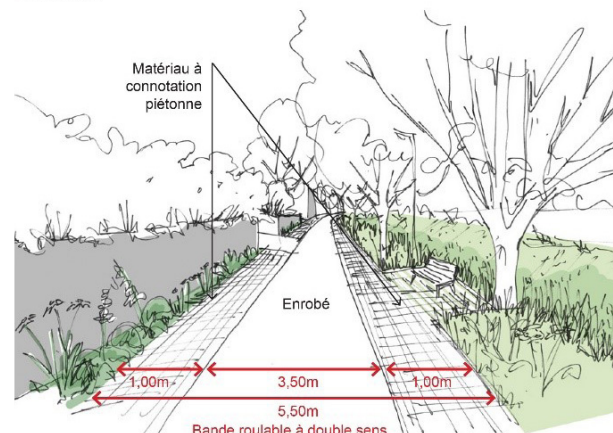
**Séquence 2 :** La Voie Domitienne reste agricole. Le chemin est bordé des murets de pierres et talus plantés. Le paysage s'ouvre vers l'ouest. **Ce tronçon, peu pratiqué par les véhicules, est à conserver en l'état.**

**Séquence 3 :** Changement de statut : la Voie Domitia est urbaine depuis le panneau d'entrée de ville. Elle devient la rue du Jeu du Mail, voie de circulation secondaire qui dessert des habitations riveraines et fait la jonction entre la rue du Malpas et la rue des Jardins.

La rue est ré-imaginée dans le projet "Des Montarels" avec un apaisement de la voie en cohérence avec la requalification du carrefour et le traitement d'une accroche douce renforcée au parvis de la Mairie. Une orientation trouvée en réduisant la chaussée et des espaces bitumés de la voie patrimoniale au profit d'une végétalisation renforcée préservant les ouvertures visuelles vers le canal du Midi.



Etat existant



Etat projeté



## Partager les usages et transformer la perception de l'avenue de Nissan

**Séquence 4 :** Ce tronçon préfigure l'arrivée dans le village. Sur cette section « à travers champs », la voie départementale 162 présente encore une configuration routière : large chaussée, accotements, absence de trottoir, fossés latéraux. Elle arrive en surplomb du village. Sur ce tronçon, **le statut routier doit être conservé mais les signaux annonçant l'entrée de ville seront renforcés.**

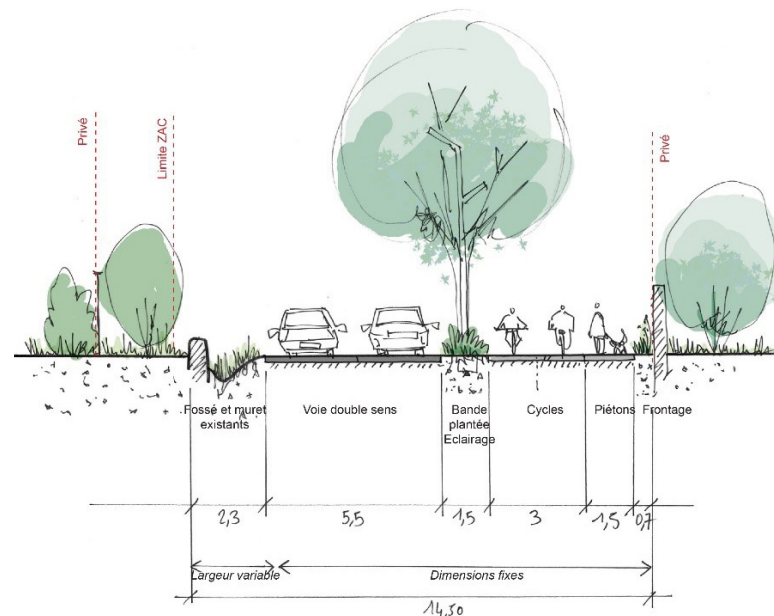
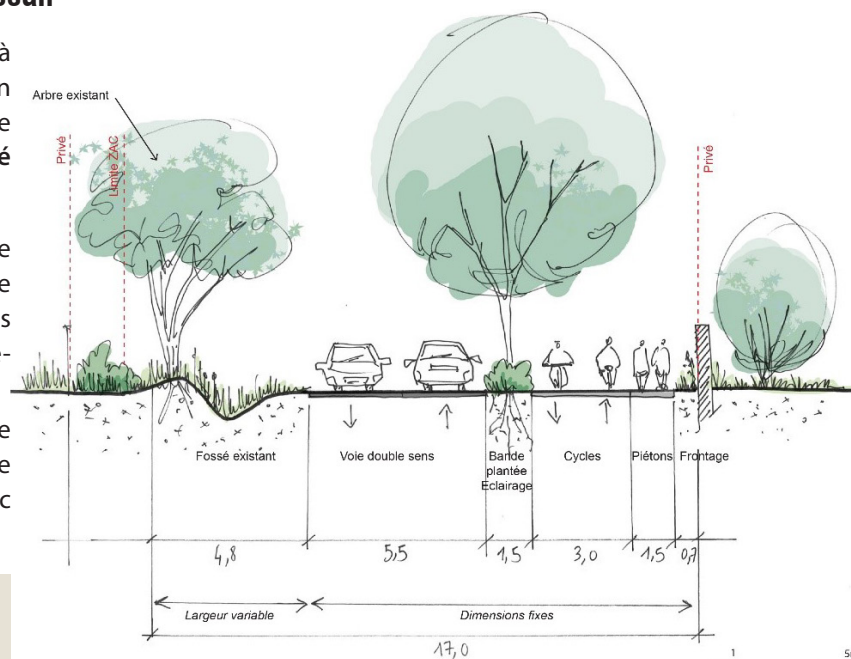
**Séquence 5 :** Entrée de ville, la voie adopte une tournure périurbaine : bordée de fossés, d'un muret en pierre et d'arbres isolés, elle reste champêtre sur sa limite ouest limitrophe Des Montarels. En frange est, elle est connectée aux quartiers d'habitat récents et dispose d'aménagements urbains, cheminement piéton agrémenté de plantations, sans cohérence d'ensemble..

**Séquence 6 :** Entrée en secteur historique, cette section, plus urbaine, dispose d'un trottoir et de stationnements latéraux. Elle sera rattachée à la future place Des Montarels, à ses commerces et au parvis de la mairie. Se crée un espace public qualitatif prenant en compte l'ensemble des usagers.

Le réaménagement de l'avenue de Nissan se concentre sur les séquences 5 et 6 dans l'optique de l'affirmer comme une entrée de ville. Les principes suivants seront appliqués :

- Réduire l'emprise de la chaussée et réaliser un partage judicieux de la voie entre les usagers pour favoriser les modes actifs que sont la marche à pied, les déplacements à vélo, en trottinette électrique et en rollers.
- Traiter qualitativement les sols en limitant les espaces bitumés à la stricte emprise des chaussées, pour les cheminements doux des revêtements qualitatifs à base de pierre plus perméables et aux couleurs harmonieuses seront choisis.
- Conserver le muret de pierre limitrophe,
- Verdir l'entrée de ville par des plantations urbaines en alignement structurant, des strates végétales diversifiées ...

Une ligne directrice pour conférer un caractère urbain à la voie, transformant sa configuration actuelle à dominante routière, sa perception actuelle et participant à la prise de conscience des conducteurs de l'entrée de ville avec une incidence positive sur la réduction de la vitesse des automobilistes.

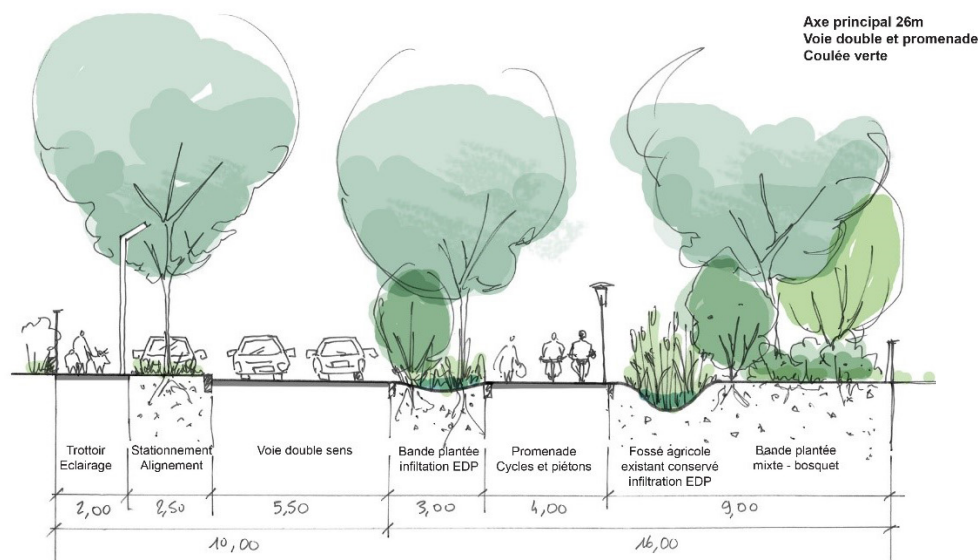


## Les voiries du projet urbain

Un maillage transversal permet de connecter le nouveau quartier aux autres mitoyens. La desserte interne induit une hiérarchie des voies avec une voie principale (profil 26 m) et des voies secondaires (profils entre 8 et 10 m).

### La voie principale, une double voie associée à une promenade paysagère

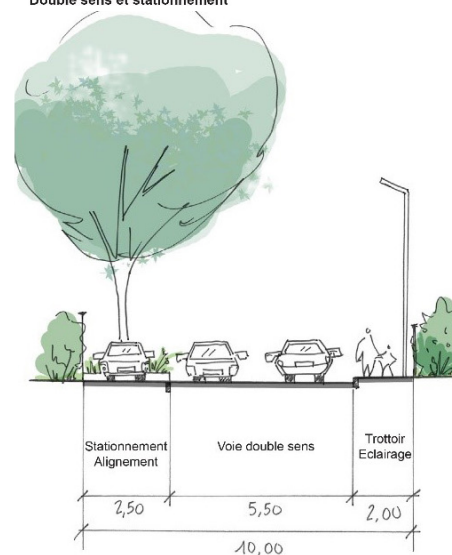
- Conserver le fossé agricole et l'associer à une coulée verte (trame verte et bleue),
- Infiltrer les eaux de pluies,
- Des espaces ombragés et confortables,
- Des piétons et cycles mis à distance de la circulation routière,
- Du stationnement riverain.



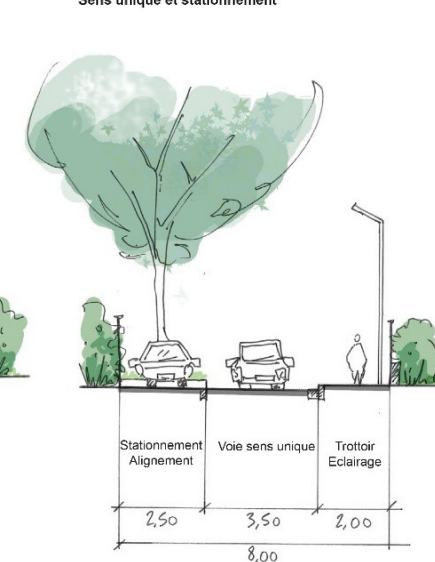
## Les voies de desserte riveraines

- Des gabarits plus étroits conservant des espaces de circulation pour les piétons,
- Des rues plantées et ombragées, des ambiances jardinées,
- Du stationnement riverain

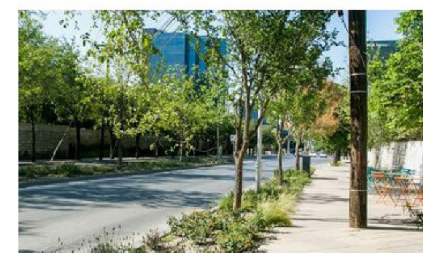
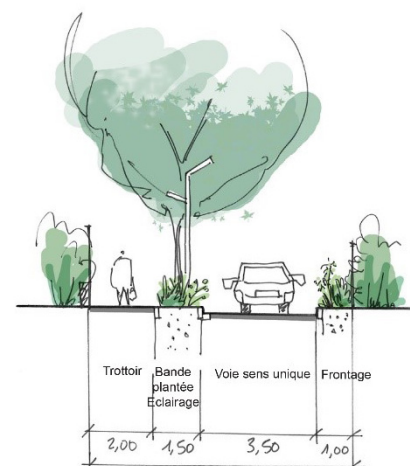
**Voirie 10m**  
Double sens et stationnement



**Voirie 8m**  
Sens unique et stationnement



**Voirie 8m**  
Voie paysagère à sens unique





## L'accroche au centre-ville

Une accroche urbaine s'articule avec les quartiers existants et la pointe nord du périmètre d'étude.

Pour cela la création d'un espace public reliant le parvis de la mairie aux commerces et équipements de la ZAC semble incontournable. Cet espace public s'inscrira dans le mailage étoffé de places et placettes de la commune. Il sera composé d'un tapis minéral pour permettre les circulations et appropriations urbaines. Il sera aussi généreusement planté d'arbres pour offrir une couverture végétale.

La circulation routière sera ralentie à ses abords.



*En accroche au parvis de la Mairie : une place en entrée du quartier Des Montarels*

## Créer les conditions de la canopée urbaine

### Conserver et conforter les structures végétales existantes

Les rares structures végétales existantes sont conservées et épaissies afin de créer une trame verte associée aux différents espaces publics du quartier. Les arbres existants au port naturel sont les témoins de l'ancienne vocation agricole du site. Ils apportent d'ores et déjà un cadre végétal pour l'insertion de la ZAC.

### Une couverture végétale dans les espaces privés et publics

Les espaces privés jouent également un rôle important face aux problématiques actuelles de réchauffement climatiques et d'îlot de chaleur. Ils accompagnent la trame verte relative aux espaces publics et complètent le principe de canopée urbaine. Les jardins privés par leurs multiples strates végétales (haies, arbres, fruitiers, potagers) constituent de vrais réservoirs de biodiversité.

#### STRATE ARBORÉE



Aulne glutineux



Cèdre



Chêne vert



Cypres d'Italie



Cypres de Provence



Érable de Montpellier



Jujubier



Micocoulier de Provence



Mûrier blanc et noir



Olivier d'Europe,  
variétés locales



Oranger des osages



Peuplier blanc



Peuplier d'Italie



Pin d'Alep



Pin parasol



Platane



Saule blanc



Tamaris commun



Tilleul à petites  
feuilles



## STRATE ARBUSTIVE



## Les espaces privés : le règlement de ZAC et la palette végétale

Les espaces privés feront l'objet du règlement de la ZAC notamment pour la qualification des limites privées et leurs plantations associées. La palette développée ci-dessous pour la ZAC est celle des essences préconisées dans le Cahier de gestion des Paysages du canal du Midi, DREAL 2019 pour l'entité paysagère « Plaine du Languedoc » dans laquelle se situe Colombiers.

## Proposer un accompagnement architectural et paysager fort des constructions et des plantations

### La mise en œuvre d'un CPAUP

Matériaux, couleurs, hauteurs des constructions et des clôtures, plantations, choix des essences végétales autorisées ... Les éléments du bâti et de végétalisation seront définis au cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères (CPAUP) de la ZAC qui affine la réglementation du PLU, le Plan Local d'Urbanisme.

### Traiter la 5ème façade

Le terrain d'intervention est vu depuis le canal du Midi mais également depuis les puechs d'Ensérune et de Montady, sites remarquables (oppidum d'Ensérune et Tour de Montady) qui sont en vues dominantes.

L'aménagement opte pour des plantations structurant les interfaces végétales périphériques et une conception architecturale soignée. Ces mesures d'intégration architecturale et paysagère sont particulièrement efficaces et réussies pour les vues de même niveau : depuis le canal du Midi, la Voie Domitia, le parvis de la mairie et l'avenue de Nissan.

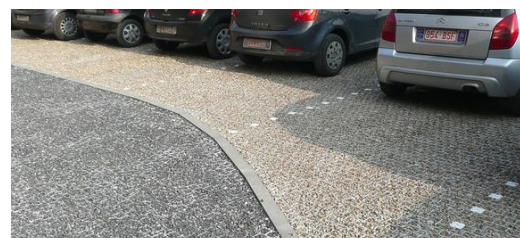
Pour les reliefs, un outil supplémentaire est retenu pour renforcer l'intégration du projet : traiter la 5ème façade : il s'agit là de réglementer, par le biais du CPAUP, la couleur des toitures et de préciser la nature des matériaux autorisés qui les composent.

## Gérer durablement les eaux de pluie

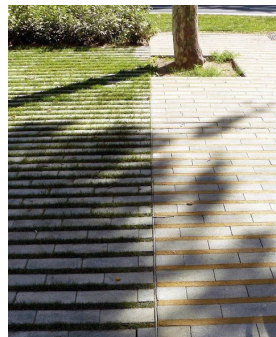
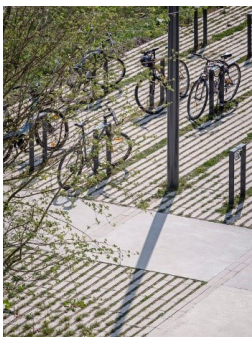
La bonne gestion des eaux pluviales peut se résumer selon ces différents principes :

### Multiplier les espaces perméables

Le pouvoir d'infiltration des espaces verts peut être utilement renforcé par la réalisation d'aires de stationnement en sol filtrant pour les véhicules légers. Le traitement perméable des stationnements peut s'élargir à d'autres types d'espaces.



Les espaces perméables : Les procédés sont multiples et fiables pour des aires de stationnement à sol drainant



**Les revêtements perméables fabriquent des espaces intéressants pour les circulations et les espaces de rencontre**

## Accompagner le circuit de l'eau de surface

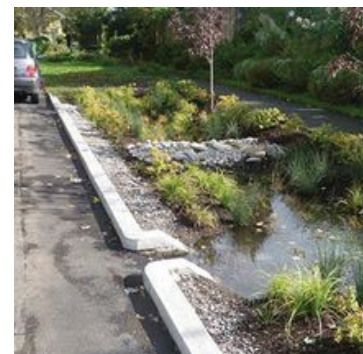
Tels les ruissellements d'un début de bassin versant, l'eau de pluie commence à circuler dès le bâtiment et vient alimenter le ruisseau de la Capoulière après tout un circuit de noues et de bassins de rétention, constamment accompagné par la végétation.

Ce circuit de l'eau influe directement sur le paysage, car en Méditerranée le feuillu est obligatoirement associé à l'eau, visible ou non. D'une part, la présence du feuillu donne à lire la présence de l'eau dans le paysage, d'autre part, cela crée des ambiances très particulières que le poète a chanté : *quand les cascates murmurent sous les ombrages alors qu'autour, les cigales strident dans les pins écrasés de soleil...*



**Noues plantées et bassins de rétention en accompagnement des voies de circulations, routière, cyclable et piétonne.**

## Favoriser la disponibilité de l'eau pour maintenir la végétation

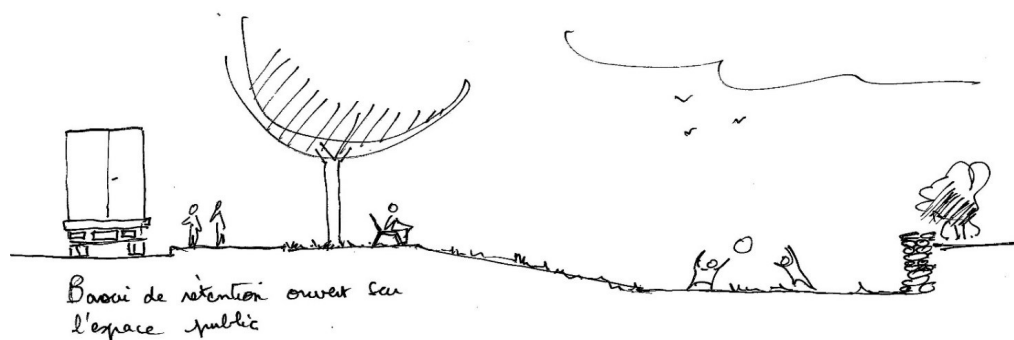


L'infiltration des eaux pluviales, le ralentissement de l'écoulement des eaux de surface, autant de moyens pour restituer au sol l'eau de pluie, afin de lui permettre de créer une réserve qui profitera à la végétation et à la recharge des nappes phréatiques.



## Mettre en œuvre des espaces multifonctionnels

Les bassins de rétention, en régulant l'excès jouent aussi un grand rôle en laissant s'écouler dans la durée ce qui, sans eux, ne ferait que passer. Aujourd'hui, le traitement paysager des bassins de rétention est chose usuelle. Ici ceci sera fait dans l'esprit de mettre à disposition immédiate des usagers un grand espace vert fédérateur au centre du quartier. Les habitants pourront venir y déjeuner quand il fait beau, se détendre ou faire des jeux de ballons ou de raquettes par exemple.... Les bassins feront donc partie intégrante de l'espace public. Ils seront accessibles et accompagnés des quelques équipements nécessaires pour ce rôle, bacs, corbeilles à papier, arbre d'ombrage....



Les bassins sont donc pensés comme des espaces verts, des parcs. Leur aspect technique doit être effacé au profit d'un traitement paysager sans empêcher leur fonction première. Ils se mettront en charge lors des épisodes pluvieux. Cette submersivité temporaire est à prendre en compte dans les aménagements. L'inondabilité temporaire et la multifonctionnalité de l'espace peuvent être mises en scène dans les aménagements dans un but pédagogique (ex : signalétique qui marque la hauteur de l'eau, passage à guet, nivellement du bassin et plantations, etc).

Les bassins principalement traités en prairie seront accompagnés d'arbres d'ombrage mais aussi de mobilier (gradins, bacs de soleil, table à pique-nique) et de jeux pour créer une aire de jeux pour enfant et des lieux de convivialité au cœur du quartier. Les sols, mobiliers et jeux résisteront à des courtes périodes sous eaux. Seront ainsi évités le bois et les sols amortissants de type sable, copeaux ou gravillons.



## Créer de la nature en ville

### Une armature verte pour constituer des continuités écologiques

La trame verte et bleue se décline à l'échelle du projet. Élément essentiel du développement durable, la coulée verte, le parc urbain et les linéaires plantés qui la composent sont un moteur puissant de qualification du cadre de vie et de maintien de la biodiversité en ville.

### Les plantations, outils de résilience face au changement climatique

Les voies et espaces publics seront plantés. Les petits boisements, linéaires plantés et jardins arborés participent à la valorisation du quartier. Seules les essences méditerranéennes sont retenues car plus adaptées à la sécheresse et plus propices au maintien de la faune locale.

Ces masses végétales réduisent l'accumulation de chaleur sur les espaces publics et les bâtiments en été, lors des vagues de chaleur de plus en plus fréquentes et intenses. Ces précieux îlots de fraîcheur constituent des outils indispensables d'adaptation au changement climatique.

### Le parc central : poumon végétal

Le parc urbain comptera des espaces de détente et de jeux tout en assurant la fonction de compensation pluviale et de verdissement du quartier.

Ceint par des chemins doux, véritables espaces de déambulation, le parc proposera des séquences paysagères complémentaires et aura aussi pour principe de conserver et de créer des axes végétaux à base d'espèces locales. Ainsi sa destination et son organisation proposeront une diversité intéressante et constitueront des milieux favorables au développement et au déplacement des espèces végétales et animales.

### Des lisières végétales périphériques

Le projet fera l'objet de plantations et d'un traitement paysager sur l'ensemble de ses limites.

- Au sud, les fragments de haies seront renforcés afin de constituer une lisière végétale de transition ville/nature. A vocation paysagère et de continuité écologique, cette coulée verte fixe aussi la limite à l'urbanisation du bourg.
- En entrée de ville, l'avenue de Nissan sera requalifiée. Un alignement d'arbres constituera une interface entre le nouveau quartier d'habitat et l'avenue.
- Le long de la Voie Domitienne, une autre frange plantée participera au verdissement du projet et à son intégration paysagère.

Point de liaison ville/nature, une véritable coulée verte doit accompagner la limite sud du projet : le projet fera l'objet d'un traitement paysager fixant la future limite à l'urbanisation au sud du bourg.

### Accompagnement végétal des axes viaires

Les voies seront doublées d'une trame végétale.

### Limiter l'éclairage nocturne sur le site

L'éclairage nocturne nuit à de nombreuses espèces animales. Il crée notamment une rupture pour des espèces lucifuges comme de nombreux chiroptères.

**Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, le projet limitera au maximum l'éclairage nocturne de la zone. Les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.**

### Le programme des plantations

Dans le programme de plantations, seules les essences méditerranéennes seront retenues. Ainsi dans l'aménagement du parc, des jardins d'agrément et des haies, seront proscrites toutes espèces végétales invasives.

## Positionner la multimodalité au cœur du projet

Le projet intègre différents modes de transports (voies cyclables, arrêt de bus) et les prescriptions de la loi handicap. Les plus-values des voies du projet se concrétisent ainsi par la mise en accessibilité de l'espace public **aux personnes à mobilité réduite, par le déploiement de cheminements doux et d'espaces partagés sécurisés, par la conception d'un ensemble avec de voies dédiées aux modes actifs.**

### L'accessibilité du site est excellente

Avec un large réseau de voies douces dédiées, Colombiers offre des alternatives intéressantes aux déplacements automobiles. **Le site Des Montarels se situe à 2 pas du centre ville par le biais de liaisons douces sécurisées et fonctionnelles.**

- La mairie se situe à 2 min à pied du cœur du futur quartier,
- Le groupe scolaire et la médiathèque se trouvent à 250 m (4 min à pied),
- Le stade et le secteur du port de plaisance qui concentre la plupart des bars, restaurants, commerces et services de proximité (supérette, boulangerie, boucherie, presse, opticien, cabinet infirmier, pharmacie...) se situent à 300 m (5 min à pied, 2 min à vélo),
- La maison médicale et la clinique Causse, à 600 m, sont accessibles en 10 min à pied et 4 min en vélo.

L'implantation de quelques commerces de proximité dans la centralité du projet, à proximité de la mairie et du parc, constitue une nouvelle incitation à la marche à pied et à l'utilisation du vélo.

### Une voirie pour tous : prioriser les modes actifs

Colombiers repense sa mobilité et le partage de l'espace public entre tous les usagers. La ville améliore son cadre de vie par l'aménagement de zones de rencontre, d'aires piétonnes et de voies douces en site propre. Cette politique en faveur des mobilités actives s'accompagne de plantations pour embellir et ombrager l'espace public et accroître le confort et le plaisir du promeneur.

Cette même vision guide l'urbanisation Des Montarels «irriguée» par un réseau cyclable et piéton :

- Une voie douce intégrant piste cyclable et circulation piétonne accompagnera l'avenue de Nissan requalifiée.
- Le mail central structurant sera connecté aux cheminements piétons des voies secondaires et drainera le réseau des voies douces de la ZAC.
- La Voie Domitia sera prioritairement dévolue aux modes actifs.



Entrée de Colombiers : vue projetée de l'avenue de Nissan requalifiée

### Encourager l'usage des transports en commun

Le projet se positionne en entrée de ville de Colombiers, en limite de l'avenue de Nissan (D162) desservie par les transports en commun. Un arrêt de bus existe sur l'avenue au droit du projet.

La desserte du nouveau quartier s'organisera depuis cet axe structurant qui sera requalifié concomitamment à l'urbanisation Des Montarels. L'avenue de Nissan intégrera ainsi des cheminements doux sécurisés, des plantations et un traitement qualitatif des carrefours. Par sa position limitrophe d'une ligne de bus et ses actions en faveur des circulations piétonnes, le projet favorise le report modal de la voiture particulière vers les transports en commun.

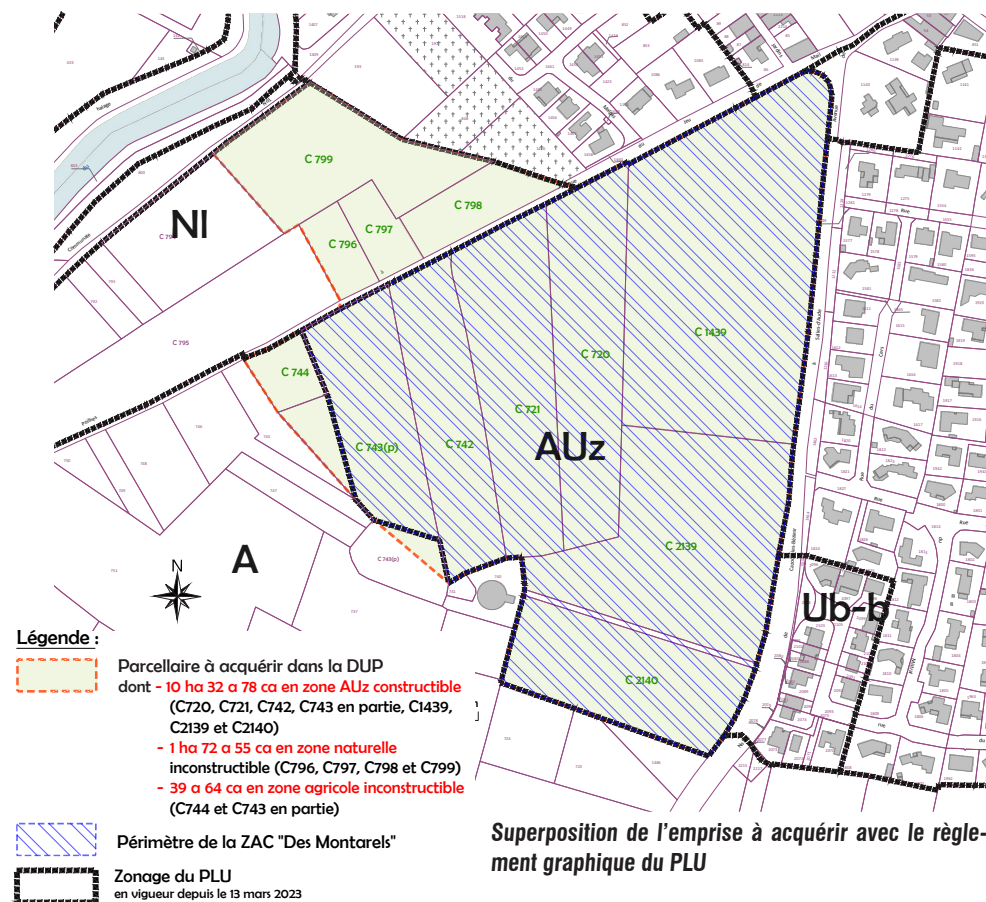
Maillé aux axes de mobilité douce urbains et péri-urbains (berges du canal du Midi - Voie Domitienne), le projet conforte le report modal. La combinaison de voies douces sécurisées et la proximité géographique des équipements publics communaux (groupe scolaire, mairie, médiathèque, stade, parc), des services essentiels proposés en centre bourg, crée les conditions indispensables d'un report de la voiture vers des modes décarbonnés (modes actifs et transport en commun) pour les besoins du quotidien.

Pour une large partie de la population, les plus fragiles, enfants, adolescents, personnes à mobilité réduite, aînées et personnes précaires n'ayant pas les moyens de s'acheter un véhicule, cette situation est idéale car elle renforce leur autonomie.

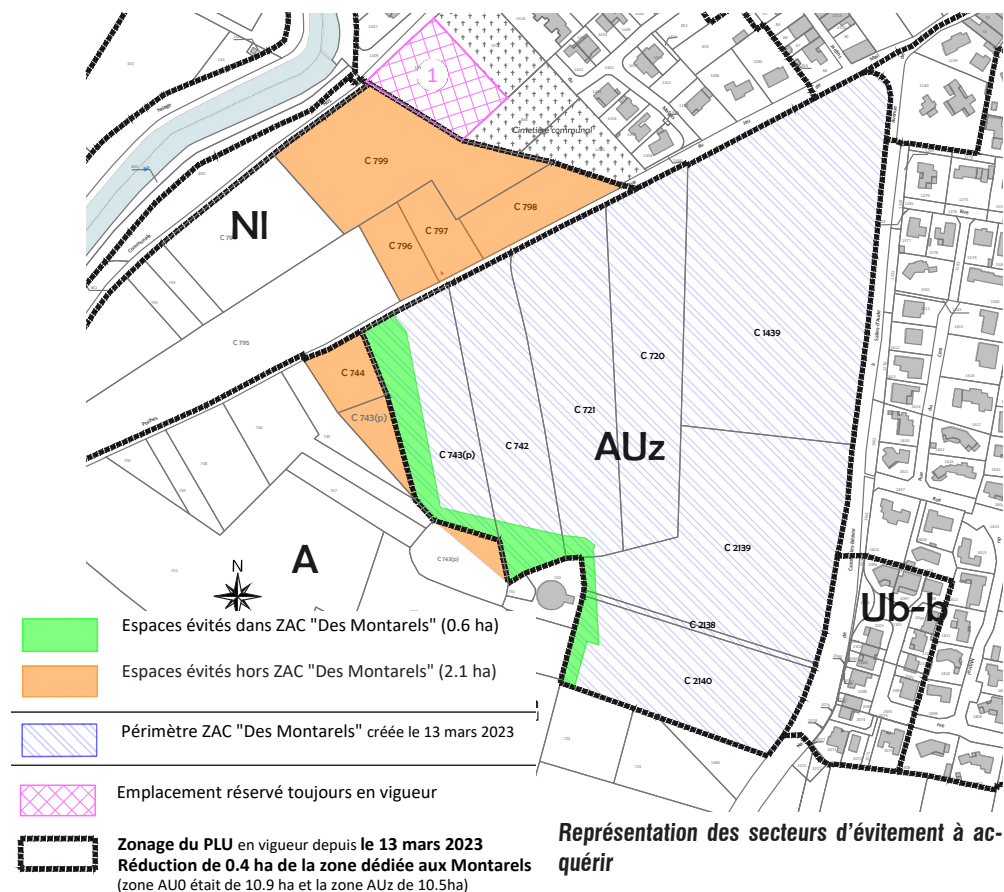
Plus globalement, les effets sont positifs sur la santé de tous, sur l'environnement proche et sur le climat : réduction des gaz à effet de serre, amélioration de la qualité de l'air, réduction des nuisances sonores, emprise libérée pour la végétalisation...

## 4. L'EMPRISE FONCIÈRE À MAÎTRISER

### Acquérir l'emprise à urbaniser...



### ...ainsi que les zones d'évitement



L'emprise de la ZAC est de 10.5 ha (zone AUz du PLU) avec une urbanisation effective de 9.9 ha pour la création d'espaces publics (place, axes de déplacement végétalisés et multimodaux, noues et bassins de rétention plantés plurifonctionnels) d'un parc d'habitat diversifié, d'une résidence sénior et de locaux professionnels. Il est aussi **nécessaire d'acquérir plusieurs parcelles inconstructibles attenantes à la ZAC. Suite à la demande du CNPN (conseil national de protection de la nature) et de la DREAL (Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement), les acquisitions à réaliser ont en effet été élargies à des terrains initialement visés par le projet mais qui ont été évités au titre des paysages et de la biodiversité. Leur vocation est le maintien de leur vocation agricole ou naturelle en y instaurant une gestion des milieux favorables à la biodiversité.**

**Ce sont 12.6 ha - dont 2.7 ha dédiés à la nature et 10.5 ha dans le périmètre de la ZAC - qui sont concernés par la procédure de DUP et donc potentiellement par l'expropriation.**



## 5. L'HISTORIQUE DU PROJET ET LES VALIDATIONS ADMINISTRATIVES

Les différentes études menées dans le cadre du document d'urbanisme ont permis de mettre en évidence que le secteur "Des Montarels" constitue, à l'échelle de Colombiers, le secteur le plus favorable à l'urbanisation du village.

Par délibération du 21 septembre 2020, le conseil municipal a décidé que l'ouverture de l'urbanisation du secteur «Des Montarels» s'opérerait sous le mode de la procédure de ZAC.

### La ZAD pour bloquer la spéculation foncière

Le secteur Des Montarels a été identifié, dans le PLU approuvé en 2013, comme un secteur propice au développement futur du village pour la production de logements et la réalisation d'équipements publics.

Ne maîtrisant pas la totalité du foncier nécessaire à la mise en oeuvre de ce projet urbain Des Montarels et afin de bloquer toute tentative de spéculation foncière sur la zone, la Commune de Colombiers a engagé, dans une démarche d'intérêt général, une demande de procédure de ZAD afin que lui soit conféré un droit de préemption sur l'ensemble du périmètre. Le secteur "Des Montarels" a donc fait l'objet d'une ZAD aujourd'hui obsolète sur un périmètre de 10.9 ha.

### La réduction de l'emprise du projet urbain

La situation géographique de la commune, limitrophe de Béziers et proche des grands axes de communication et du littoral, la rend particulièrement attractive au sein du Biterrois et de l'ouest Hérault en plein essor démographique. Face à la forte demande de logements engendrée, la Commune de Colombiers a, dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013, projeté un développement en continuité sud du bourg, dans un secteur "en creux" du village, le secteur "Des Montarels". Une zone à urbaniser bloquée (AU0) de 10.9 ha pour l'aménagement du secteur "Des Montarels" avait ainsi été délimitée. En complément de la zone bloquée, un emplacement réservé, ER N°3, visait l'aménagement des espaces de rétention du futur quartier en aire de loisir, sur 1.7 ha de terrains limitrophes positionnés entre le canal du Midi et le projet.

L'avancée des études urbaines et environnementales successives, une meilleure connaissance des enjeux de biodiversité et la volonté de préserver les abords du canal du Midi ont amené la commune à proposer un projet moins consommateur d'espace et plus durable, valorisant la qualité de vie, la nature en ville et la préservation des richesses naturelles.

**L'emprise de l'urbanisation a été réduite afin de ne pas empiéter sur les terrains présentant des enjeux forts de biodiversité et/ou classés au titre du site classé "Paysages du canal du Midi". Cela concerne une grande partie des terrains situés aux abords du réservoir d'eau potable (partie haute, au sud de la ZAC) et les parcelles situées entre le canal du Midi et la Voie Domitienne (à l'ouest des Montarels). L'emprise à urbaniser, instaurée par le biais d'une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU, a ainsi été légèrement réduite, passant à 10.5 ha et les terrains de l'emplacement réservé N°3 seront préservés de tout aménagement : la compensation pluviale sera réalisée au coeur du projet urbain, au sein d'un parc ouvert assurant aussi des fonctions sociales de promenade, détente et jeux. **Ce sont ainsi 2.1 ha qui seront évités au bénéfice de la biodiversité et des paysages** (20% de la zone).**

## La participation du public

### La concertation préalable

Par délibération en date du 21 septembre 2020, le Conseil Municipal a décidé que l'ouverture à l'urbanisation du secteur des «Montarels» identifié comme projet d'extension urbaine dans le cadre du PADD du projet de PLU révisé débattu le 26 mars 2018, devait s'opérer sous le mode opératoire de la ZAC. Par cette même délibération, les modalités d'une concertation publique étaient définies de la manière suivante :

- Réalisation d'une information des modalités de la concertation réalisée par voie d'affichage en mairie et sur le site internet de la Commune ;
- Mise à disposition au public d'un dossier comportant plans et études en cours pendant toute la durée de la procédure et d'un registre destiné aux observations du public ;

Conformément aux modalités précitées, il a été procédé à une information des modalités de la concertation par affichage en mairie dès le 01 octobre 2020. Cette même information a été mise en ligne sur le site internet de la Commune.

Un dossier comprenant notamment un registre était mis à la disposition du public en mairie dès le mois de septembre 2020. Ce dossier a été complété au fur et à mesure de l'état d'avancement des études et du dossier. Il est fait le constat d'une absence d'observation du public sur le registre.

**Le 24 octobre 2022, après avoir tiré le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC «Des Montarels», le Conseil municipal de Colombiers a décidé par délibération de poursuivre la procédure de ZAC.**

### La participation du public par voie électronique

Par délibération en date du 11 avril 2022, le Conseil Municipal, après avoir pris acte de la formalisation du projet de dossier de création de la ZAC des « Montarels », a autorisé Monsieur le Maire à saisir pour avis la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en sa qualité d'Autorité Environnementale. Par cette même délibération, le Conseil Municipal a décidé que conformément aux dispositions de l'article L 123-19 du Code de l'Environnement, il serait mis à la disposition du public par voie électronique et pendant une durée minimum de 30 jours, un dossier comprenant notamment l'étude d'impact de ce projet.

**La participation du public par voie électronique s'est tenue du 22 novembre 2022 au 27 décembre 2022 à 12 heures.** Un registre dématérialisé a été ouvert sur une plateforme numérique spécialisée. Ont été portés à la participation du public par voie électronique, le dossier de création de ZAC intégrant l'étude d'impact ainsi qu'une note de présentation, plusieurs avis dont l'avis émis par l'autorité environnementale (la MRAe) et la réponse à cet avis, la délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation préalable.

Au 27 décembre 2022, il a été fait le constat d'une seule observation émise le 24 décembre 2022 de la part d'un administré voisin du projet qui, inquiet de la réalisation de ce projet, souhaitait obtenir des précisions concernant l'implantation des futures constructions du projet par rapport à sa maison. Cette observation appelle les réponses suivantes :

- Le dossier soumis à la consultation du public n'est que le dossier de création de la ZAC« des Montarels » qui doit se réaliser sur un secteur qui était déjà inscrit dans le cadre du PLU de 2013 pour constituer l'extension d'urbanisation de la Commune.
- Les règles d'urbanisme qui s'appliquent sur le secteur de la ZAC« des Montarels » résultent du règlement de la zone AUz du PLU dont la mise en compatibilité avec une déclaration de projet a été engagée par la Commune, parallèlement à la procédure de ZAC.
- Enfin, seul le dépôt des futurs permis de construire permettra de connaître la conception des futures constructions qui s'implanteront dans le périmètre de cette ZAC« des Montarels », de sorte qu'il ne peut être possible à ce stade de la procédure d'indiquer la distance et la hauteur des futures constructions susceptibles d'être édifiées à proximité de la propriété de l'intervenant.

**Compte tenu de la quasi absence de participation du public et des réponses apportées par la Commune à l'avis de l'Autorité Environnementale, il a été conclu que rien ne s'oppose à la poursuite de la procédure concernant la réalisation de la ZAC« des Montarels ».**

**Le bilan de la mise à disposition par voie électronique a été approuvé en Conseil Municipal de Colombiers le 13 mars 2023.**

## La création de la ZAC Des Montarels

La zone d'aménagement concerté (ZAC) est une opération publique d'aménagement qui permet à une collectivité publique d'engager une opération importante, complète et cohérente d'aménagement de l'espace urbain.

Même si sa réalisation est susceptible d'être confiée à un aménageur privé, la ZAC offre aux collectivités publiques un cadre juridique, financier et technique adapté à la réalisation d'une opération d'aménagement de l'espace. Elle permet l'élaboration d'un projet urbain, en concertation avec la population locale concernée, et la conduite d'une opération d'aménagement combinant l'acquisition des terrains et leur aménagement ainsi que la réalisation d'équipements publics et de constructions, en partenariat avec d'autres acteurs de l'aménagement.

Au terme des études préalables et du choix d'un scénario urbain pour le nouveau quartier d'aménagement, **le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation, approuvé le dossier de création et décidé de la création de la ZAC «Des Montarels» par délibération en date du 13 mars 2023.**

Préalablement le dossier de projet de création de ZAC comprenant notamment l'étude d'impact a été transmis à l'Autorité Environnementale. La MRAe, la Mission Régionale d'Autorité environnementale, a rendu son avis le 11 août 2022. Cet avis de la MRAe et la réponse du maître d'ouvrage à cet avis constituent la pièce 9 du présent dossier.

## La présentation du projet en pôle Canal

**Les enjeux urbains et paysagers sont forts sur ce secteur proche du Canal du Midi et s'inscrit en entrée de ville de Colombiers. Aussi le projet urbain «Des Montarels» a été présenté au Pôle Canal le 10 mars 2022 puis à l'architecte des bâtiments de France (service territorial de l'architecture et du patrimoine, le STAP) le 23 mars 2022. Les recommandations du «Pôle Canal» et du STAP ont été prises en compte dans le projet.**

Le Pôle Canal regroupe des représentants de plusieurs organismes d'état (DDT, DREAL, DRAC, SDAP, VNF). Il a pour mission d'accompagner et de conseiller les porteurs de projets entraînant une modification de l'aspect extérieur des lieux situés dans le site classé des paysages du canal du Midi ou situés dans les zones sensibles ou d'influence du canal. L'avis émis participe à la bonne insertion du projet dans le site.

Cet avis est présenté en pièce 6 du dossier.

## Une évolution sur mesure du document d'urbanisme

**Le projet urbain Des Montarels a fait l'objet d'une Déclaration de Projet avec mise en compatibilité du PLU de Colombiers approuvée le 13 mars 2023.**

Réalisée en application de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme, **la déclaration de projet est la procédure unique permettant à un projet de bénéficier de la reconnaissance de son caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables. La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en oeuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.**

Cette procédure d'urbanisme a fait l'objet d'une concertation préalable ouverte le 20 juin 2022 et clôturée le 24 octobre 2022 lorsque le Conseil Municipal a approuvé le bilan de cette concertation préalable, permettant ainsi la poursuite de cette procédure.

Après que le dossier leur ait été notifié, les personnes publiques associées ont pu exprimer leur avis sur la procédure d'urbanisme lors de la réunion dite «d'examen conjoint» qui s'est tenue en mairie le 20 juillet 2022.

**Le dossier a alors été soumis à enquête publique** organisée en Mairie du 22 novembre 2022 au mardi 27 décembre 2022 inclus. Le Commissaire Enquêteur, après avoir reçu le mémoire en réponse de la Commune à son Procès Verbal de synthèse, a rendu son rapport et ses conclusions motivées le 18 janvier 2023. Et considérant que le projet avait fait l'objet d'une publicité conforme aux dispositions réglementaires et que toutes les observations émises avaient reçu une réponse circonstanciée de la Commune, il a émis un avis favorable sans réserve à ce dossier.

La procédure de Déclaration de Projet avec Mise en Compatibilité du Document d'Urbanisme a intégré une évaluation environnementale. **Approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 13 mars 2023, la procédure DP mec PLU a permis :**

- **D'acter la reconnaissance du caractère d'intérêt général du projet urbain des Montarels,**
- **De mettre en compatibilité le PLU de Colombiers pour autoriser cette opération d'aménagement.** Une zone AUz dédiée au projet «Des Montarels», d'une emprise de 10.47 ha et dotée de droit à construire, a été ouverte au PLU. Son aménagement est encadré par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Elle retranscrit les mesures de préservation et de confortement des continuités écologiques et instaure des mesures d'intégration paysagère renforcées liées à la proximité du canal du Midi, de la voie Domitienne et de l'Oppidum d'Ensérune.



## Densifier pour répondre aux exigences du second SCoT du Biterrois et de la loi «Climat et résilience»

### Un nouveau SCoT en vigueur pour le Biterrois...

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

Au travers de son DOO, le Document d'Orientations et d'Objectifs, le SCoT retranscrit les règles à appliquer aux PLU et aux projets.

En vigueur depuis 2013, **le premier SCoT du Biterrois a été révisé pour répondre aux nouvelles directives et s'inscrire dans le SRADDET 2040.** La volonté a été de le mettre en cohérence avec les politiques d'habitat, de transport, de développement économique et d'environnement et de l'accorder aux nouveaux enjeux du territoire. L'objectif principal du SCoT du Biterrois reste d'offrir un cadre de vie à la qualité sans cesse améliorée à ses habitants actuels et futurs.

Arrêté le 3 juillet 2023, **le second SCoT du Biterrois, le SCoT 2040, est en vigueur depuis le 3 septembre 2023. Il constitue désormais le document supra communal stratégique, celui qui fait référence en matière de planification territoriale à l'échelle locale. Son horizon temporel est 2040.**

Le SCoT s'impose au PLU de Colombiers et à la ZAC «Des Montarels», qui doivent être compatibles avec les prescriptions de son DOO, son document d'orientations et d'objectifs.

### ... et de nouvelles règles de densité pour les projets

La Loi «Climat et Résilience» adoptée en août 2021, a renforcé les principes d'une gestion économe de l'espace et d'une consommation modérée et dégressive des ENAF, les espaces naturels agricoles et forestiers. Le SCoT retranscrit dans ses orientations et objectifs la trajectoire de sobriété foncière retenue par la Loi «Climat et Résilience».

#### L'objectif de densité du premier SCoT rigoureusement respecté

Le premier SCoT du Biterrois s'inscrivait déjà dans cette démarche. Il s'était fixé le défi de la sobriété foncière et d'une urbanisation qualitative et durable, moins consommatrice d'énergies et d'espaces, respectueuse de la biodiversité et des paysages. Pour réduire l'étalement urbain, l'un des leviers majeurs est la densification. Le SCoT oppose donc aux communes de son territoire des règles de densité accrue mais néanmoins adaptées au tissu urbain environnant.

Ainsi, pour Colombiers le SCoT du Biterrois avait fixé pour les nouvelles opérations d'habitat, une densité minimale d'habitat de 15.5 logements par hectare de «surface propre de l'opération». Pour ce calcul de densité étaient décomptés les voies primaires, les équipements publics et les bassins de rétention.

Dans le projet des Montarels la surface dédiée au tissu résidentiel et aux voies secondaires est de 8.3 ha. Avec la construction de 250 logements pour une «surface propre» de l'opération de 8.3 ha, le futur quartier affichait alors une densité «SCoT» de 30 logements par hectare. Une démarche vertueuse puisque la municipalité optait alors pour un doublement de l'objectif de densité fixé par la SCoT pour Colombiers et de la densité des autres quartiers pavillonnaires voisins. Avec un ratio de 40% de logements collectifs, le nouveau quartier propose une réduction de la proportion des maisons individuelles.

#### Les prescriptions du nouveau SCoT

Lorsque la ZAC «des Montarels» a été créée en mars 2023, le premier SCoT du Biterrois faisait référence. Comme expliqué précédemment et démontré dans l'étude d'impact produite en phase de création de ZAC, le projet urbain est en parfaite concordance avec le SCoT alors en vigueur.

Le second SCoT, le SCoT 2040, renforce les règles de densité et abandonne la notion de «surface propre» de l'opération. La densité est maintenant le rapport entre le nombre de logement et la superficie de la zone constructible.

**Le SCoT 2040 demande aujourd'hui pour Colombiers une densité minimale «brute» de 26 logements / ha par pour les nouvelles opérations d'habitat. Pour respecter les prescriptions du nouveau SCoT, le programme Des Montarels est majoré de 10% : le parc d'habitat évolue à la hausse, passant de 250 à 275 logements et atteint ainsi la densité requise de 26 log/ha.**

## Le choix d'aménagement : la SEMOP

Les outils opérationnels retenus pour le projet urbain Des Montarels sont la ZAC et la SEMOP (société d'économie mixte à opération unique).

Pour la réalisation de l'opération Des Montarels, la SEMOP doit permettre à la Commune de Colombiers d'instaurer, par le biais d'un contrat d'aménagement, un partenariat institutionnalisé et sécurisé avec un aménageur privé.

Après consultation, la SAS LES MONTARELS a été désignée par délibération du Conseil Municipal de Colombiers en date du 13 novembre 2023, comme futur actionnaire avec la Commune de Colombiers de la SEMOP qui sera chargée par convention de réaliser les travaux d'aménagement de la ZAC des Montarels.

### La SEMOP, de quoi parle-t-on ?

La SEMOP est une forme de société permettant à une collectivité territoriale ou son groupement de faciliter la conclusion et la réalisation d'un contrat de construction, de développement du logement ou d'aménagement, la gestion d'un service public ou pour certaines autres opérations.

En quelques phrases :

Une société d'économie mixte à opération unique (SEMOP) est une société ayant pour vocation exclusive la conclusion et l'exécution d'un contrat passé entre :

- une collectivité territoriale, un groupement de collectivités territoriales (ou un syndicat mixte défini à l'article L. 5721-2 du code général des collectivités territoriales),
- et au moins un actionnaire opérateur économique (sélectionné après une mise en concurrence).

Le contrat qui motive sa création a pour unique objet :

- soit la réalisation d'une opération de construction, de développement du logement ou d'aménagement ;
- soit la gestion d'un service public (pouvant inclure la construction des ouvrages ou l'acquisition des biens nécessaires au service) ;
- soit toute autre opération d'intérêt général relevant de la compétence de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités territoriales concerné(e).

Cet objet unique ne peut pas être pendant la durée du contrat.

La SEMOP est constituée pour une durée limitée. Elle est dissoute de plein droit au terme du contrat avec la collectivité territoriale ou le groupement concerné(e), ou dès que l'objet de ce contrat est réalisé ou a expiré.

## Les textes de loi

### • Concession d'aménagement

L'article L300-4 du Code de l'urbanisme précise que la commune peut concéder la réalisation des opérations d'aménagement (dont les ZAC) à toute personne y ayant vocation. « *Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.* »

### • La société d'économie mixte à opération unique

L'article L1541-1 du Code général des collectivités territoriales prévoit quant à lui :

« *1. – Dans le cadre de ses compétences autres que l'exercice de missions de souveraineté, une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales peut créer, avec au moins un actionnaire opérateur économique, sélectionné après une mise en concurrence dans les conditions définies à l'article L. 1541-2, une société d'économie mixte à opération unique.*

*La société d'économie mixte à opération unique est constituée, pour une durée limitée, à titre exclusif en vue de la conclusion et de l'exécution d'un contrat avec la collectivité territoriale ou le groupement de collectivités territoriales dont l'objet unique est :*

*1° Soit la réalisation d'une opération de construction, de développement du logement ou d'aménagement ;  
...»*

## Les étapes de la constitution de la SEMOP Des Montarels

Le Conseil Municipal a approuvé par délibération du 20 juin 2022, le lancement d'une consultation en vue de la création d'une Société d'Économie Mixte à Opération Particulière (SEMOP) chargée de la réalisation de la ZAC « Des Montarels » à savoir l'aménagement d'espaces publics en lien avec le centre du village, création, de macro-lots à bâtir en vue de l'accueil de commerces et résidences seniors, des logements collectifs aidés et, des lots à bâtir des logements individuels.

Dans ce cadre un avis d'appel public à la concurrence a été publié le 23 juin 2022. Après plusieurs étapes d'analyse des candidatures et des offres puis de négociations, il est apparu que l'offre de la SAS Les Montarels, groupement des sociétés ANGELOTTI Aménagement et BUESA AP, présente les garanties d'une bonne exécution du partenariat devant être instauré dans le cadre de la SEMOP.

Par délibération du 13 novembre 2023, le Conseil municipal de Colombiers a désigné la SAS LES MONTARELS lauréate de la consultation et approuvé le choix de la retenir comme actionnaire (avec la Commune de Colombiers) de la SEMOP en chargée par convention de réaliser les travaux d'aménagement de la ZAC Des Montarels. **La SEMOP Montarels a été créée le 6 janvier 2025 par DCM.**

## La procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau

**Le projet entre dans le champ des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau.**

### Généralités réglementaires

L'eau est une ressource précieuse qui est dédiée à de nombreux usages. C'est pourquoi tout projet d'installations, d'ouvrages, de travaux ou d'activités (dit « IOTA ») répondant à certains seuils et critères et susceptible d'avoir un impact sur l'eau et les milieux aquatiques doit faire l'objet d'un dossier « loi sur l'eau » suivant deux types de procédures, en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement :

- la déclaration, si les conséquences en matière environnementale sont modérées ;
- l'autorisation, si ces conséquences sont de nature à compromettre la santé et la sécurité publiques, et à porter atteinte durablement aux équilibres naturels des écosystèmes aquatiques.

Le maître d'ouvrage doit intégrer dans son dossier tous les enjeux environnementaux susceptibles d'être concernés par son projet, d'anticiper les différentes possibilités permettant d'éviter ou de réduire les atteintes à l'eau et aux milieux aquatiques et de proposer des mesures de réduction et de compensation des impacts.

### Cas du projet

Une étude hydraulique a identifié les enjeux et les contraintes liées à la gestion pluviale et à la sensibilité du milieu. Elle a permis de définir les mesures de compensation à l'imperméabilisation des sols et au traitement des eaux pluviales à mettre en oeuvre dans la ZAC.

#### Rubrique de la nomenclature « loi eau » en rapport avec le projet

La nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration est présentée sous forme de rubriques dans l'article R214-1 du Code de l'environnement.

**Tableau 1 : Nomenclature « loi eau » : rubriques susceptibles de concerner le projet**

Rubrique	Intitulé	Caractéristiques du projet	Régime correspondant
2.1.5.0.	<i>Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ; 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).</i>	La surface totale de la ZAC est de 10.5 ha.  Le projet couvre une emprise supérieure à 1 ha et inférieure à 20 ha.	Déclaration

#### Le projet ne prévoit :

- Ni prélèvement : pas de forage ou pompage,
- Ni travaux dans le fond d'un cours d'eau, ni extraction de sédiments, ni dragage, ni aménagement ayant un impact sensible sur la luminosité.
- Ni création de plan d'eau ou de digue, barrage de retenue.
- Ni assèchement, ni mise en eau, ni imperméabilisation ou remblai en zone humide.

**Le projet prévoit une augmentation de l'imperméabilisation du site. En raison de sa surface totale augmentée de son bassin versant amont comprise entre 10 000 m<sup>2</sup> (1 ha) et 200 000 m<sup>2</sup> (20 ha), il est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau.**

**Tout projet soumis à loi sur l'eau doit faire l'objet, dans le cadre de cette procédure, d'une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000.**

**La ZAC «Des Montarels» a fait l'objet d'une déclaration au titre des articles L.214-1 à L214-6 du Code de l'environnement (dossier loi sur l'eau). Le récépissé de déclaration a été obtenu le 30 juin 2022. Il est présenté en pièce 6 du dossier.**

Le projet intègre des mesures de compensation en faveur de l'hydraulique pluviale et de dépollution des eaux de voirie.

#### Validation des mesures liées aux enjeux de l'eau

**Le récépissé de déclaration au titre des articles L.214-1 à L214-6 du code de l'environnement (dossier loi sur l'eau) a été obtenu le 30 juin 2022.**

**Il est présenté en pièce 6 du dossier.**



## Les études sur la biodiversité et dérogation pour destruction d'espèces protégées

### Généralités

#### La protection du patrimoine naturel

Comme le prévoit le Code de l'environnement (articles L. 411-1 et R. 411-1 à R. 411-5), des mesures de protection de nombreuses espèces de la faune et de la flore sauvages ont été fixées en raison d'un intérêt scientifique particulier ou des nécessités de la préservation du patrimoine biologique.

La réglementation relative aux espèces protégées vise à s'assurer qu'aucun projet ou activité ne viendra perturber l'état de conservation de ces espèces. Elle est basée sur un principe d'interdiction de certaines activités ayant un impact sur les individus de ces espèces, et/ou sur leurs habitats, telles que la mutilation, la destruction, la capture, la perturbation intentionnelle, la détention, etc..

Dès la conception et tout au long de la conduite de projet ou d'activité, le porteur de projet ne doit pas porter atteinte aux espèces de faune et de flore sauvages protégées. Pour cela, il doit disposer très en amont d'une bonne connaissance des espèces présentes sur le périmètre de son projet afin de les éviter autant que possible.

Si le projet ou l'activité est susceptible de porter atteinte aux espèces, sous certaines conditions, une dérogation aux interdictions est envisageable pour permettre sa réalisation. Elle est prévue à l'article L411-2 du Code de l'environnement.

#### La dérogation aux mesures de protection des espèces animales et végétales protégées

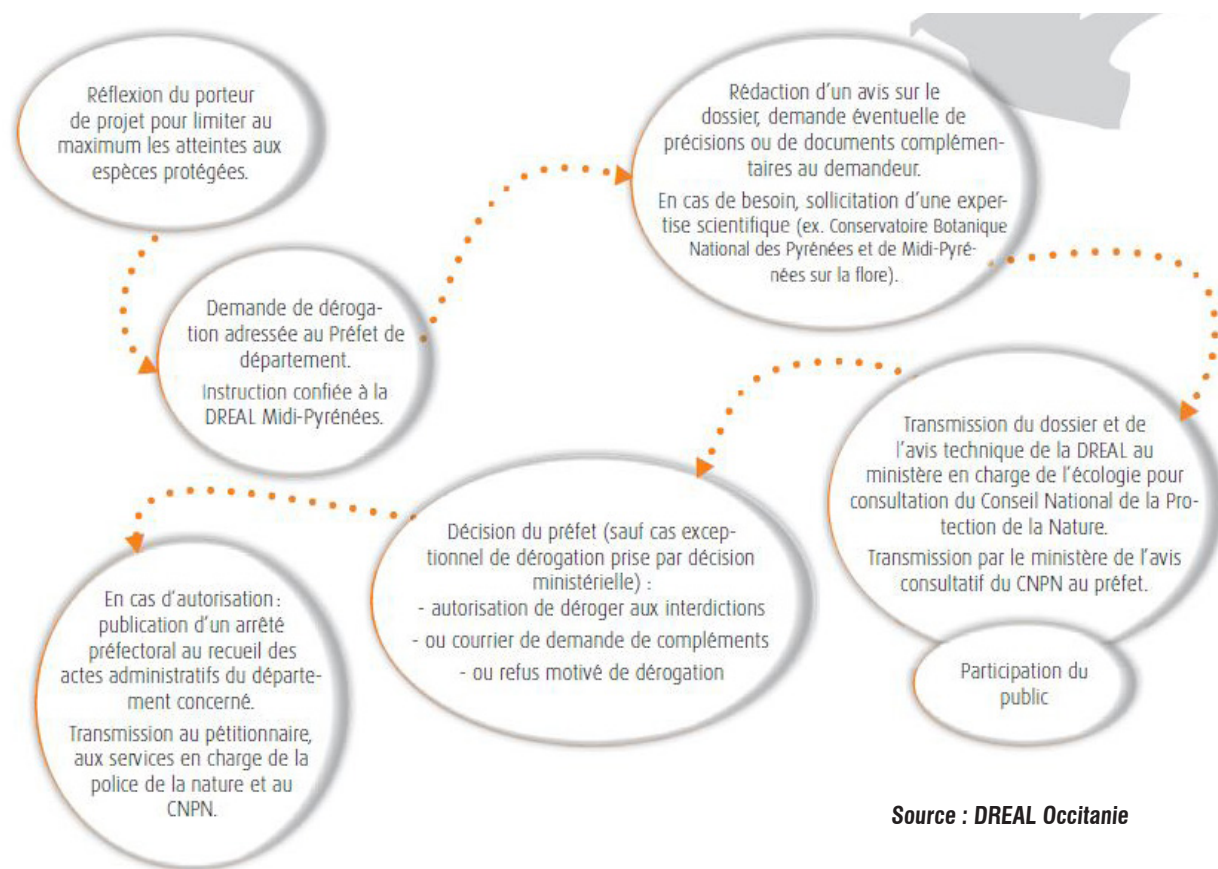
L'article L. 411-2 prévoit des exceptions aux différentes interdictions lorsque les trois conditions distinctes et cumulatives suivantes sont remplies :

- L'absence de solution alternative satisfaisante,
- L'absence de nuisance pour le « maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle »,

- La justification de la dérogation par l'un des cinq motifs énumérés à l'article L411-2 du Code de l'environnement au nombre desquels figure « c) (...) l'intérêt de la santé et de la sécurité publiques ou (pour) d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique, et (pour) des motifs qui comporteraient des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement ».

Il convient donc de veiller à ce que la finalité de la dérogation relève bien de l'un des objectifs précités et que le demandeur de la dérogation démontre qu'il a recherché ou mis en œuvre tous les moyens possibles pour éviter de solliciter une dérogation.

#### Les étapes de la procédure de demande de dérogation



Source : DREAL Occitanie

## Cas du projet

### Études sur la biodiversité dans la zone élargie

Les études faune flore habitat ont été réalisées sur les périodes favorables en 2021 dans un périmètre d'étude de 17 ha (emprise du projet urbain «Des Montarels» et terrains périphériques non urbanisés) élargi à 32 ha environ pour certains groupes biologiques. Elles ont révélé que la réalisation du projet, malgré le respect des principes «Éviter Réduire Compenser», est susceptible de porter atteinte aux espèces de faune et de flore protégées.

La ZAC « Des Montarels », inscrit au sein de la mosaïque agricole du Biterrois, concerne essentiellement des cultures annuelles sans intérêt écologique majeur. Les milieux les plus favorables à la biodiversité sont situés sur le pourtour du projet. **Néanmoins, étant donné que ces milieux sont particulièrement attractifs pour un grand nombre d'espèces des milieux ouverts à semi-ouverts, le projet va engendrer des impacts notables pour plusieurs espèces patrimoniales, parfois protégées, et cela malgré la mise en œuvre de mesures d'atténuation d'impact. Les impacts les plus importants concernent, cependant, des surfaces relativement limitées par rapport à la totalité du projet.**

### Avis de la MRAe

Suite à des investigations de terrain réalisées en 2021, une évaluation détaillée et exhaustive sur les différents groupes biologiques et habitats naturels et la définition de mesures d'évitement, de réduction et de compensation, le volet naturel de l'étude d'impact a été établi. Intégré à l'étude d'impact, il a été soumis tout comme l'ensemble du dossier de création de ZAC à l'avis de l'autorité environnementale, préalablement à la création de la ZAC. La MRAE, Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, en tant qu'autorité environnementale a émis un avis le 11 août 2022.

Cet avis de la MRAe et la réponse de la Commune de Colombiers, maître d'ouvrage de l'opération, à cet avis constituent la pièce 9 du présent dossier.

### Obligation de dérogation "espèces protégées" pour la ZAC

Les études naturalistes ont mis en évidence que des espèces sensibles seront impactées dont le lézard ocellé, la Pie-grièche à tête rousse, l'œdicnème criard, et la Magicienne dentelée. Une dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées est ainsi nécessaire comme le prévoit l'article L411-2 du Code de l'environnement.

## La compensation écologique pour la ZAC

Les mesures compensatoires écologiques du projet consistent à restaurer des habitats favorables aux espèces des milieux ouverts à semi-ouverts, et, notamment, au Lézard ocellé, à la Pie-grièche à tête rousse, à l'œdicnème criard.

Le secteur retenu pour la mise en œuvre de la compensation écologique est le Domaine d'Espagnac (commune de Sauvian) à 8 km du projet. L'encadrement se fera sur 40 ans. Il est prévu d'y créer sur 16.6 ha une mosaïque de milieux à dominante naturelle avec, plus ponctuellement, des milieux agricoles :

- Une alternance de friches, de pelouses sèches arbustives, de haies et linéaires arbustifs et arborés.
- L'implantation de vignes compatibles avec la présence de l'œdicnème criard
- La création d'un réseau de gîtes favorables aux reptiles et à l'ensemble de la petite faune

## La demande de dérogation à la réglementation des espèces protégées

La procédure de demande de dérogation «Espèces protégées» est aujourd'hui aboutie.

Le dossier de demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées (DDEP) a été réalisé. Il présente le projet, son caractère d'intérêt général, les enjeux écologiques, l'analyse des impacts après l'adoption de mesures d'évitement et de réduction. Il propose **des mesures de compensation extérieure au site. Des sites de compensation pérennes et adaptés, créant une réelle plus-value écologique ont été identifiés afin que le projet ne nuise pas au maintien des populations locales d'espèces protégées** dans un bon état de conservation.

Le DDEP a fait l'objet d'un pré-cadrage puis d'une instruction par les services de la DREAL, la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement. **Estimant que le projet remplit les trois conditions distinctes et cumulatives «d'absence de solution alternative satisfaisante», «d'absence de nuisance pour le maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle» et «d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique», la DREAL a transmis le dossier avec son avis technique favorable au Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN).** Ce dernier a émis un **avis favorable le 7 mai 2024**. Cet avis (présenté en pièce 6) est assorti de 4 conditions auxquelles la commune a répondu favorablement. Elle suit donc l'avis du CNPN et s'engage à respecter ses conditions. Après une période de 15 jours de consultation du public (participation du public par voie électronique), **le préfet a délivré en mars 2025 un arrêté préfectoral de dérogation aux interdictions relatives aux espèces protégées pour le projet urbain Des Montarels.** (cf pièce 6 du dossier de DUP).

## La compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire

### La compensation agricole, mode d'emploi

#### Le champ d'application de la compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire

Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés font l'objet d'une étude préalable et de mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire, si par leur nature, leur dimension et leur localisation, ils sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole locale.

Cette procédure, applicable depuis le 1 novembre 2016, concerne tout projet :

- Soumis à étude d'impact systématique (article R 122-2 du Code de l'environnement).
- Dès lors qu'il intègre une emprise minimum de 5 ha de parcelles ayant enregistré une activité agricole récente (dans les 3 ans précédant la date de dépôt du dossier de demande d'approbation ou d'adoption du projet). Dans le Département de l'Hérault, ce seuil de 5 ha de surface minimum prélevée par le projet a été porté à 1 ha par arrêté préfectoral.

**L'étude préalable et les mesures de compensation collective sont à la charge du maître d'ouvrage.**

#### Le contenu de l'étude préalable

L'étude préalable comprend une description du projet et l'analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, les effets positifs et négatifs du projet ainsi que des mesures compensant le potentiel agricole perdu.

**L'étude préalable est distincte de l'étude d'impact et peut être réalisée simultanément ou postérieurement à l'étude d'impact. Dans tous les cas, elle doit être réalisée avant que ne débutent les travaux.**

### La nécessité d'une étude préalable pour la ZAC «Des Montarels»

Le projet urbain doit mettre en oeuvre des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire. Il entre en effet dans le champ de la compensation agricole dans la mesure où il cumule les caractéristiques suivantes :

- Il a été soumis à étude d'impact environnementale systématique,
- La consommation de surfaces agricoles productives est supérieure à 1 ha.

Les mesures compensatoires, distinctes des mesures compensatoires écologiques et des mesures compensatoires individuelles prévoient une compensation économique et collective. Ainsi, elles peuvent prendre des formes diverses : financer un projet agricole local, réaliser des travaux d'irrigation, diversifier des marchés et des circuits de commercialisation, etc.

Elles sont précisées dans l'étude préalable qui comprend également l'évaluation de leur coût et les modalités de leur mise en oeuvre. **Le coût des mesures de compensations collectives sont à la charge du maître d'ouvrage.**

#### Les mesures de compensation retenues

**Une étude agricole préalable à l'urbanisation a été réalisée pour la ZAC «Des Montarels», elle a permis de préciser l'impact du projet sur la filière économique agricole et de définir une mesure de compensation agricole collective.**

L'étude finalisée en mai 2023 a permis de mettre en évidence la disparition de 10,4 ha de terres classées agricoles.

La mise en oeuvre de mesures de compensations agricoles collectives s'impose donc. Pour la ZAC Des Montarels, le montant des mesures compensatoires s'élève à 167 861 €. Cette somme sera intégralement consacrée à l'aménagement du caveau de la cave coopérative de Cazouls-les-Béziers qui fait partie du groupement de caves coopératives « Vignerons du Pays d'Enserune ». Il s'agira aussi d'améliorer l'image et la notoriété de la cave coopérative afin de mettre en avant les produits du territoire.

L'étude préalable agricole et les mesures proposées ont fait l'objet d'un examen par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 18 juillet 2023. La commission a examiné les mesures de compensation collective et émis un avis favorable à l'unanimité de ses membres.

**Estimant que le périmètre d'étude et le montant attribué aux mesures de compensation sont pertinents et que la mesure de compensation répond bien aux critères d'éligibilité à savoir des mesures agricoles économiques et collectives, le Préfet de l'Hérault a émis un avis favorable sur l'étude agricole et sur la mesure retenue.**

Cet avis est présenté en pièce 6 du dossier.



## 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.

### Les enjeux archéologiques et les ZPPA sur la commune de Colombiers

Le territoire de Colombiers compte de nombreux vestiges archéologiques avérés. La localisation des sites connus à protéger concerne de nombreuses parties du territoire communal, aussi bien les milieux urbains que les milieux naturels ou agricoles.

Aussi, sur son territoire, sont délimitées 9 ZPPA (zones de présomption de prescriptions archéologiques), zones géographiques dans le périmètre desquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet, suivant leur nature, de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

### 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.»*

#### Champ d'application de l'archéologie préventive

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

- La réalisation d'une ZAC ou d'un lotissement 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 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

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.

### Le cas "Des Montarels"

Le projet empiète partiellement les emprises des ZPPA 4 et 9.

La ZPPA 4 : « quatre sites archéologiques sur cette zone, exploitation agricole romaine et habitat médiéval du Pechet 2, habitat de l'Age du Fer du Pechet 3, villa romaine de la Lauze Basse, occupation néo ou protohistorique et habitat médiéval de la Lauze Haute.»

La ZPPA 9 : « cette zone linéaire correspond au tracé de la voie antique dite Voie Domitienne »

La ZAC "Des Montarels" est concernée par l'archéologie préventive. Elle entre dans le champ d'application de l'archéologie préventive en tant que «ZAC d'une superficie supérieure ou égale à 3 ha» et en tant que ZAC réalisée dans l'emprise d'une ou plusieurs ZPPA.

La saisine du préfet de région est à effectuer lors de l'approbation du dossier de réalisation de ZAC. Elle peut également être réalisée par anticipation.

A ce stade d'avancement des études, la saisine au titre de l'archéologie préventive n'est donc pas obligatoire.

## L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables

Le développement des énergies renouvelables permet d'améliorer la performance énergétique des projets, de réduire les charges de fonctionnement et de limiter les consommations d'énergie fossile.

### L'obligation réglementaire

L'article L. 300-1-1 du Code de l'urbanisme prévoit :

*«Toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement doit faire l'objet :*

*1° D'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération ;*

*...»*

### Les enjeux des énergies renouvelables

L'objectif est double :

- Favoriser une autonomie énergétique locale, en limitant le recours à des énergies fossiles qui sont de plus en plus coûteuses,
- Lutter contre le réchauffement climatique, en réduisant les émissions de gaz à effet de serre issues de ressources fossiles.

L'objet de l'étude de potentiel EnR est donc d'identifier les solutions d'énergies renouvelables pouvant être développées (bois, solaire, géothermie ...) et de vérifier leur pertinence technique et économique. L'objectif est d'apporter des éléments d'aide à la décision et des préconisations pour la réalisation de l'aménagement. Chaque aménagement étant différent (usage, taille, densité, contexte...), il ne peut donc pas exister de solution universelle en matière d'énergie.

L'aménageur ou la collectivité peuvent donc en toute connaissance de cause choisir les solutions à développer à l'échelle de la zone et les mettre en œuvre.

### L'étude sur le potentiel en EnR du nouveau quartier «Des Montarels»

a fait l'objet d'une étude sur le potentiel en énergies renouvelables. Cette étude de potentiel EnR a permis de préconiser pour le projet :

- **La filière solaire** : c'est l'énergie renouvelable la plus pertinente car globalement la plus durable, la moins impactante environnementalement, créant une réelle plus value énergétique et affichant un bilan comptable « négatif » sur la concentration en CO2 de

l'atmosphère. Elle regroupe le **solaire passif**, le **solaire thermique** pour le chauffage et la production d'eau chaude solaire à usage des bâtiments, le **solaire photovoltaïque** pour la production d'électricité des bâtiments et des candélabres (éclairage public), connecté au réseau électrique.

- **La filière biomasse** : utiliser le **bois** comme source d'énergie pour le **chauffage individuel** (poêle, insert, chaudière). Bien que retenue à l'échelle des bâtiments, cette filière est moins pertinente car présentant un bilan comptable « neutre » sur la concentration en CO2 de l'atmosphère (la combustion du bois n'ajoute pas de carbone lorsque les forêts sont replantées, ce qui est le cas en France).

- **Les pompes à chaleur** : installer, à l'échelle des bâtiments, des **systèmes de production de chaleur pour le chauffage** sous forme d'une pompe à chaleur utilisant comme source d'énergie l'**air** (aérothermie), le **sol** (géothermie) ou l'**eau** (aquathermie), en fonction de la nature des sols ou de la présence de nappes d'eau souterraine. Bien que retenue pour la ZAC, notons que l'utilisation d'une pompe à chaleur n'est pas neutre (utilisation de fluides à fort pouvoir de réchauffement de la planète, fonctionnement à l'électricité générant potentiellement des déchets radioactifs ou la combustion d'énergie fossile).

### La réalisation de bâtiments à énergie positive

Le secteur n'étant pas bâti, les niveaux de performances énergétiques fixés initialement sont donc ceux imposés aux constructions neuves : la réglementation thermique 2020 qui cible le zéro gaspillage énergétique et la production d'énergie...

### Des mesures respectueuses du climat

**La prise en compte de la réglementation thermique 2020 (RT 2020), obligatoire pour tous les bâtiments neufs, s'inscrit en faveur de la réduction globale des consommations des énergies fossiles puisque les bâtiments neufs doivent être positifs en énergie.**

**L'incitation à la mise en œuvre des dispositifs préconisées pour la ZAC en matière d'énergies renouvelables sera retranscrite dans le Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères (CPAP) qui va être élaboré sur la zone. Ce CPAP s'imposera aux constructeurs des lots, les futurs constructeurs.**

## 1. LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET LES BESOINS EN LOGEMENTS

### Une population croissante sur le Biterrois

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 2020, 5 974 000 personnes habitent en Occitanie. Avec une croissance de 0,7 % par an entre 2014 et 2020 (2 fois supérieure à celle observée en métropole : + 0,4 %), 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.

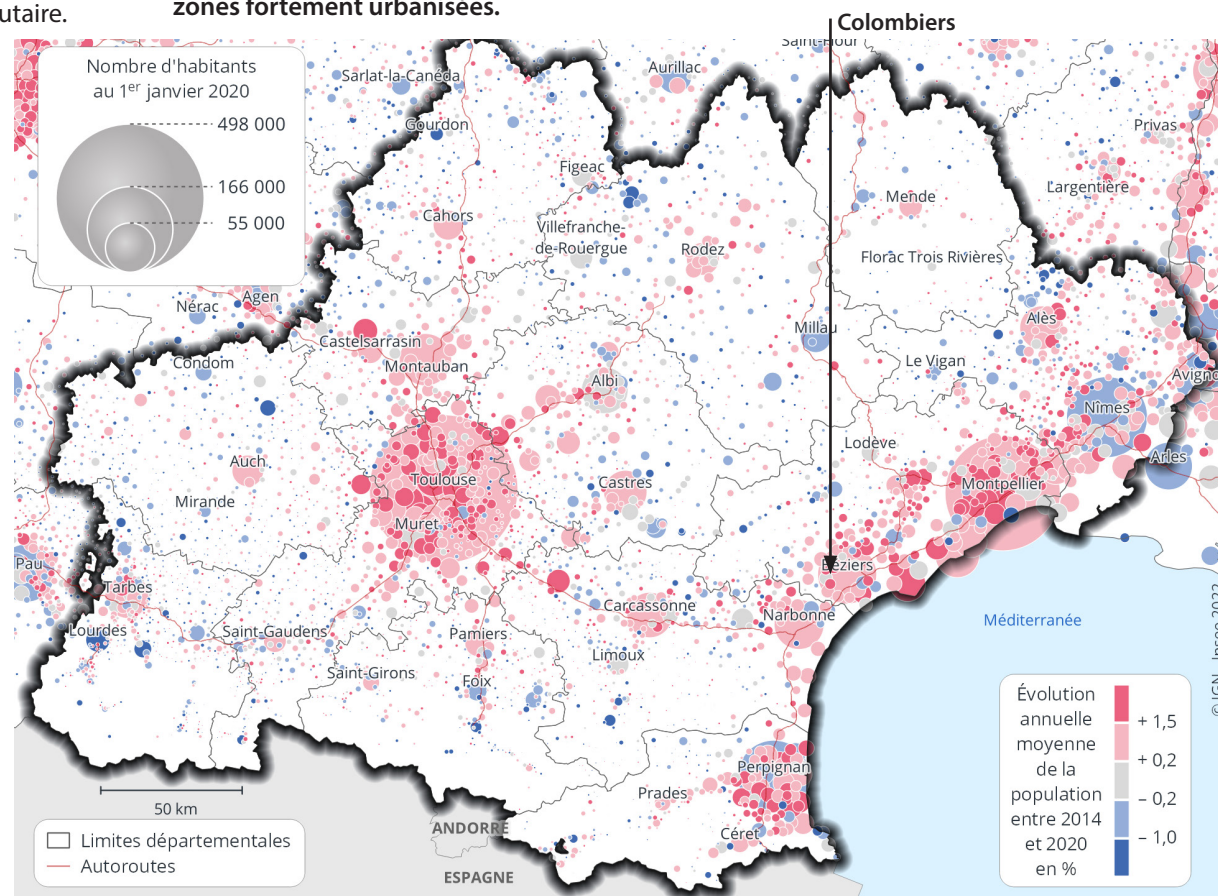
**Entre 2014 et 2020, l'Occitanie gagne en moyenne 40 500 habitants par an. La croissance démographique est toujours très forte en Haute-Garonne et dans l'Hérault.**

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 2020, le département de l'Hérault compte une population de 1 188 973 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.



Évolution annuelle moyenne de la population entre 2014 et 2020(en %) en Occitanie - source INSEE



Alors que la population en **France métropolitaine augmentait de 0,3%** en moyenne chaque année entre 2014 et 2020 (dernières données disponibles de l'INSEE), la population de la **région Occitanie enregistrait une variation positive de 0,7%** par an et le **département de l'Hérault de + 1,2%** par an sur la même période.

Le Département de l'Hérault est en pleine expansion, tiré par le dynamisme de ses villes, Montpellier en particulier mais aussi Béziers et Agde, les facilités de déplacement et par l'attractivité du littoral. Elle 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 solde migratoire important

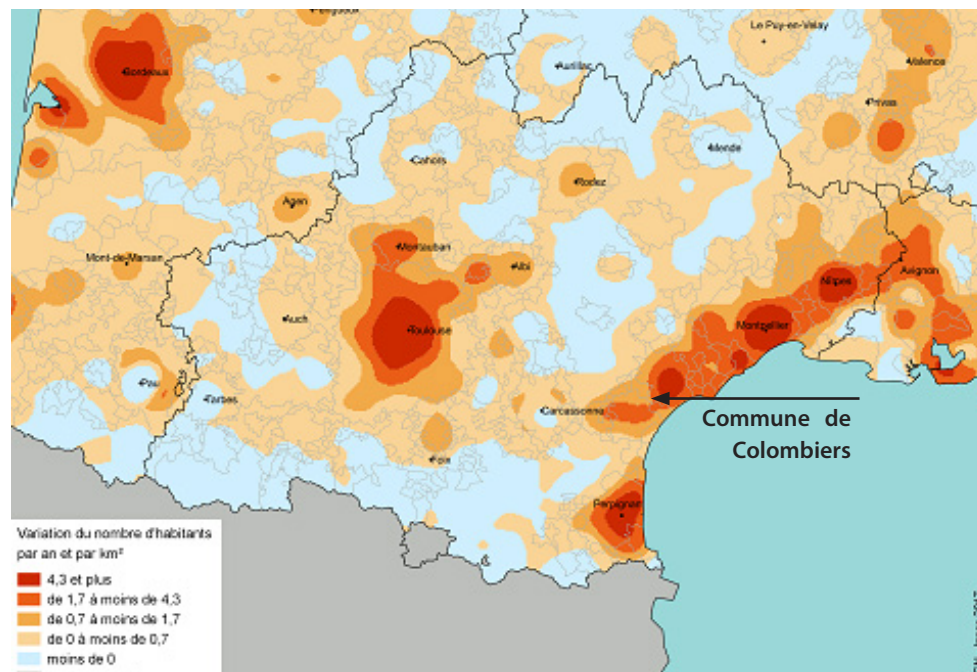
Le Biterrois est ainsi très recherché par les actifs mais aussi par les nouveaux retraités. Un constat mis en évidence par les données de l'INSEE : la population y est plus vieillissante (30,9% de plus de 60 ans) que dans le reste de la France où la proportion des seniors s'élève à 25,2%. Le Biterrois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

### 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 2020, 28 852 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 2009 et 2014, la tendance est à l'accroissement de la population (+1.8%), mais également à son vieillissement (la catégorie des 15-29 ans perd 0.9% alors que celle des 60-74 ans gagne 2.8%). De 2014 à 2020, cette dynamique ralentit sensiblement mais reste nette : +1.1 % par an en moyenne.



Variation annuelle du nombre d'habitants par an et par km<sup>2</sup> - source INSEE

### Colombiers, une commune dynamique et attractive

Colombiers, bourg structurant positionné en première couronne de Béziers, est un territoire très dynamique, conséquence de plusieurs phénomènes conjugués. C'est une petite ville qui bénéficie d'un cadre de vie agréable d'une qualité remarquable (Ensoleillement, canal du Midi, proximité de la mer et de la campagne), d'un excellent niveau de services à la population (offre de commerces et de restauration, établissements médicaux, paramédicaux et sociaux) et d'équipements publics multiples (groupe scolaire, médiathèque, poste, centre communal d'action sociale, équipements sportifs, office de tourisme...). Sa position dans un bassin d'emploi et la recherche de la qualité de vie des villages ont boosté la démographie de Colombiers.

## Une population croissante

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

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015	2021
<b>Population</b>	969	905	1095	1647	2065	2335	2369	2668
<b>Gain ou perte de résidents annuel moyen sur la période</b>		- 9	27	69	46	25	7	50
<b>Variation annuelle moyenne de la population en % sur la période</b>		-1.0	2.7	5.2	2.5	1.1	0.3	2.0

Population communale ©INSEE

Après une stagnation liée à une offre immobilière très faible sur la période 2010 à 2015, la population est repartie à la hausse : + 2.0% par an de 2015 à 2021. 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.

Soit en renouvellement urbain :

- 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.

Soit en extension urbaine, faute de dent creuse et de possibilité de construire dans la tache urbaine :

- Le quartier «Les Clauzets» : 185 logements dont 39 sociaux.
- Le lotissement «La Martine» (2012 - 2016) : 68 logements dont 10 sociaux.

**Au 1er janvier 2021, la population communale est de 2 668 personnes, ce qui dénote une accélération de la tendance et un regain démographique.** La population de Colombiers a ainsi doublé en 35 ans. De 2015 à 2021, la population permanente a augmenté de 300 habitants permanents soit 50 personnes/an en moyenne.

**La croissance démographique du village est plus marquée que celles enregistrées sur le département et au niveau national mais représentative du bassin de vie 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, petite ville patrimoniale aux multiples sites naturels et bâtis remarquables,
- Sa taille modérée,
- L'offre de services multiples sur le bourg : 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 2021	% Colombiers	% Hérault	% France
<b>0 à 14 ans</b>	<b>14.4</b>	16.4	17.6
<b>15 à 29 ans</b>	<b>12.3</b>	18.6	17.5
<b>30 à 44 ans</b>	<b>15.2</b>	18.0	18.6
<b>45 à 59 ans</b>	<b>23.0</b>	18.9	19.7
<b>60 à 74 ans</b>	<b>23.0</b>	17.8	17.0
<b>75 ans et plus</b>	<b>12.2</b>	10.4	9.6

Population par âge et par sexe en 2021, INSEE

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

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. Toujours selon l'INSEE, ce nombre moyen de personne par ménage avoisine 2,1 en 2025 et serait de 2,05 en 2030. 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 colombiériens

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
1999	2.70 personnes en moyenne par foyer	2.42 pers/foyer
2010	2.46 pers/foyer	2.27 pers/foyer
2015	2.22 pers/foyer	2.23 pers/foyer
2021	2.06 pers/foyer	2.16 pers/foyer

En se fiant aux estimations de l'INSEE, on estime qu'à Colombiers ce taux sera voisin de 2.0 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.

### Des besoins accrus par la réduction constante de la taille des ménages

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

Colombiers n'échappe à cette règle. En se basant sur les hypothèses de l'INSEE, on estime que **Colombiers comptera en 2030, 2.0 personnes par ménage** en moyenne soit 0.06 personne de moins qu'en 2025. **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 proportion des actifs dans la population

Sur la commune de Colombiers, la population permanente totale est de 2668 en 2021 (INSEE). Ramenés à la population totale,

- Le nombre des moins de 15 ans ou plus de 65 ans est de 1099 soit un pourcentage de 41.2 % de la population,
- **Le nombre des actifs ayant un emploi est de 1 043 soit 39.0 % de la population. 14.3 % sont à temps partiel et 27 % travaillent sur la commune,**
- Le pourcentage des actifs au chômage et des inactifs est de 20.1 %.

**Le pourcentage des actifs est très proche du pourcentage moyen observé en France.**



## Le logement : un secteur sous tension

Une pénurie de l'offre en logement par rapport à la demande est observée sur l'ensemble du Département. L'absence d'offre immobilière locale pénalise la population. La municipalité, confortée dans sa démarche par l'accroissement significatif de sa population et à l'évolution des modes de vie (une part plus importante de personnes vivant seules et de foyers monoparentaux), souhaite répondre à la demande accrue et diversifiée de logements sur son territoire et à la pression immobilière qui en découle.

## 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. Vis à vis des résidences principales construites avant 2016, l'INSEE mettait en évidence que :

- 18.2 % des résidences principales avaient été construites avant 1946,
- 5.3 % dataient de la période 1946 - 1970,
- 28.0 % dataient de la période 1971 - 1990,
- 30.6 % dataient de la période 1991 - 2005,

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.

### Les résidences principales selon le statut d'occupation

En 2021, les propriétaires occupants représentent 66.8 % des résidents.

## Les catégories d'habitat

Catégorie ou type de logement	2010	%	2015	%	2021	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 090</b>	<b>100,0</b>	<b>1 299</b>	<b>100,0</b>	<b>1 508</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	927	85,1	1 033	79,5	1 262	83,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	86	7,9	175	13,5	192	12,7
Logements vacants	76	7,0	91	7,0	54	3,6
<i>Maisons</i>	<i>957</i>	<i>88,1</i>	<i>1 093</i>	<i>86,7</i>	<i>1 187</i>	<i>79,4</i>
<i>Appartements</i>	<i>99</i>	<i>9,1</i>	<i>142</i>	<i>11,3</i>	<i>279</i>	<i>18,6</i>

### Catégories et types de logements selon l'INSEE

Le parc de logements progresse régulièrement. Sur la dernière décennie, ce sont 400 logements environ qui ont été produits à Colombiers soit un rythme de 40 par an en moyenne. Au 1er janvier 2025, Colombiers compterait un parc estimé à 1620 logements ainsi répartis :

- **1 360 résidences principales** (83.4 %)
- **205 résidences secondaires et logements occasionnels** (12.6 %)
- **58 logements vacants** (vacance rotative) environ (3.6 %)

### 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 dix ans, la part des appartements a plus que doublé : 9.2 % en 2010, 18.8% en 2021, favorisant ainsi les petits logements : les trois pièces et moins représentaient 18% du parc en 2008 contre 29.3 % en 2021.

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 ?

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 ;
- sur lequel sont réalisés des travaux incompatibles avec l'habitation ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste ou très ancien et difficile à rénover, inhabitable car situé en zone à risque fort d'inondation...).

### ~ 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% de logements vacants est inévitable. 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 nationale 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 54 logements vacants en 2021. Cela représente 3.6 % 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 cœur 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 logement, 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 cœur de ville.

## Le logement social

Au 1er janvier 2024, 124 logements sociaux sont en service sur la commune, soit un parc social de 8.6 % des résidences principales.

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 SRU de disposer de logements sociaux. **La Commune s'inscrit dans une démarche volontariste de production de logements sociaux dans son tissu urbain.**

## 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. En 2021, les résidences secondaires représentaient 12.7% du parc des logements de Colombiers. Cette part relativement importante liée à l'attractivité touristique ne devrait pas faiblir. Indépendamment de toute volonté municipale, il faut anticiper cette tendance qui ne résulte pas d'une volonté municipale mais que **la Commune doit néanmoins intégrer dans ses besoins à venir la demande en résidences secondaires.**

## Colombiers : un tissu urbain retravaillé et optimisé

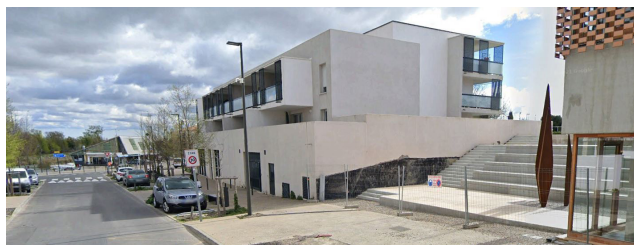
**La réduction de l'étalement urbain passe par une optimisation des espaces urbanisés et donc par un travail de reconquête et de réappropriation du tissu existant axé tout d'abord sur la qualité de l'espace public, moteur de l'attractivité et de la convivialité de la ville.** La mise à niveau, la diversification des équipements publics et leur maintien en centre-ville, le verdissement de la ville sont également des leviers essentiels à la qualité de vie et à la réduction des déplacements motorisés. **Enfin, c'est la densification et la valorisation des espaces bâtis qui sont visées : urbanisation des dents creuses et opérations de démolitions/reconstructions de l'habitat indigne ou de bâtis inadaptés aux modes de vie contemporains.**

La Commune de Colombiers est très active dans son cœur de village : sur la dernière décennie, la municipalité a réalisé, en centre bourg, **plusieurs opérations de renouvellement et de mutation de l'espace urbain : requalification et verdissement des entrées de ville (avenue de Béziers, avenue de Montady, avenue de Nissan au droit de la mairie), valorisation du port de plaisance, restauration de l'ancienne cave viticole de Colombiers et de ses abords, ouverture d'une maison médicale, construction d'une médiathèque, aménagement de parcs de stationnement paysagers, d'une esplanade... Mais aussi des opérations d'habitat collectif ou intermédiaire en réinvestissement urbain et comblement de dents creuses :**

- La résidence "Les rives du Midi" (construction en 2015) : En entrée de ville, face au port, **ce projet immobilier mixte a permis d'accueillir, sous forme de 2 bâtiments collectifs en R + 2 +attique, 52 logements dont 14 sociaux, des services et commerces de proximité.**
- La résidence "Le Château d'Eau" (construction en 2015) : 8 logements sociaux à proximité de l'école et de la mairie.
- Un collectif de 25 appartements environ (construction 2020) sur des terrains limitrophes du port.
- La Noria (construction 2013 - 2017) : 36 logements intermédiaires.



Opérations de densification et de réinvestissement urbain aux abords du port de Colombiers, de l'avenue de Béziers et de la rue des écoles



L'avenue de Montady



La mairie de Colombiers

La démarche de densification, de reconquête du tissu urbain et de mixité des fonctions des quartiers a été largement appliquée et remarquablement réussie dans le centre ville de Colombiers. La commune a su y préserver son patrimoine urbain et architectural tout en adaptant son tissu urbain aux conditions de vie actuelles.

Ainsi, parallèlement à la valorisation des fonctions urbaines, ce sont 120 logements qui ont été réalisés depuis 2013 dans le cœur de ville de Colombiers, à proximité des écoles, des commerces, de la médiathèque, du port de plaisance et d'espaces publics de qualité...

**Aujourd'hui il n'y a plus de dents creuses dans la ville et les capacités de densification sont très faibles.**

## L'absence de disponibilité foncière dans le tissu urbain

### La capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

La commune, qui s'inscrit dans une démarche de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, participe au réinvestissement de son tissu urbain parallèlement à l'urbanisation du projet urbain Des Montarels.

La capacité de densification d'une ville ou d'un village peut relever de plusieurs types d'urbanisation :

- Le remplissage des «terrains à bâtir» disponibles dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, Programmes d'Aménagement d'Ensemble dits PAE),



- Les dents creuses constructibles, car non inondables de risque fort, non viabilisées,
- Le renouvellement du parc : opérations de démolition-reconstruction souvent initiées ou accompagnées par les politiques publiques de rénovation urbaine,
- Les parcelles déjà bâties sur lesquelles une densification est envisageable.

A Colombiers, la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis a été appréhendée en intégrant les spécificités de chaque secteurs. La cartographie jointe permet d'identifier les possibilités de construction dans le tissu urbain.

Ainsi sur le territoire, ont été recensés:

- 0.13 ha correspondant à une unique dent creuse constructible à vocation d'habitat,
- quelques parcelles bâties à densifier par division parcellaire.
- des terrains disponibles (viabilisés ou en cours de viabilisation) à vocation d'activité économique,

Le tissu bâti recense aussi des jardins publics, des stades, des bassins de rétention, des aires de stationnement végétalisées, des places arborées, des jardins privés identifiés comme réservoirs de biodiversité. L'ensemble participe à la qualité de vie de Colombiers.

### Le potentiel d'urbanisation des dents creuses et de densification des espaces bâtis

#### Le potentiel d'urbanisation des dents creuses

Le bourg de Colombiers compte une seule dent creuse. Située dans le tissu pavillonnaire du village, elle a une vocation d'habitat. D'une emprise de 0,13 ha, elle pourrait accueillir au mieux 4 logements.

Les autres disponibilités foncières se situent dans des opérations d'ensemble. Viabilisées, elles ne constituent pas réellement des dents creuses.

#### La densification des parcelles déjà bâties

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 parcelles 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 rela-

vement lent. Avec un taux de divisions de 20% jusqu'en 2030, c'est un gain de 2 logements qui est attendu.

**Le réinvestissement urbain devrait permettre de produire 4 ou 5 logements au travers d'opérations d'habitat individuel.**

### Les «terrains à bâtir» non construits

Le quartier des Clauzets impulsé en 2013 est aujourd'hui totalement urbanisé, tous les logements programmés sont construits.

Seule subsiste une parcelle libre de construction, dans une autre opération d'habitat plus ancienne, rue de la Tramontane.

### Les logements vacants à réinvestir

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

La ville comptait un taux de vacance de 3.6% en 2020. Ce taux bas correspond à la vacance incompressible. 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.

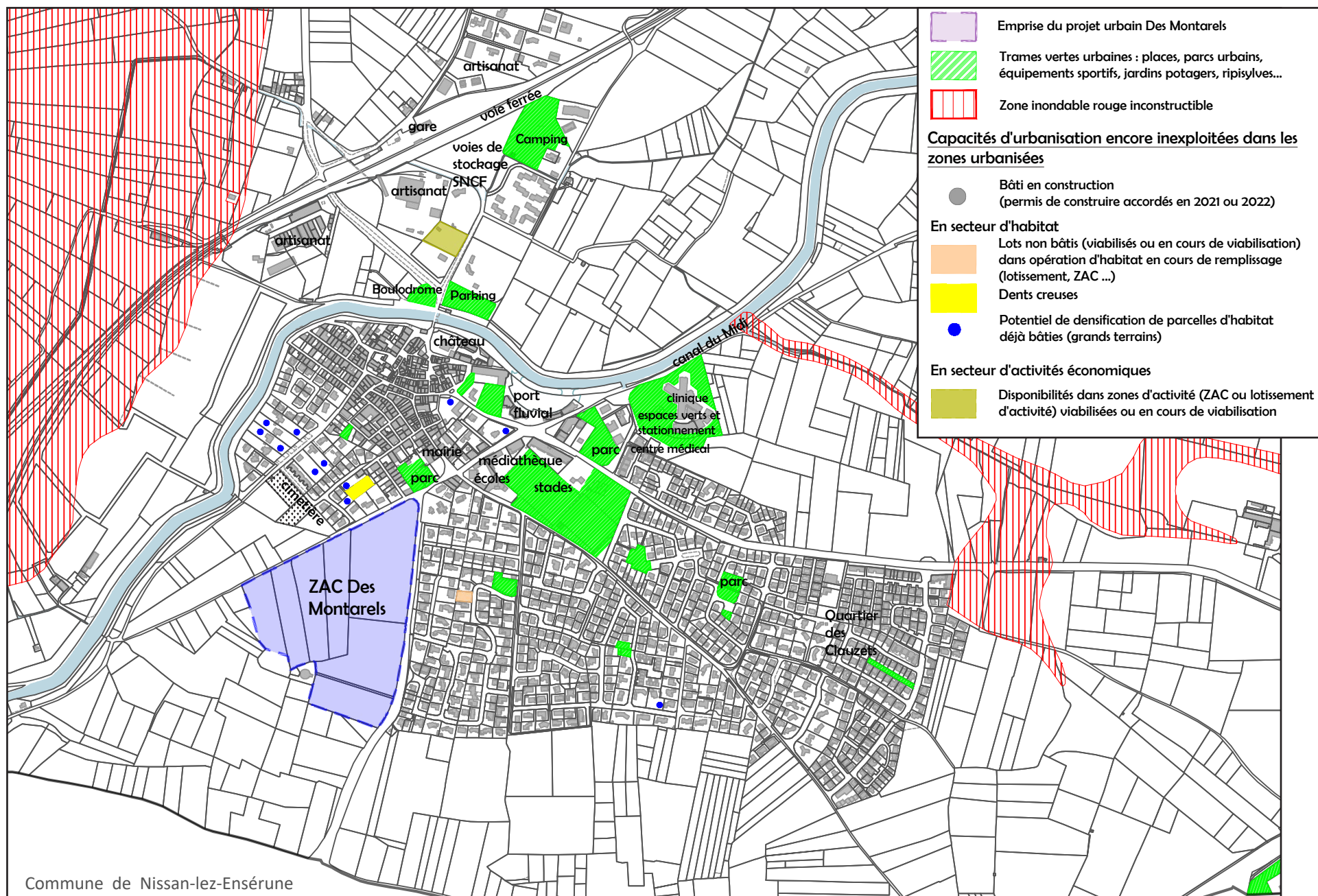
### Disponibilités foncières sur les zones d'activités

La zone d'activité "Viargues" et le parc régional d'activité économique "Riquet" disposent de possibilités de construire pour l'installation d'activités.

Positionnées au sein de secteurs dédiés à l'activité économique, ces parcelles n'ont donc pas vocation à accueillir un tel projet d'habitat.

## Bilan des possibilités de produire de l'habitat dans le tissu urbain de Colombiers

Le bourg ne compte aujourd'hui que peu de possibilités de construire de l'habitat dans sa tache urbaine. Sur la base du potentiel de densification, de rénovation d'ancien, d'urbanisation de l'unique dent creuse et de renouvellement urbain et de remplissage d'opération en cours : une dizaine de logements environ pourront y être réalisés. Les possibilités de construire sont donc très faibles au regard de l'ensemble du parc de Colombiers puisqu'elles représentent 0.6% du nombre des logements.





## 2. COLOMBIERS, UN BASSIN D'EMPLOIS ET DE SERVICES

### Un territoire entreprenant et énergique en terme d'emploi

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

Colombiers a pu et su développer un bassin d'activités significatif. La ville est attractive car accessible depuis les grands axes de circulation, véritable atout pour le développement économique. Elle se positionne au carrefour d'axes de communication stratégiques et diverses. Historiques et patrimoniaux tels que la voie Domitienne et le canal du Midi. Le réseau ferré : la ligne nationale «Bordeaux - Sète» et la ligne locale «Colombiers - Cazouls». Des voies de mobilité majeures : l'ancienne route nationale RN9 devenue la D609, la D11 dite la Minervoise reliant Béziers à Carcassonne, classée à grande circulation, la proximité des autoroutes A9 et A75. Colombiers a pu développer un bassin d'activités significatif. Cette position géographique a boosté son économie.

### Le centre-ville stimulé par le Port de plaisance et la Clinique Causse

Boosté par l'attractivité économique de la Clinique Causse et l'attrait touristique du port fluvial sur le canal du Midi, le centre ville bénéficie d'une dynamique économique qui ne faiblit pas, notamment en terme de services et de commerces.

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, en pneumologie, en cardiologie, en gastro-entérologie, en chirurgie digestive, en chirurgie maxillo-faciale et en 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 Causse compte 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. **Le rayon d'attraction de la Clinique dépasse les frontières françaises et européennes.**

Autour de la Clinique du Dr Jean Causse se sont progressivement installés de nombreux professionnels du médical et du para-médical dont une maison médicale portée par la municipalité. 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 Clinique du Docteur Jean Causse



Le port fluvial sur le canal du Midi



### Trois parcs d'activité économique

Ces parcs d'activité proposent un fort volume d'emplois.

- A l'est du territoire, le parc d'activité économique de Viargues-Cantegals, accessible depuis la D609, bénéficie en outre d'une très belle visibilité. Localisée par le SCoT du Biterrois comme un secteur *«Espace d'activité structurant à créer ou étendre»* au regard des besoins de développement économique et de sa position idéale, **ce parc d'activité «Viargues-Cantegals» est amené à se développer.**
- La ZAE du Bousquet agrandie par le Parc régional d'activité économique OZE «Pierre-Paul Riquet» au nord du territoire de Colombiers concernant aussi Montady, accessible depuis la D11, la D162 et le réseau ferré. Grâce à la possibilité d'un transport des marchandises par fret ferroviaire, aux besoins avérés d'installation d'entreprises industrielles innovantes, de recherche ou actives dans le domaine des énergies renouvelables, **ce parc d'activité porté par la Région Occitanie est en plein développement avec des retombées imminentes et notables en volume d'emplois créés.**
- **La zone d'activité de la gare** s'est développée progressivement grâce au fret ferroviaire. Le voisinage du réseau ferré et les possibilités d'embranchement ferroviaire ont favorisé l'implantation des entreprises d'artisanat et d'industrie dans ce secteur.



ZAE de la Gare



ZAE Viargues



ZAE Le Bousquet

### Colombiers, un bassin d'emploi

En 2022, Colombiers comptait 437 établissements avec une prédominance pour le secteur tertiaire (commerces et services). En 2022, 63 entreprises ont été créées sur la commune dont 37 individuelles. En 2023, ce sont 53 nouvelles entreprises qui se sont implantées à Colombiers.

	2015	2021
Nombre d'emplois dans la zone	1 296	1 413
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	943	1 043
Indicateur de concentration d'emploi	135.7	135.5

Au 1er janvier 2021, la Colombiers compte 1 413 emplois salariés.

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois d'un territoire pour 100 actifs ayant un emploi qui y résident. **Celui de Colombiers est comparable à celui d'une grande ville qui offre plus d'emplois qu'elle n'a de salariés : il s'élève à 135.5. Ce taux est révélateur d'un territoire économiquement très dynamique.**

Sur les 1043 actifs résident à Colombiers, 282 travaillent sur la commune soit 27 %.

### Une solide dynamique économique qui se conforte

Colombiers est une commune ciblée par le SCoT du Biterrois pour le développement économique en raison de besoins reconnus de réindustrialisation et d'adaptation de l'économie au marché. Ainsi deux de ses parcs d'activités sont identifiés au SCoT *«parcs d'activités à créer ou étendre»* : le parc régional d'activité économique OZE «Pierre-Paul Riquet» et le parc d'activité «Viargues Cantegals».

**L'activité économique et la création d'emplois sur Colombiers sont donc en constante augmentation.**

### Bénéficier du pôle d'emplois Biterrois

Colombiers se positionne dans l'aire urbaine de Béziers, en première couronne, et bénéficie aussi de la proximité de ce bassin de plus de 30 000 emplois.

## Un large panel d'équipements publics 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 **clinique de renommée nationale et internationale** : la clinique du Dr Jean Causse.

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

Une pharmacie.

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

Une **maison de retraite médicalisée** «La résidentielle» .

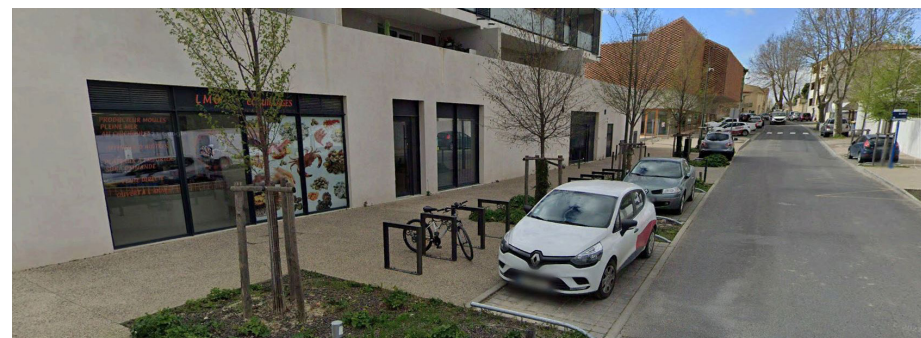
Le pôle social municipal, le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS).

- **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.**









Des transports en commun en développement

Le réseau de cars «liO Hérault Transport»

La desserte par les transport en commun du territoire communal est assurée par le syndicat mixte des TC de l’Hérault « liO Hérault Transport », associant la Région et le Département. C’est un réseau de lignes de bus régulières rayonnant autour des principaux pôles urbains et touristiques.

Colombiers est desservie par la ligne 641 qui assure la liaison entre la ville de Nissan-lez-Enserune limitrophe de Colombiers et le centre-ville de Béziers avec un arrêt sur le site stratégique qu’est le pôle d’échanges multimodal de la gare de Béziers.

La commune de Colombiers compte 8 arrêts dont 2 sur le parc d’activités «Viargues». Du lundi au samedi, la fréquence est de 9 passages par jour dans chaque sens et l’amplitude horaire est de 7h10 à 18h55 pour l’arrêt de bus limitrophe des Montarels, l’arrêt de bus «Soleil levant». Sont ciblés les horaires scolaires et ceux, journaliers, d’embauche et de débauche des salariés.

Une connexion rapide au pôle d’échange multimodal de la gare de Béziers

Grâce à la ligne directe 641, le site des Montarels se situe en moyenne à 17 min en transport en commun de la Gare de Béziers (15 min dans le sens Colombiers Béziers et 20 min en sens inverse).



Arrêt de bus sur le site des Montarels

Horaires ligne 641

Ne circule pas les jours fériés

Sens Nissan lez Enserune - Colombiers - Béziers

Jours de circulation		Circule du lundi au samedi									
NISSAN LEZ ENSERUNE	Av. de la gare	07:00	08:00	09:20	10:30	11:55	13:00	14:15	17:00	18:00	
	Mairie / Pl. É. Barthès	07:01	08:01	09:21	10:31	11:56	13:01	14:16	17:01	18:01	
	Lot. la pinède	07:03	08:03	09:23	10:33	11:58	13:03	14:18	17:03	18:03	
	Vieux Moulin	07:04	08:04	09:24	10:34	11:59	13:04	14:19	17:04	18:04	
	Stade / Beausoleil	07:05	08:05	09:25	10:35	12:00	13:05	14:20	17:05	18:05	
COLOMBIERS	Soleil levant	07:10	08:15	09:35	10:45	11:50[1]	13:15	14:30	16:55[1]	17:55[1]	
	Mairie	07:11	08:16	09:36	10:46	11:49[1]	13:16	14:31	16:54[1]	17:54[1]	
	Stade / Clinique Causse	07:12	08:17	09:37	10:47	11:47[1]	13:17	14:32	16:52[1]	17:52[1]	
	Av. de Béziers	07:14	08:19	09:39	10:49	11:46[1]	13:19	14:34	16:51[1]	17:51[1]	
	Les Clauzets	07:15	08:20	09:40	10:50	11:45[1]	13:20	14:35	16:50[1]	17:50[1]	
BÉZIERS	ZI Viargues Rd162	07:16	08:21	09:41	10:51	11:43[1]	13:21	14:36	16:48[1]	17:48[1]	
	ZI Viargues Rd609					12:06		17:11	18:11		
	Pl. des Alliés	07:23	08:28	09:48	10:58	12:18	13:28	14:43	17:23	18:23	
	Gare SNCF Haut	07:25	08:30	09:50	11:00	12:20	13:30	14:45	17:25	18:25	
	Av. St Saëns	07:30[2]	08:35[2]	09:55	11:05	12:25	13:35	14:50	17:30	18:30	

[1] : desservi avant Nissan lez Enserune.

[2] : dessert le lycée Jean Moulin uniquement du lundi au vendredi en période scolaire.



Extrait du plan du réseau "liO Hérault Transport"

Sens Béziers - Colombiers - Nissan lez Enserune

Jours de circulation		Circule du lundi au samedi									
BÉZIERS	Av. Du 22 Août	07:35	08:55	10:00	11:25[2]	12:30[2]	13:45	16:30[3]	17:30[3]	18:30[3]	
	Bv. de Verdun (Gare SNCF)	07:40	09:00	10:05	11:30	12:35	13:50	16:35	17:35	18:35	
	Pl. des Alliés	07:45	09:05	10:10	11:35	12:40	13:55	16:40	17:40	18:40	
COLOMBIERS	ZI Viargues Rd162			10:18	11:43	12:48	14:03	16:48	17:48	18:48	
	ZI Viargues Rd609	07:53	09:13								
	Les Clauzets	08:20[1]	09:40[1]	10:20	11:45	12:50	14:05	16:50	17:50	18:50	
	Av. de Béziers	08:19[1]	09:39[1]	10:21	11:46	12:51	14:06	16:51	17:51	18:51	
	Clinique Causse / Stade	08:17[1]	09:37[1]	10:22	11:47	12:52	14:07	16:52	17:52	18:52	
NISSAN LEZ ENSERUNE	Mairie	08:16[1]	09:36[1]	10:24	11:49	12:54	14:09	16:54	17:54	18:54	
	Soleil levant	08:15[1]	09:35[1]	10:25	11:50	12:55	14:10	16:55	17:55	18:55	
	Av. de la gare	08:00	09:20	10:30	11:55	13:00	14:15	17:00	18:00	19:00	
	Mairie / Pl. É. Barthès	08:01	09:21	10:31	11:56	13:01	14:16	17:01	18:01	19:01	
	Lot. la Pinède	08:03	09:23	10:33	11:58	13:03	14:18	17:03	18:03	19:03	
	Vieux Moulin	08:04	09:24	10:34	11:59	13:04	14:19	17:04	18:04	19:04	
	Stade / Beausoleil	08:05	09:25	10:35	12:00	13:05	14:20	17:05	18:05	19:05	

1 : desservi après Nissan-lez-Enserune.

2 : dessert l’arrêt Bv. Dr Mourrut 1 (lycée Jean Moulin) les mercredis scolaires.

3 : dessert l’arrêt Bv. Dr Mourrut 1 (lycée Jean Moulin) les lundis, mardis, jeudis et vendredis scolaires.

## La gare de Béziers en mutation multimodale

**Cinquième gare d'Occitanie en fréquentation, la gare de Béziers est une porte d'entrée structurante pour l'agglomération.** La gare est desservie par la majorité des trains parcourant l'arc languedocien, dont les TGV issus de Bruxelles, Paris, Lyon, Montpellier, Perpignan, Barcelone et Madrid, les trains Intercités reliant Bordeaux, Toulouse et Marseille, de nombreux TER Occitanie. **Pour s'adapter aux besoins actuels de mobilité et de transition écologique, gagner en efficacité et en polyvalence, la gare se modernise et se mue en pôle d'échanges multimodal (PEM).** Mené par la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée, la SNCF et la région Occitanie, le projet PEM est lancé. Il sera **effectif au dernier trimestre 2025.**



La cohabitation entre les différents modes de transports (train, bus, vélo...) sera renforcée sur ce site élargi qui se développe vers le sud pour gagner en espace, en accessibilité et élargir le champ des modes actifs.

Le **pôle d'échange multimodal** va concentrer la gare SNCF, une **gare routière avec 19 quais de bus**, l'agrandissement et la rénovation du parvis nord de la gare, la création d'un **nouveau parvis au sud** raccordés par une **passerelle piétonne de 90 m** enjambant les voies ferrées. Des lieux en déprise annexes de la gare sont mobilisés pour **renforcer l'espace public** et constituer un **parc de stationnement diversifié** regroupant 320 places voitures dont 7 pour personnes à mobilité réduite, 80 places de vélos et 25 places pour deux-roues motorisés. La circulation des piétons est priorisée et la mise en accessibilité du site aux personnes à mobilité réduite intégrée. Enfin, les voiries autour de la gare sont adaptées et le site est végétalisé.



**Ces actions en faveur de la multimodalité renforcent l'efficacité et l'attrait des transports en commun et confortent l'offre ferroviaire déjà qualitative sur Béziers.**

## La ligne ferrée Bordeaux-Sète

La commune est traversée par la ligne ferrée Bordeaux-Sète et dispose d'une gare ferroviaire mise en service en 1857, aujourd'hui fermée aux voyageurs. La gare est le point de départ et de jonction avec la ligne locale «Colombiers - Maureilhan» dédiée au transport des marchandises. La gare et ses voies de stockage, aujourd'hui tournées vers le fret ferroviaire, ont été le point de départ du développement économique de ce secteur situé au nord du vieux village de Colombiers. Le voisinage du réseau ferré et les possibilités d'embranchement ferroviaire y ont favorisé l'implantation des entreprises d'artisanat et d'industrie.

Au regard de l'urgence climatique et des enjeux de circulation, on peut raisonnablement espérer que la gare de Colombiers soit prochainement réouverte aux voyageurs des trains du réseau régional. Cette décision relève de l'État et de la Région.



La gare de Colombiers

## Les transports en commun, un atout pour Colombiers

Desservie par la ligne 641 du réseau de cars « liO Hérault Transport », la commune de Colombiers compte 8 arrêts dont 2 sur le parc d'activités «Viargues». Du lundi au samedi, la fréquence est de 9 passages par jour dans chaque sens et l'amplitude horaire est de 7h10 à 18h55 pour l'arrêt de bus limitrophe des Montarels, l'arrêt de bus «Soleil levant». Sont ciblés les horaires scolaires et ceux, journaliers, d'embauche et de débauche des salariés.

Colombiers est donc un territoire aux pratiques intermodales facilitées où se déploient les mobilités alternatives à la voiture. C'est donc un territoire qui a vocation à se développer.

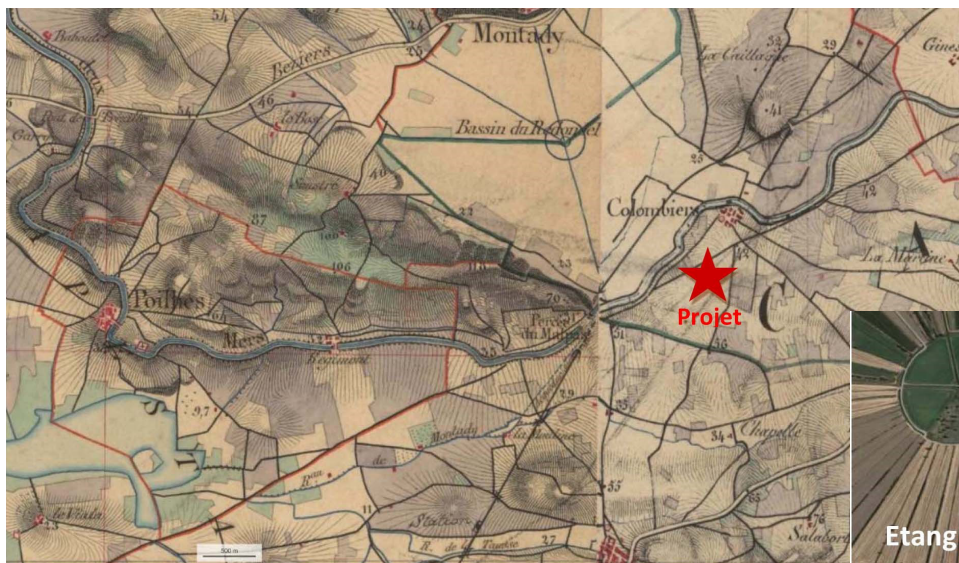
## Une liaison rapide jusqu'à la gare ferroviaire de Béziers

Grâce à la ligne directe 641, le site Des Montarels se situe en moyenne à 17 min en transport en commun de la Gare de Béziers. Au voyage retour, le trajet en TC se fait en 20 min.

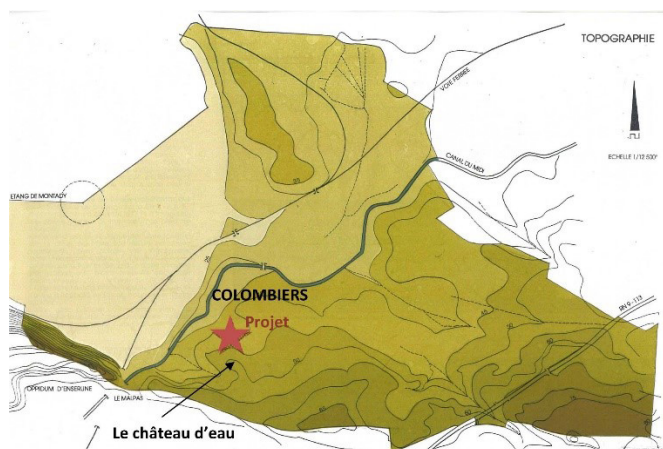


## CHAPITRE IV. LE SITE DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

### 1. LE PAYSAGE



Carte d'Etat Major (1822-1866)



Carte du relief- Source Volet Paysager Colombiers Alain Mené-Safrane -1998

### Le diagnostic paysager

#### Le site

Le lieu du projet se situe en entrée de ville de Colombiers, en continuité ouest de la ville, au sein d'un paysage ouvert.

Il est tout proche du **canal du Midi (covisibilité partielle)** et limitrophe de la **Via Domitia**, avec en fond de scène, l'**Oppidum d'Ensérune**, petit relief classé aux vestiges archéologiques remarquables et la **tour de Montady**, classée monument historique. L'**étang de Montady** et son **tunnel du Malpas** sont tout proches. Le site côtoie ainsi des monuments particulièrement marquants et représentatifs de la région.





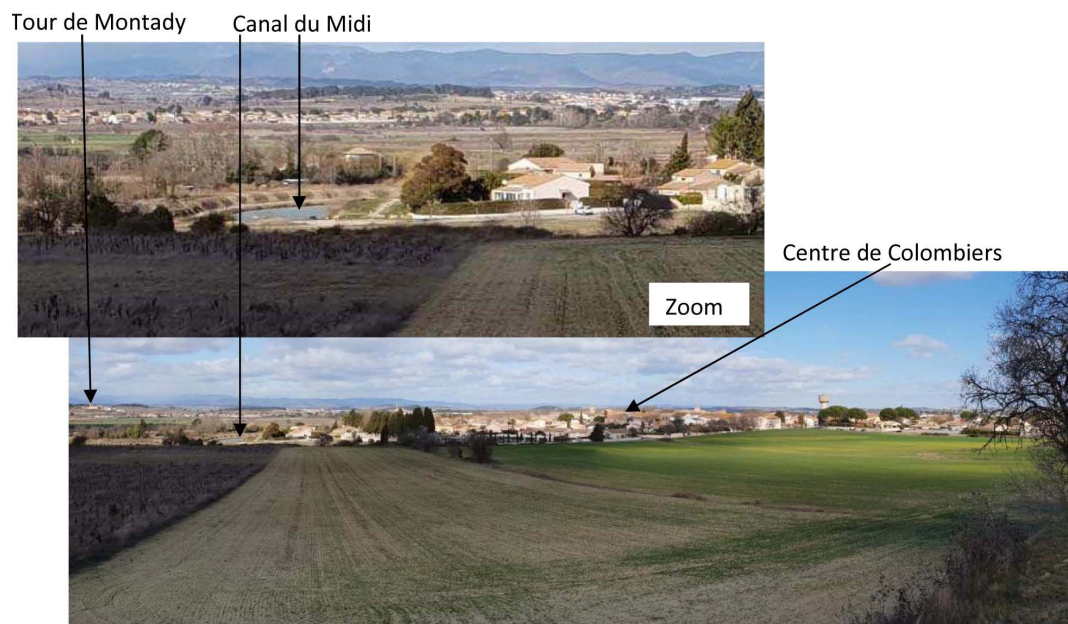
## Description et occupation actuelle

Entre le château d'eau et les limites de l'urbanisation actuelle s'étend aujourd'hui un vaste terrain de champs cultivés qui descend en pente douce.

Il est occupé essentiellement par des cultures de céréales.

De son point haut on bénéficie d'une belle vue sur le nord, au-delà de l'étang de Montady.

Vers l'ouest, la vue est arrêtée par la colline de l'oppidum d'Ensérune.



Du château d'eau vers le nord



Du château d'eau vers l'est : limite sud du projet

## La végétation présente sur le site

La vue aérienne de 1960 montre ce qu'était cet endroit, alors, un océan de vignes avec quelques haies et arbres isolés. Les alignements du canal représentent la seule végétation arborée d'envergure : le canal composait le paysage.

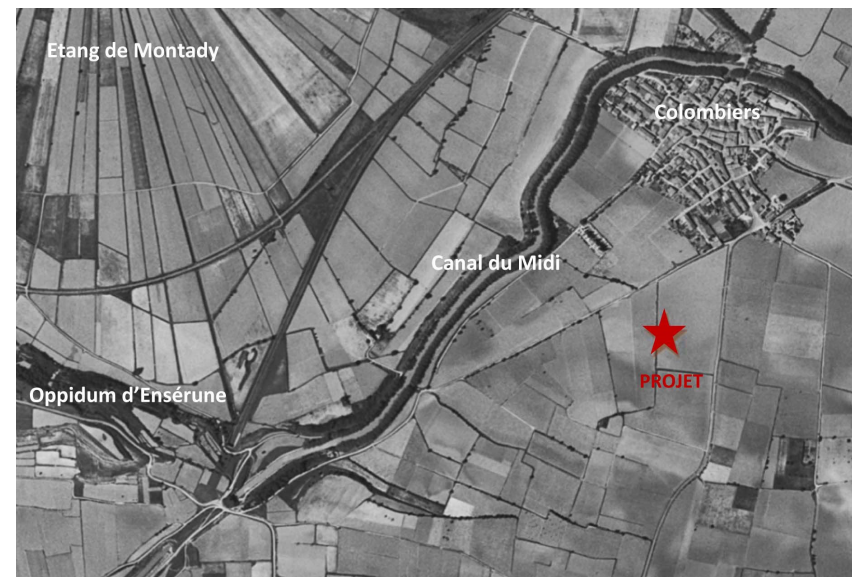


Photo aérienne 1950

Aujourd'hui, le périmètre d'étude est encore occupé par des cultures. La vigne a laissé place à des champs céréaliers. De grands fossés enherbés bordent le site le long des axes routiers. On les retrouve également au cœur des champs où ils s'accompagnent de ronciers, d'arbustes et parfois d'arbres champêtres.

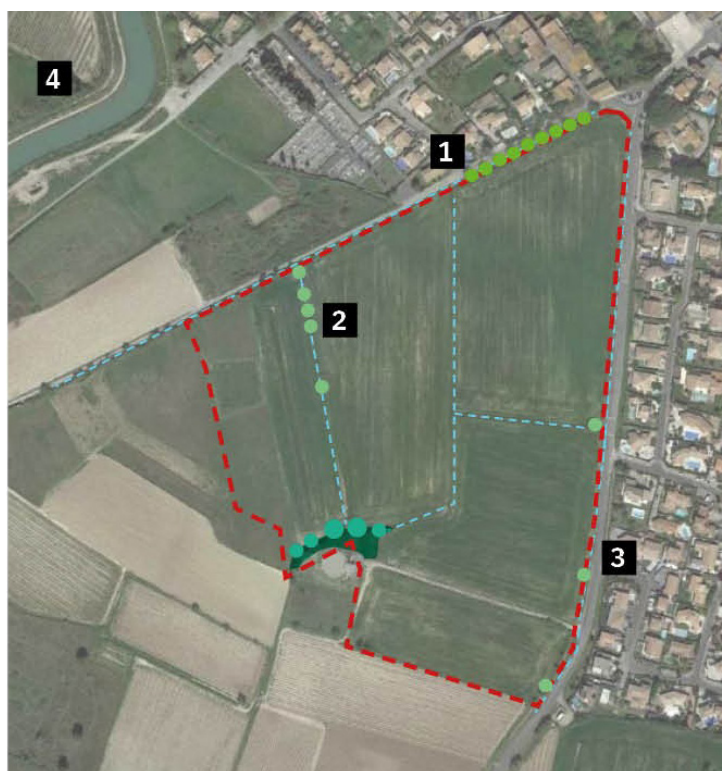
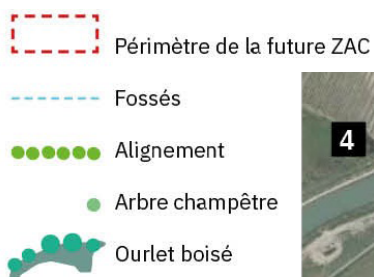
Les grandes parcelles remembrées abritent donc peu de végétation arborée et arbustive mais nous localisons cependant les éléments suivants qui méritent d'être conservés :

- Un alignement de tilleuls le long de la rue du jeu du Mail, au niveau des lotissements.
- Une rangée d'arbres champêtres au port libre et bien développé en accompagnement du fossé
- Quelques arbres isolés le long de l'avenue de Nissan
- Un très fin ourlet boisé au pied du château d'eau





Photographies de la végétation existante

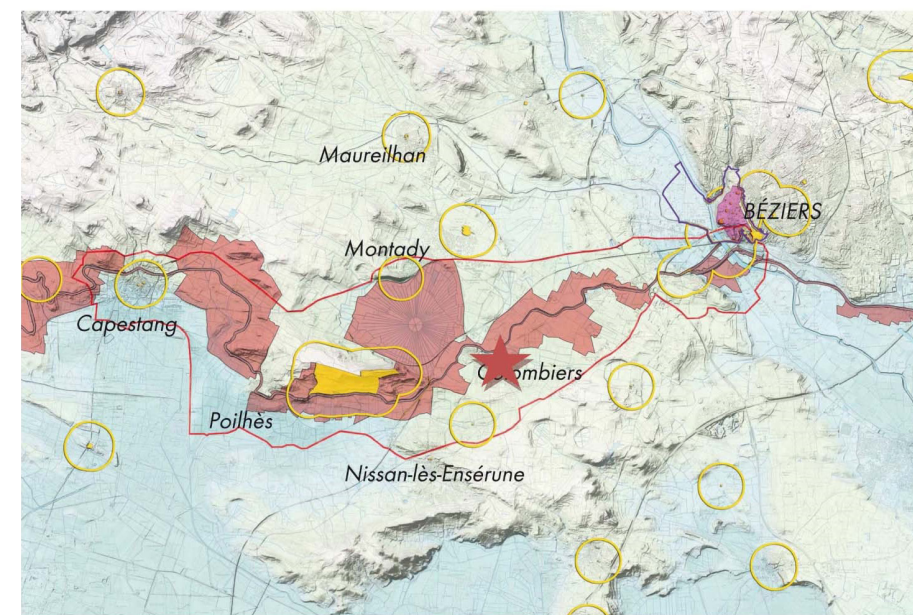


Carte de la végétation existante

## Les protections existantes

Le relevé des différentes protections existantes sur le terrain et aux alentours montre qu'il n'est pas dans ou aux abords d'une aire protégée. La carte ci-dessus a été établie lors de l'étude du Grand Site en projet. Le Grand Site n'existe pas en tant que tel mais il est intéressant d'en connaître le contour qui situe bien la zone que la collectivité veut qualifier. Le terrain du projet est en son cœur.

La seule contrainte qui grève les lieux est d'être dans la zone sensible du Canal du Midi.



Les protections



Illustration tirée de  
«Etude paysagère du Grand Site  
en projet du Canal du Midi du  
Malpas à Fonserannes». Juin 2018.  
Auteurs Agence Folléa Gautier



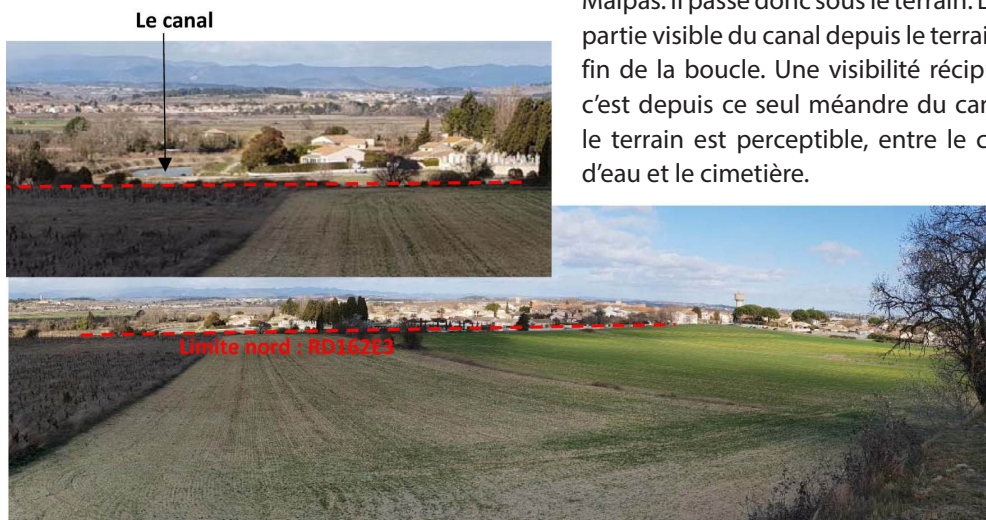


## Le voisinage immédiat

### Le rapport au Canal du Midi

C'est un point essentiel du fait de son statut et de sa proximité.

Après avoir négocié le contour de Colombiers, le canal s'enterre pour entrer dans le tunnel de Malpas. Il passe donc sous le terrain. La seule partie visible du canal depuis le terrain est la fin de la boucle. Une visibilité réciproque : c'est depuis ce seul méandre du canal que le terrain est perceptible, entre le château d'eau et le cimetière.



Vue du château d'eau vers le nord : la boucle ouest du contournement de Colombiers par le canal est visible



Vue du cavalier vers l'opération

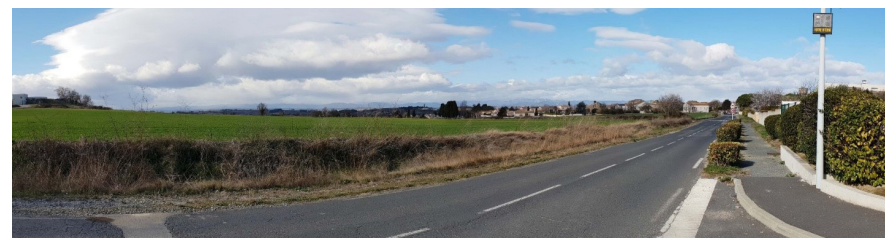
## Les voies de circulation périphériques

### La RD162, Route de Nissan

En arrivant vers Colombiers, à la suite d'une série de virages, la vue découvre l'urbanisation en arrière-plan, entre le château d'eau et une colline plantée de vignes. Le projet s'étend un peu en deçà de la ligne de crête.



En arrivant sur Colombiers par la Route de Nissan (D162)



Ensuite l'avenue de Nissan passera entre le projet, à gauche sous le château d'eau, et les lotissements existants, à droite. La route deviendra une voie urbaine.

### La RD162E3, Rue du Jeu de Mail, Ex-voie Domitienne

C'est donc la voie qui longe l'opération au nord, vers le canal. Aujourd'hui elle circule entre les champs de part et d'autre. Demain ce sera une voie riveraine à l'opération.



Vue du terrain, de l'ouest vers l'est



## Préserver le canal du Midi et ses abords

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

### Le canal du Midi, un site d'exception

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

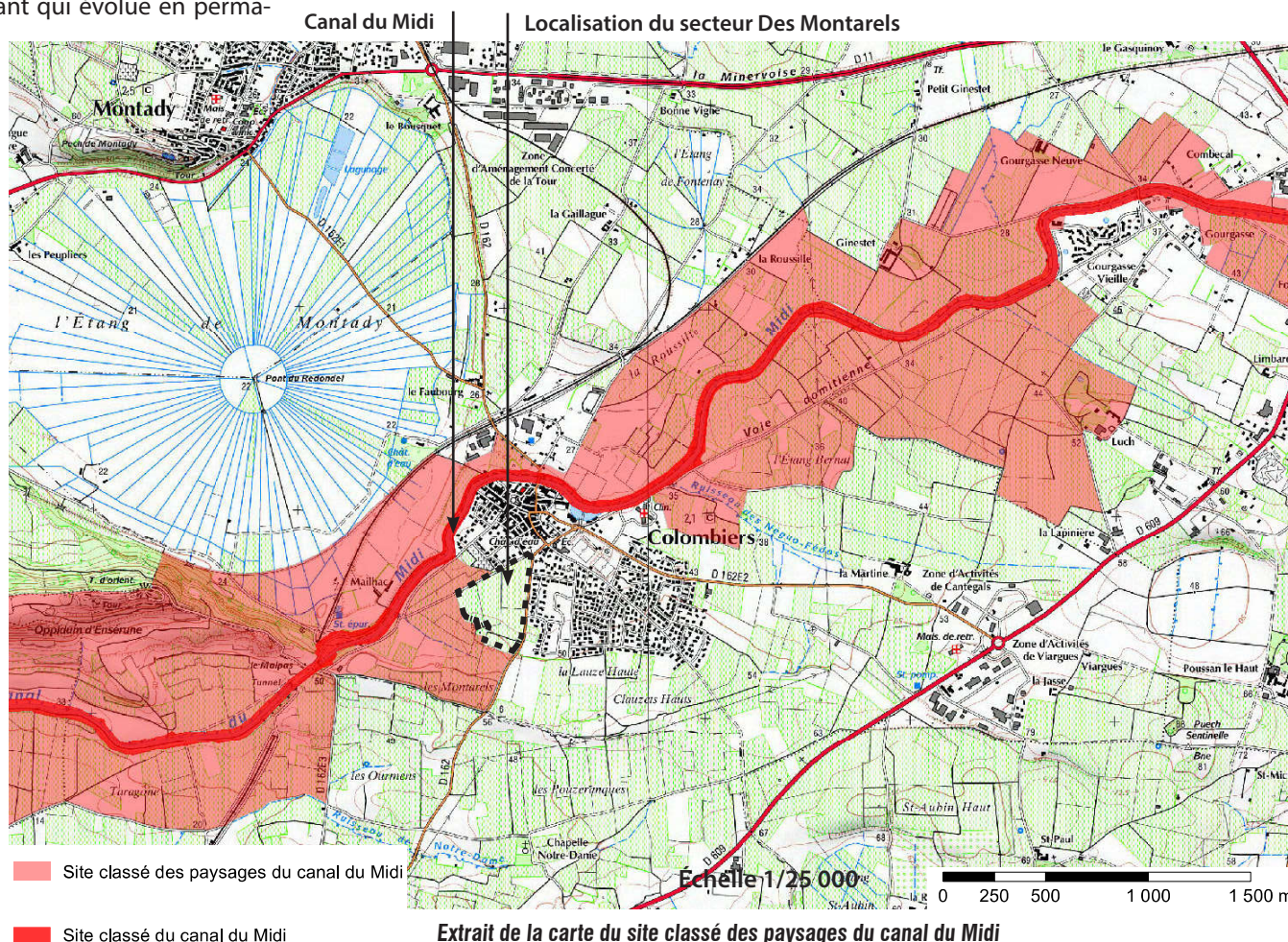
Élément paysager remarquable, le canal du Midi est un bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO pour plusieurs aspects patrimoniaux : culturel, paysager et historique.

Depuis le 4 avril 1997, le domaine public fluvial du canal du Midi et son système d'alimentation sont classés au titre des «sites», et ses ouvrages les plus remarquables au titre des «monuments historiques».

Un second classement, le «site classé des paysages du canal du Midi» instauré par décret du 25 septembre

2017, protège de façon stricte et forte les abords non urbanisés à enjeux forts 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.

**Le projet urbain « Des Montarels » évite les terrains intégrant le "Site classé des paysages du canal du Midi" et le "Site classé du canal du Midi".**





## Un outil de sensibilisation : la charte paysagère du canal du Midi

### Appelée aussi charte inter-services du canal du Midi

#### Un outil pour la préservation de la qualité paysagère et architecturale du canal du Midi

La responsabilité de la préservation d'un bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial incombe en premier lieu à l'État qui met tout en oeuvre pour préserver la valeur universelle des biens, notamment à travers les outils législatifs et réglementaires, mais aussi à travers des outils de sensibilisation à destination des pétitionnaires.

Les paysages, bâtis ou non bâtis, contribuant à l'intérêt patrimonial du canal du Midi. Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation « *de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* »

C'est dans ce contexte que la « charte inter-services relative à l'insertion paysagère et architecturale du canal du Midi » a été rédigée par les services de l'État. Elle constitue un document de sensibilisation pour les projets et aménagements positionnés dans la zone tampon, la zone géographique en interaction avec le canal du Midi. **Cette zone tampon, définie dans la charte inter-services sur la base d'études techniques, vise la bonne gestion des abords du canal et la valorisation de ses paysages naturels et urbains.**

#### Les zones de sensibilité du canal du Midi

La zone tampon compte trois types de délimitations :

**1- la zone exceptionnelle** constituée par le domaine public fluvial, qui correspond globalement au linéaire du canal du Midi, à ses berges, ouvrages et chemins de halage.

**2- la zone sensible en visibilité réciproque avec le canal du Midi et ses ouvrages.** 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 pour laquelle des outils de protection et de gestion adaptés sont proposés.

**3- la zone d'influence** est une zone de perception éloignée du canal du Midi. Elle englobe les espaces pour lesquels il peut exister une notion de perceptions lointaines depuis le canal.

Les recommandations sur les méthodes de prise en compte et de gestion ultérieure de ces zones sensibles et zones d'influence, s'imposent aux communes concernées notamment dans le cadre de documents de planification et des projets de développement.

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 visibilités avec le canal.

Traditionnellement,

- En zones de délimitation 1 et 2, les projets doivent être présentés au Pôle canal et à la DDTM.
- En zone 3, dans la 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 le secteur

### Vis à vis des sites classés du canal du Midi

Le projet urbain « Des Montarels » évite les terrains intégrant le "site classé des paysages du Canal du Midi" et le "site classé du Canal du Midi".

### Les zones de co-visibilité sur la commune de Colombiers

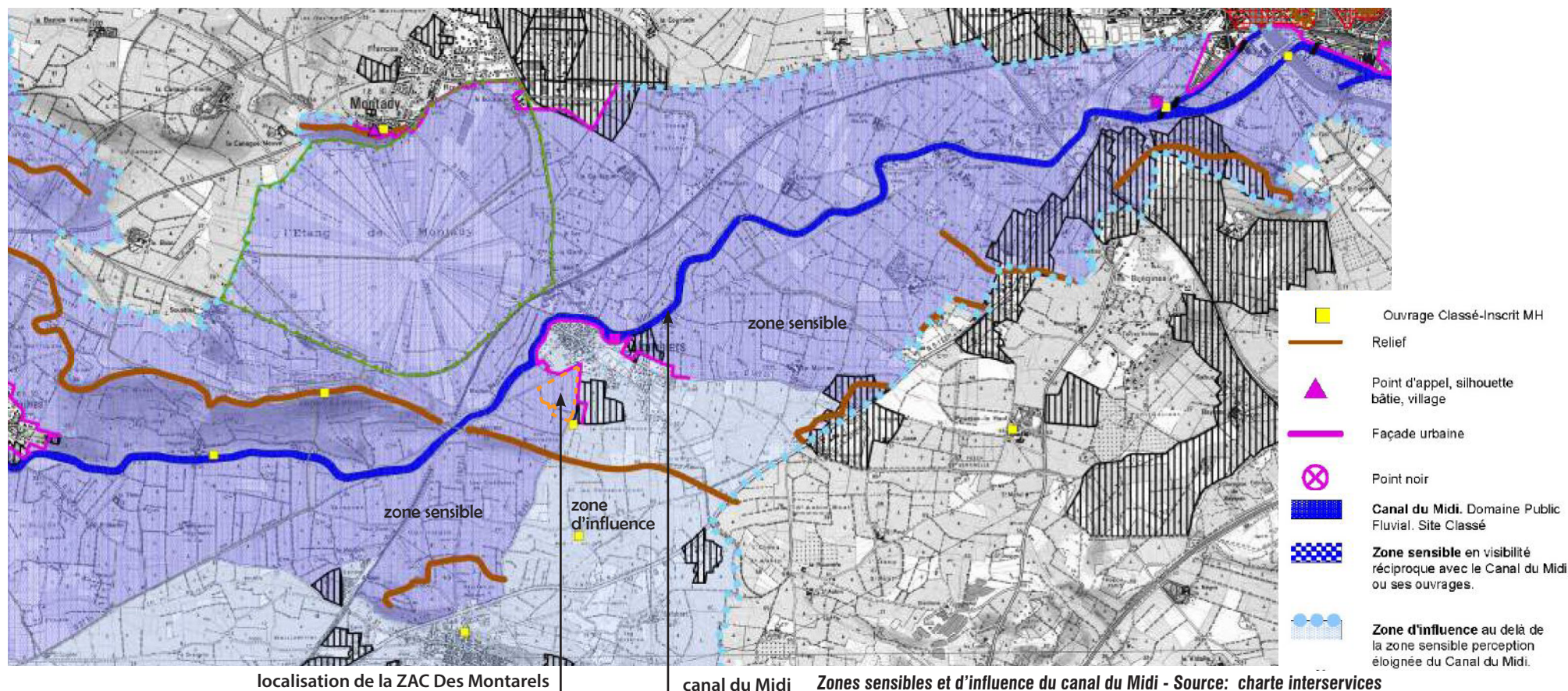
Les trois types de délimitations sont présentes sur Colombiers. La figure suivante montre les périmètres de la zone sensible et de la zone d'influence sur la commune.

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

## Visibilité réciproque du projet avec le canal du Midi

Le projet urbain « Des Montarels » 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 au paysage qui constitue les premiers plans visuels perçus depuis les abords du Canal.

Les enjeux urbains et paysagers sont forts sur ce secteur proche du canal du Midi et s'inscrit en entrée de ville de Colombiers. Aussi le projet urbain "Des Montarels" a été présenté au Pôle canal le 10 mars 2022 puis à l'architecte des bâtiments de France (service territorial de l'architecture et du patrimoine, le STAP) le 23 mars 2022. Les recommandations du "Pôle canal" et du STAP ont été prises en compte dans le projet.





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

### Description du site

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

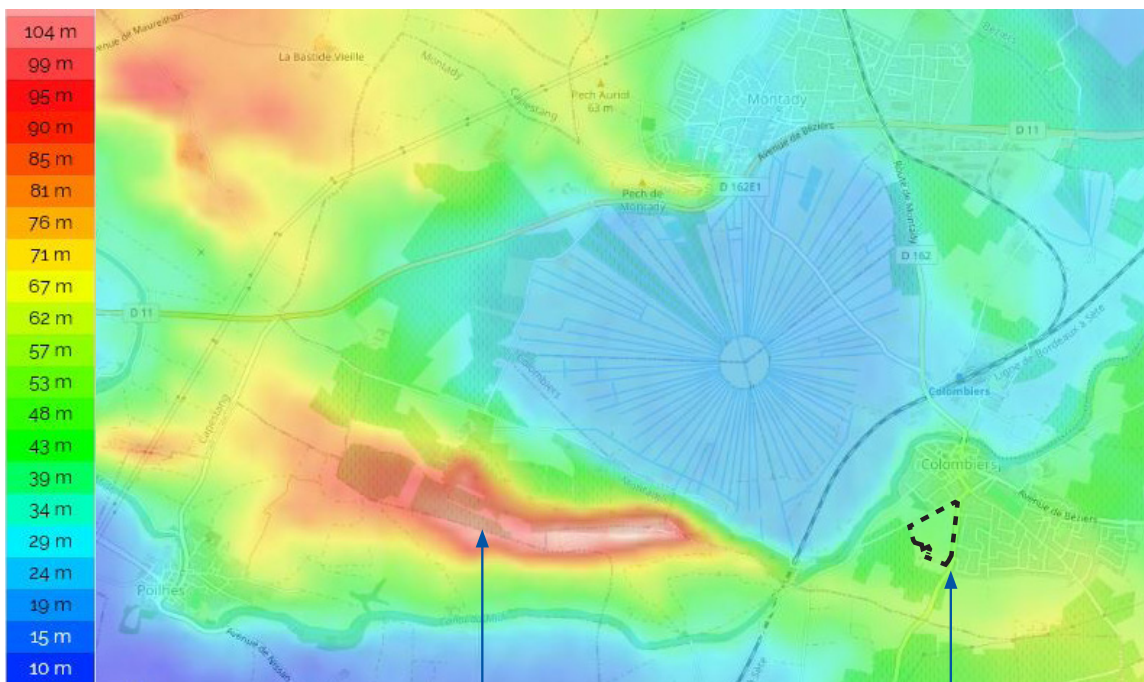
*Description physique du site : Oppidum situé sur une colline (butte témoin) qui domine d'une centaine de mètres les plaines aux alentours. Il offre une vue panoramique sur une partie des régions de Béziers et de Narbonne et, entre autres, il permet d'appréhender en un seul regard l'étang de Montady.*

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 :*

- Paléontologie Séries sableuses marines fossilifères du Miocène moyen avec séismites et racines



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

Localisation du projet

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

de paléontologues.

- 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 »

Le projet se situe à 1 km de cette zone d'intérêt patrimonial.

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.

Vis à vis des intérêts pédagogiques du site, seul l'aspect paysager pourrait être impacté. Or comme vu précédemment, les mesures d'insertion paysagère (réduction et compensation) seront mis en oeuvre pour éviter toute incidence notable sur le paysage notamment depuis le Pech d'Ensérune.

## 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.**

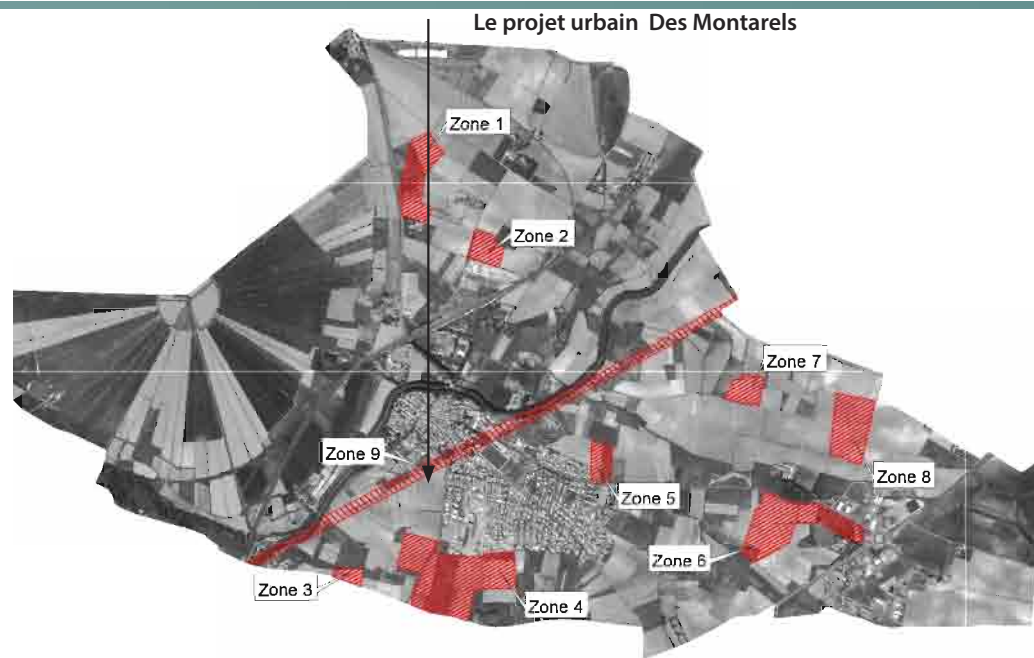
Dans le cadre de la saisine, le conservateur de l'archéologie examine si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions. Lorsqu'ils affectent le sous-sol, les projets qui intègrent les ZPPA sont présumés faire l'objet, dans le cadre de la saisine, de prescriptions archéologiques préalablement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

### Les enjeux archéologiques et les ZPPA sur le secteur du projet

Le projet empiète partiellement l'emprise des ZPPA 4 et 9.

**La ZPPA 4 :** « quatre sites archéologiques sur cette zone, exploitation agricole romaine et habitat médiéval du Pechet 2, habitat de l'Age du Fer du Pechet 3, villa romaine de la Lauze Basse, occupation néo ou protohistorique et habitat médiéval de la Lauze Haute.»

**La ZPPA 9 :** « cette zone linéaire correspond au tracé de la voie antique dite Voie Domitienne »



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.

#### 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 urbain "Des Montarels"**

La future ZAC entre dans le champ d'application de l'archéologie préventive en tant que «ZAC d'une superficie supérieure ou égale à 3 ha». De plus, étant donnée qu'elle se positionne dans les zones de présomption de prescription archéologique N°4 et N°9, elle est présumée faire l'objet, dans le cadre de la saisine, de prescriptions archéologiques préalablement à sa réalisation.

La saisine du préfet de région est à effectuer lors de l'approbation du dossier de réalisation de ZAC. Elle peut également être réalisée par anticipation.

A ce stade d'avancement des études, la saisine au titre de l'archéologie préventive n'est donc pas obligatoire.

## Les enjeux paysagers identifiés et retranscrits dans le projet

L'analyse paysagère conduit à énoncer une première série d'enjeux qui sont ceux usuels de ce type de nouvelles urbanisations par rapport au site.

Il s'agit de :

- Sur le plan de l'urbanisme, « achever » l'ouest de Colombiers en créant une urbanisation en cohérence avec la forme urbaine générale. Ceci suppose un rapport à la campagne périphérique à la hauteur des enjeux.
- Mettre en place la canopée urbaine. Aujourd'hui, face au changement climatique, la canopée urbaine est une des principales réponses des villes pour réguler les températures, non seulement au sol, mais aussi dans les habitations.
- Gérer durablement l'eau de pluie. La gestion durable des eaux pluviales peut se résumer en trois règles, multiplier les espaces perméables, accompagner le circuit de l'eau de surface et favoriser la disponibilité de cette eau pour une forte végétalisation.
- Sauvegarder et renforcer les structures végétales existantes, témoins du milieu et

*« Le périmètre du site classé des paysages du canal du Midi correspond au cœur patrimonial resserré des écrans paysagers traversés par le canal. Il constitue son environnement proche et vise à sécuriser l'enveloppe visuelle des premiers plans du paysage du canal, afin de mettre à distance les aménagements visuellement impactants. Outre de reconnaître la valeur des huit entités paysagères traversées par le canal du Midi, le classement permet de maîtriser et de protéger les évolutions futures du paysage dans le respect de son histoire et de l'esprit de lieux. »*

### LE CRITÈRE DU CLASSEMENT : LE CARACTÈRE PITTORESQUE

Lors de l'inscription sur la liste du patrimoine mondial, l'expertise de l'ICOMOS avait notamment souligné :

*« Le canal du Midi associe à l'innovation technologique un grand souci esthétique sur le plan architectural et sur le plan des paysages créés, approche que l'on retrouve rarement ailleurs ».*

L'alternance et le contraste entre les paysages bâtis et les paysages ruraux est une caractéristique fondamentale des paysages écrans du canal du Midi qu'il convient de transmettre dans le respect de ses caractéristiques et des proportions actuelles. Ce qui compte, ce n'est pas seulement l'effet de tableau, le regard depuis un point unique, mais la prise en compte de ce qui fait l'unité du site dans son ensemble.

Source : Cahier de gestion du site classé des paysages du Canal du Midi.

de l'histoire.

A ceci il faut ajouter les enjeux dus à l'existence de points de vue directs sur le site à partir de monuments classés. Pour celui de l'oppidum d'Ensérune, les enjeux d'organisation spatiale et de végétalisation, notamment la canopée urbaine, du nouveau quartier sont aussi les siens. En vue surplombante il faut y ajouter ce qu'en terme de métier nous nommons la « 5ème façade ».

De la tour d'Ensérune et de toutes les vues du nord ceci reste aussi valable.

Enfin, il vient se rajouter ici ceux qui sont liés au voisinage du Canal du Midi. Le projet doit être compatible avec les objectifs du classement du site.

Si, dans la zone sensible, aucune réglementation spécifique ne s'applique, il faut rappeler qu'elle a pour fonction de définir un espace pour protéger, sauvegarder et mettre en valeur les abords immédiats du canal et de ses ouvrages. Et nous nous tournerons alors vers le **cahier de gestion du site classé des paysages du Canal du Midi**. Dans ce cahier de gestion, Colombiers est situé dans l'ensemble paysager de la plaine du Languedoc dont les objectifs particuliers de gestion sont, en ce qui nous concerne ici :

« La gestion dans cette partie du site classé des paysages devra s'attacher à :




- Préserver l'intégrité paysagère des petits reliefs sur lequel le canal s'appuie ou qui composent son fond de scène ;
- Préserver les paysages naturels et ruraux.....
- Accompagner le développement des activités d'oenotourisme.....
- Sauvegarder ..... les cordons arborés des bocages et les haies brise-vent ;
- Stabiliser et requalifier les silhouettes et les franges urbaines qui ourlent les espaces agricoles protégés par le classement ....

Par ailleurs, un projet d'Opération Grand Site est en cours, incluant les neuf écluses de Fonsérannes, l'étang d'Ensérune et le tunnel du Malpas... Ainsi, le site classé dans cette unité paysagère, permet de valoriser et relier entre eux, tout au long de ce parcours très fréquenté, une multitude d'ouvrages patrimoniaux, de lieux emblématiques ou remarquables, de villages et de paysages méditerranéens particulièrement pittoresques. »

L'enjeu est donc de sauvegarder l'aspect agreste traditionnel en créant un écran, qui ne peut être que végétal, suffisamment dense et permanent, qu'il dissimule de façon efficace la nouvelle urbanisation aux regards des usagers du canal.







### 1. «Finir la ville», traiter l'ensemble des limites



-  Éviter l'effet de crête
-  Créer une lisière urbaine
-  Préserver le caractère pittoresque du Canal du Midi avec un écran végétal

### 2. Ouvrir le quartier sur la ville



Qualifier les voies urbaines riveraines :

-  - L'avenue de Nissan, l'entrée de ville Sud Est
-  - La via Domitia, un axe patrimonial
-  Mettre en place un maillage transversal entre quartiers riverains
-  Faire une accroche urbaine entre les activités de la ZAC et la mairie


### 3. Créer les conditions d'une canopée urbaine

-  Maintenir et conforter les structures végétales existantes
-  Créer un maillage et une couverture végétale dans l'espace public et privé

### 4. Gérer durablement les eaux de pluies

-  Accompagner le circuit de l'eau en surface
-  Mettre en place un bassin paysager central recueillant les eaux de pluie de la ZAC
- Multiplier les espaces perméables

### 5. Traiter la cinquième façade

-  Gérer l'étalement du bâti sur le terrain en pente /
- Choix des matériaux et couleurs du bâti et des toitures (CPAUP)



Les enjeux paysagers

## 2. LA BIODIVERSITÉ

D'une emprise de 10,5 hectares, le projet se situe au sein de la matrice agricole du Biterrois, en bordure du canal du Midi. Les habitats présents sur l'emprise du projet sont majoritairement constitués de parcelles agricoles, viticoles et de friches. Le secteur est d'ailleurs totalement inclus au sein de l'unité paysagère « les collines viticoles du Biterrois et du Piscénois » définie par la DREAL Languedoc-Roussillon.

Pour cette étude, la zone étudiée a pris en compte l'emprise du projet et les milieux attenants pour appréhender la zone d'influence du projet.

### La biodiversité sur le site

#### Méthodes et enjeux, par groupe biologique

La **flore et les habitats** ont été étudiés lors de 2 sorties en avril et juin 2021, par prospection systématique de l'ensemble de la flore et des habitats présents. Au total, 173 espèces ont été identifiées. Ces sorties ont mis en évidence des enjeux modérés sur l'habitat de pelouse sèche post-culturelle ainsi que sur les cultures annuelles avec messicoles, dans lesquelles sont retrouvées une espèce de flore patrimoniale à enjeu modéré, le Cnicaut béni, et une espèce à enjeu faible, le Mélilot élégant.

Les **insectes** ont été inventoriés lors de deux sorties spécifiques entre mai et juillet 2021, par observation directe et échantillonnage. Au total, 65 espèces ont été identifiées. Les enjeux sont considérés comme modérés au niveau des secteurs de friches, fourrés et vignobles enrichis de la zone d'étude, favorables à la Magicienne dentelée, attendue, et à la Decticelle à serpe, avérée.



Parcelles agricoles de la zone de projet



Mosaïque agricole retrouvée au niveau de la zone de projet

Les **amphibiens** ont été étudiés lors d'une sortie spécifique en avril 2021 par observation et comptages auditifs nocturnes. Si aucune espèce n'a été observée, en revanche cinq espèces sont attendues en phase terrestre. Le secteur étant peu favorable pour la reproduction, les enjeux sont considérés comme faibles pour ce groupe.

Les **reptiles** ont été inventoriés lors de deux sorties spécifiques en avril et juin 2021 par la méthode d'observation directe. Cela a permis l'identification de sept espèces sur zone, et quatre espèces supplémentaires sont attendues. Les enjeux sont jugés très forts de par la présence Lézard ocellé, observé à deux reprises sur la zone d'étude.

Les **chiroptères** ont été étudiés lors de deux sorties réalisées en juin et août 2021, par la méthode des points d'écoute automatiques. Treize espèces ont été identifiées et deux sont attendues sur la zone d'étude. La ripisylve du Canal du Midi, en limite nord, offre des habitats remarquables pour les espèces arboricoles et cavicoles, et représente, de fait, des enjeux forts localement. Le reste de la zone d'étude, correspondant à de la mosaïque agricole confère au secteur un intérêt certain pour les chiroptères, et notamment pour leur chasse. Des enjeux modérés à faibles sont ainsi identifiés localement.

Les **autres mammifères** ont été recherchés par le biais de traces/indices et par toute observation directe. Seule une espèce patrimoniale a été identifiée, le Lapin de garenne, tandis que le Hérisson d'Europe est attendu au niveau des friches et fourrés. Des enjeux modérés à faibles sont ainsi estimés pour les mammifères du cortège des milieux ouverts à semi-ouverts.

L'**avifaune** a été étudiée lors de quatre sorties spécifiques entre l'hiver et le printemps 2021, et lors de la sortie consacrée aux amphibiens en avril 2021 pour la prise en compte de l'avifaune nocturne. La méthode utilisée s'est rapprochée de la méthode des quadrats. Au total,

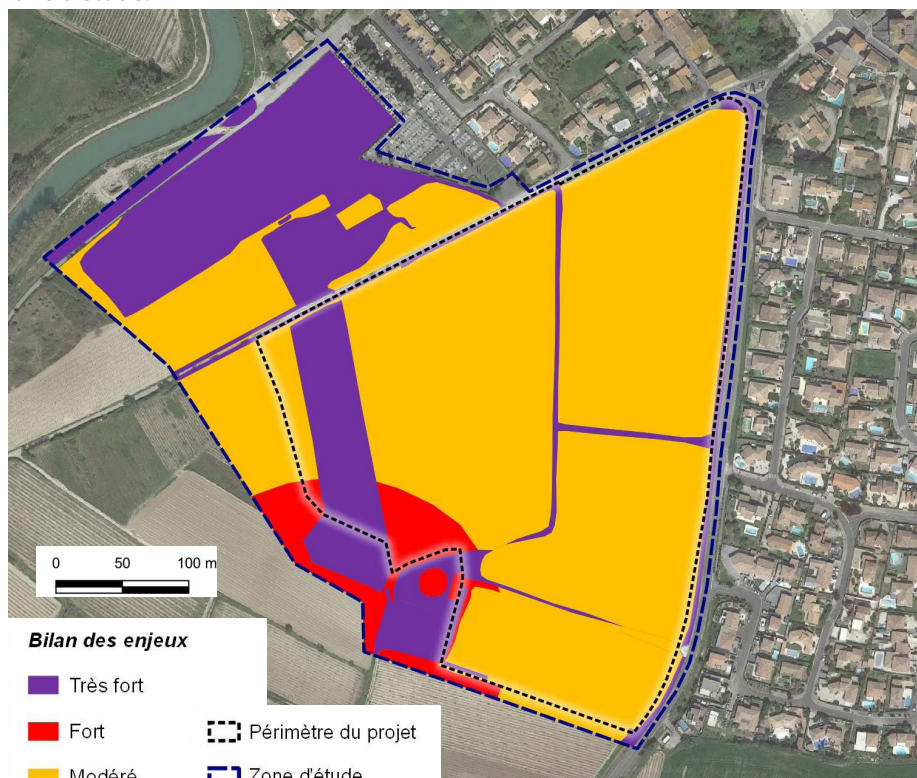
62 espèces patrimoniales ont pu être mises en évidence sur la zone d'étude, rattachées aux cortèges des milieux ouverts à semi-ouverts et des milieux arborés. Les enjeux sont jugés forts de par la présence de la Pie-grièche à tête rousse au sud de la zone d'étude, et modérés sur le reste de la mosaïque agricole et le long du Canal du Midi. A noter que la ripisylve de ce dernier représente un intérêt certain pour l'avifaune cavicole, notamment dans le contexte agricole local : un enjeu fort est donc identifié au niveau de ces boisements remarquables).



La **fonctionnalité écologique locale** ne présente pas d'élément fonctionnel particulier puisque l'emprise du projet s'inscrit dans une matrice agricole largement dominante localement. A l'échelle du projet, les friches et le canal du Midi représentent un réseau de réservoir de biodiversité et de corridors écologiques pour les espèces inféodées à ces types de milieux.

Globalement, les **enjeux écologiques tous groupes confondus** sont très forts à modérés sur la zone d'étude. Les enjeux très forts sont identifiés au niveau des milieux ouverts à semi-ouverts et autres murets, habitats du Léopard ocellé. La mosaïque agricole située au sud du réservoir représente des enjeux forts (milieux d'intérêt pour la reproduction de la Pie-grièche à tête rousse), et le reste de la zone d'étude correspond à des enjeux modérés, la diversité de milieux étant favorable à plusieurs espèces patrimoniales de la faune comme de la flore.

La carte suivante récapitule ces enjeux écologiques tous groupes confondus sur la zone d'étude.



**Bilan des enjeux écologiques, tous groupes confondus, sur la zone d'étude**

## Scénario de référence et évolution du secteur concerné par le projet

En l'absence du projet d'aménagement, les milieux actuellement en place pourraient évoluer du fait d'un changement des pratiques agricoles ou du fait du maintien d'une pression d'urbanisation localement. A l'inverse, les facteurs naturels comme les inondations, les incendies ou les risques sismiques sont jugés faibles, et ne devraient pas engendrer de modification notable sur le long terme.

## Incidences et mesures ERC, éviter - réduire - compenser

### Impacts bruts

Les impacts bruts identifiés vis-à-vis du projet sont très forts pour les reptiles, avec la destruction d'habitats et la destruction d'individus d'espèces protégées. Ils sont évalués à forts pour les oiseaux, et notamment pour l'altération d'habitat de reproduction et la destruction d'individus de Pie-grièche à tête rousse. Les impacts sont globalement modérés à très faibles pour l'ensemble des autres espèces patrimoniales de flore et de faune.

### Mesures d'évitement et de réduction

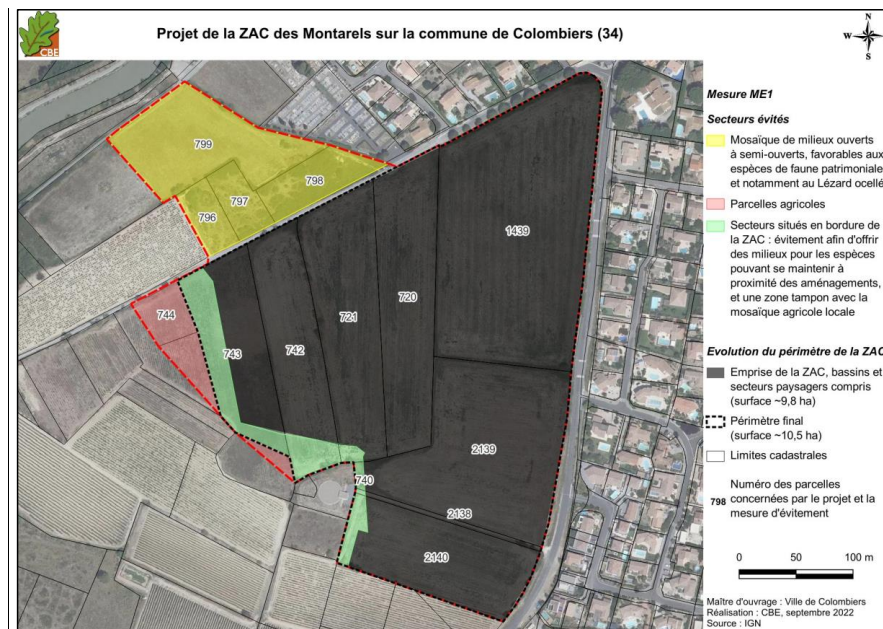
Des mesures d'atténuation d'impacts ont été proposées et validées par le maître d'ouvrage pour limiter certaines atteintes sur les milieux naturels. Il s'agit des mesures suivantes :

- ME1 : Évitement de secteurs d'intérêt écologique
- MR1 : Respect d'un calendrier d'intervention
- MR2 : Prise en compte des espèces invasives
- MR3 : Maintenir et Favoriser la biodiversité au sein de la ZAC
- MR4 : Défavorabilisation des secteurs d'intérêt pour l'herpétofaune
- MR5 : Limiter l'éclairage nocturne sur le site
- MR6 : Mise en place et respect d'un balisage lors du chantier

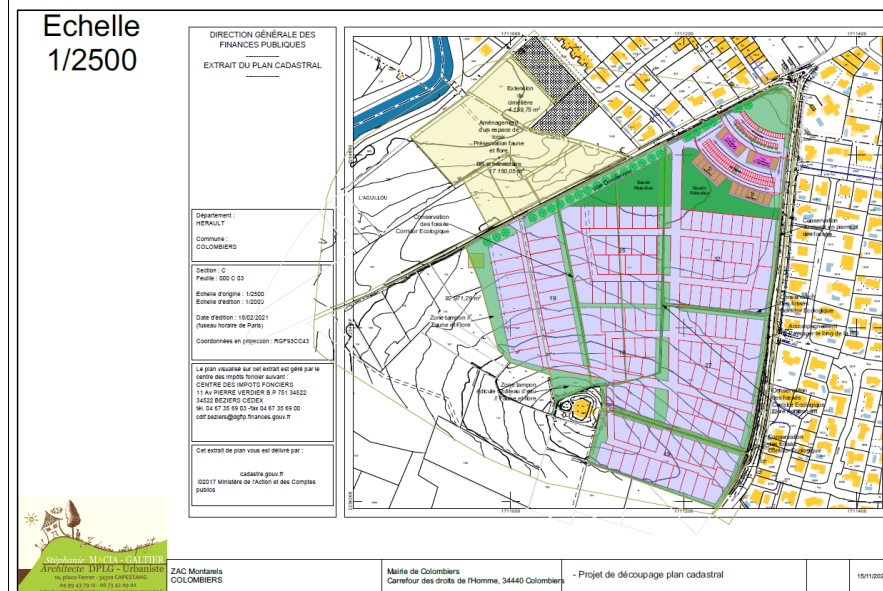
**La mesure ME1 d'évitement de secteurs d'intérêt écologique n'avait pas été clairement formalisée dans l'étude d'impact. Présentée dans le dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées en pages 135 et 136, elle est retranscrite pour information en page suivante.**

**Les mesures MR1 à MR6 sont quant à elles présentées en pages 285 à 291 de l'étude d'impact.**

Mesure ME1	
Type de mesure	Mesure d'évitement
Nature de la mesure	Évitement de secteurs d'intérêt écologique (POUR RAPPEL)
Description technique de la mesure	
<p>Lors des inventaires, certains secteurs ont rapidement été identifiés comme présentant des enjeux plus importants, d'un point de vue écologique, que certaines zones de moindre intérêt. Leur évitement permet, ainsi, de limiter voire supprimer les impacts attendus sur les espèces identifiées dans ces milieux.</p> <p>La mesure d'évitement prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'évitement du secteur nord : les parcelles n°796, 797, 798, 799 sont exclues du périmètre du projet afin d'éviter les enjeux écologiques estimés de modérés à très forts (Lézard ocellé avéré, Magicienne dentelée attendue...);</li> <li>- L'évitement des parcelles agricoles à l'ouest : les parcelles n°743 et 744 sont exclues – pour partie – du périmètre pour limiter la consommation d'espaces agricoles.</li> </ul> <p>✂ <b>L'emprise du projet, initialement de 12,7 ha, est ainsi réduite à 10,5 ha.</b></p> <p>En outre, au sein même de l'emprise finale du projet, un évitement complémentaire est prévu en bordure ouest afin d'éviter des secteurs de friches d'intérêt pour les espèces locales. Il permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de maintenir une zone 'tampon' entre le projet et les milieux attenants ;</li> <li>- d'offrir des milieux d'intérêt à des espèces patrimoniales mais également plus communes pouvant être retrouvées en bordure d'urbanisation, et notamment parmi les insectes (Magicienne dentelée), les reptiles (Lézard ocellé pouvant se maintenir dans les enrochements situés au pied du château d'eau), les mammifères (Hérisson d'Europe) ou les oiseaux (alimentation des fringilles).</li> </ul> <p>✂ <b>L'emprise des aménagements, au sein du projet, correspond ainsi à une surface d'environ 9,8 ha.</b></p> <p><u>Remarque</u> : l'évitement des secteurs d'intérêt écologique est également pris en compte dans le cadre de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Colombiers, avec le maintien des secteurs nord en zone naturelle N, et des secteurs ouest en zone agricole A. Seul le périmètre final du futur est défini en zone à urbaniser AU0. La commune s'engage, ainsi, à gérer les secteurs évités via la désignation d'un organisme spécialisé, et de les maintenir, ainsi, sur le long terme (99 ans).</p> <p>Cette mesure d'évitement est d'ores-et-déjà mise en œuvre par le maître d'ouvrage, comme l'illustre le périmètre final du projet et les schémas d'aménagement correspondants.</p>	
Suivi de la mesure	
Accompagnement écologique de chantier par un expert écologue tout au long du chantier (voir mesure MA1) pour s'assurer du respect de la mesure d'évitement.	
Suppression / réduction d'impact	
Évitement de milieux d'intérêt pour l'ensemble de la biodiversité locale.	
Références/ illustrations	



Carte 28 : évolution de l'emprise du projet urbain et identification des secteurs évités



Carte 29 : identification des zones tampon dans le projet de découpage cadastral (source : Stéphanie MACIA-GALTIER)



Impacts résiduels

Suite à la mise en œuvre des mesures d’atténuation, les impacts résiduels du projet sont évalués : ils indiquent la persistance d’impacts forts sur deux espèces des milieux ouverts à semi-ouverts (Lézard ocellé et Pie-grièche à tête rousse), et, dans ce même cortège, modérés pour plusieurs espèces de flore (Cnicaut béni), d’insectes (Magicienne dentelée, Decticelle à serpe), de reptiles (Seps strié, Couleuvre de Montpellier, Couleuvre à échelons) et d’oiseaux (Edicnème criard, Pipit rousseline, Linotte mélodieuse).

Effets cumulés

Les impacts cumulés du projet avec les projets locaux s’avèrent également notables dans la plaine agricole du biterrois, étant donné la pression d’urbanisation importante à laquelle est soumis le secteur. Ainsi, des effets cumulés modérés à forts sont attendus sur les milieux agricoles et naturels.

Synthèse des impacts résiduels

Le tableau suivant récapitule les impacts résiduels du projet.

Des mesures compensatoires s’avèrent donc nécessaires pour les espèces des milieux ouverts à semi-ouverts pour lesquelles des impacts résiduels a minima modérés persistent.

Cortège	Surface impactée	Impacts résiduels	Impacts cumulés du projet avec les autres projets locaux
Milieux ouverts à semi-ouverts	Jusqu’à 10 ha	<div>Fort</div> <div>Modéré :</div> <div>Cnicaut béni</div> <div>Magicienne dentelée</div> <div>Decticelle à serpe</div> <div>Seps strié</div> <div>Couleuvre de Montpellier</div> <div>Couleuvre à échelons</div> <div>Linotte mélodieuse</div> <div>Pipit rousseline</div> <div>Edicnème criard</div> <div>Faibles à nuls</div> <div>Autre espèces locales</div>	Effets cumulés modérés à forts attendus
Milieux arborés	2 arbres favorables	Faibles à nuls pour les espèces locales	

Synthèse des impacts résiduels du projet, incluant les effets cumulés

Mesures d’accompagnement

Parallèlement aux mesures d’atténuation d’impacts, une mesure d’accompagnement a été définie pour renforcer la prise en compte de la biodiversité lors de la réalisation de la ZAC et sur ses abords. Il s’agit, ici, d’une mesure d’accompagnement écologique de chantier (mesure MA1).

Évaluation des incidences Natura 2000

Aucune incidence n’a été mise en évidence vis-à-vis des habitats et espèces d’intérêt communautaire mentionnés dans les sites Natura 2000 les plus proches :

- ZPS « Basse Plaine de l’Aude » FR9110108
- ZSC « Collines du Narbonnais » FR9101439 (ou « Collines d’Ensérune »)
- ZSC « Basse Plaine de l’Aude » FR9101435

Le projet de ZAC les Montarels ne remet ainsi pas en question les objectifs de conservation de ces différents sites.

Conclusion

La ZAC « Des Montarels », inscrit au sein de la mosaïque agricole du biterrois, concerne essentiellement des cultures annuelles sans intérêt écologique majeur. Les milieux les plus favorables à la biodiversité sont situés sur le pourtour du projet. Néanmoins, étant donné qu’ils sont particulièrement attractifs pour un grand nombre d’espèces des milieux ouverts à semi-ouverts, le projet va engendrer des impacts notables pour plusieurs espèces patrimoniales, parfois protégées, et malgré la mise en œuvre de mesures d’atténuation d’impact. Les impacts les plus importants concernent, cependant, des surfaces relativement limitées par rapport à la totalité du projet.

Une dérogation à l’interdiction d’atteinte aux espèces protégées est ainsi nécessaire comme le prévoit l’article L.411-2 du Code de l’environnement.

A ce stade de l’étude, la nécessité de définir des mesures compensatoires et d’élaborer le dossier de demande de dérogation de destruction d’espèces protégées (dossier dit CNPN), vis-à-vis de plusieurs espèces faunistiques, a donc été mise en avant.

**La procédure de demandes de dérogations «Espèces protégées» est en cours d’instruction.** Le dossier présente le projet, son caractère d’intérêt général, les enjeux écologiques, l’analyse des impacts après l’adoption de mesures d’évitement et de réduction. Il propose des mesures de compensation extérieure au site. Des sites de compensation pérennes et adaptés, créant une réelle plus-value écologique ont été identifiés afin que le projet ne nuise pas au maintien des populations locales d’espèces protégées dans un bon état de conservation. (cf avancement présenté en page 41)

### 3. L'AGRICULTURE

#### La compensation agricole

Le projet urbain Des Montarels entre dans le champ de la compensation agricole et doit mettre en oeuvre des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire.

Une étude agricole préalable à l'urbanisation a été réalisée pour la ZAC «Des Montarels». Elle met en évidence la disparition de 10,4 ha de terres classées agricoles.

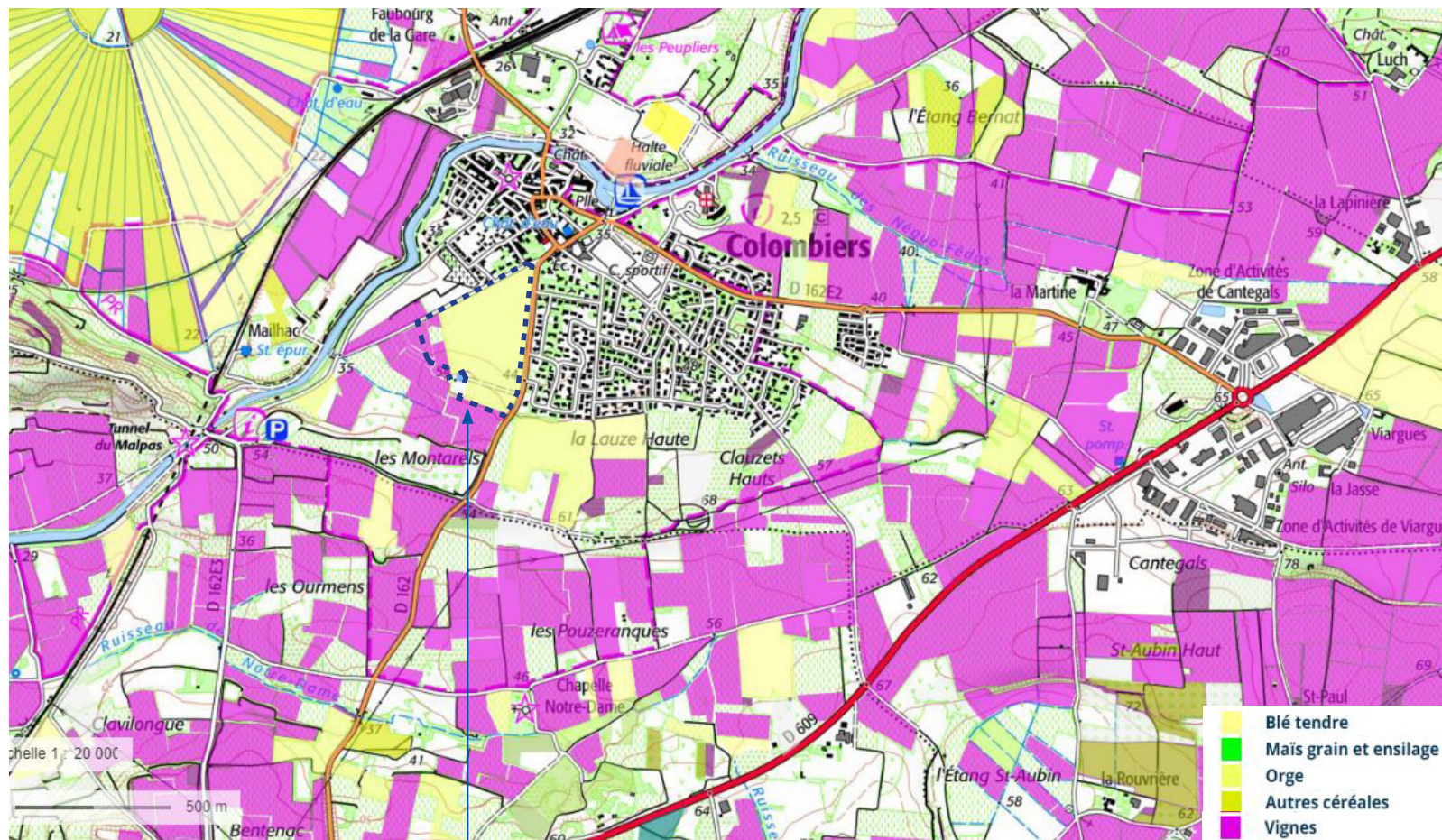
Le montant des mesures compensatoires s'élève à 167 861 €. Cette somme sera intégrale-

ment consacrée à l'aménagement du caveau de la cave coopérative de Cazouls-les-Béziers qui fait partie du groupement de caves coopératives « Vignerons du Pays d'Enserune ».

L'étude préalable agricole et les mesures proposées ont fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers après une présentation le 18 juillet 2023.

**Estimant que le périmètre d'étude et le montant attribué aux mesures de compensation sont pertinents et que la mesure de compensation répond bien aux critères d'éligibilité à savoir des mesures agricoles économiques et collectives, le Préfet de l'Hérault émis un avis favorable sur l'étude agricole et sur la mesure retenue.**

Cet avis est présenté en pièce 6 du dossier.



Localisation du projet

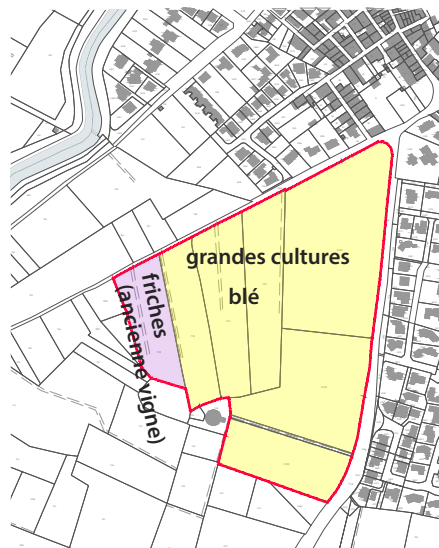
Relevé parcellaire graphique 2020 sur la Commune de Colombiers



## L'agriculture sur le site d'étude

Dans le périmètre du projet, une majorité de parcelles sont cultivées : les grandes cultures représentent 9.5 ha de terrains.

Deux parcelles ne sont pas cultivées : celle délimitant le chemin d'accès au réservoir d'eau potable (0.07 ha) et une friche post culturale (ancienne vigne) d'une emprise de 0.9 ha.



Occupation du sol en 2020

### Les périmètres de certification

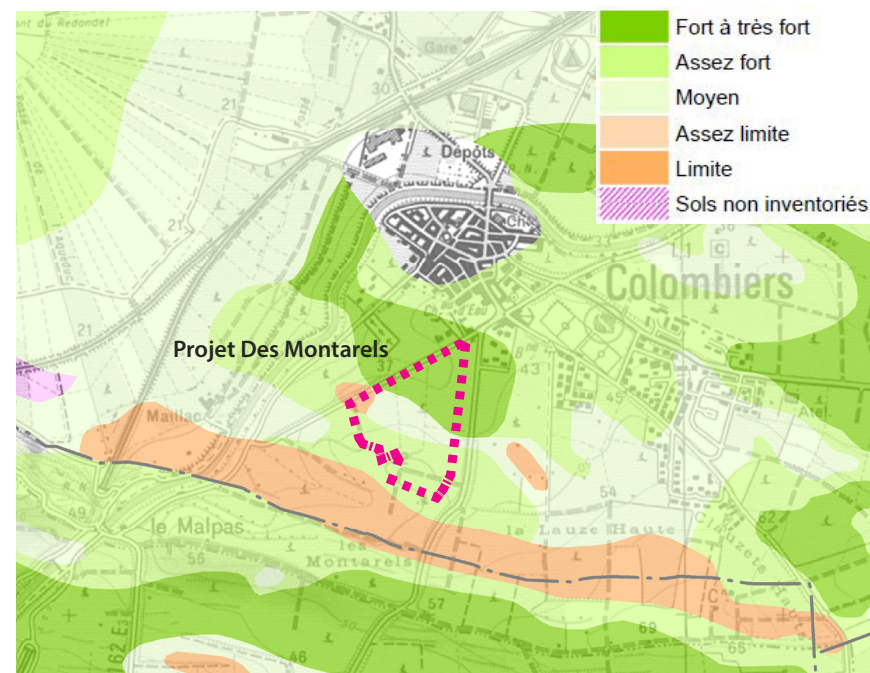
Les AOC «Appellations d'Origines Contrôlées», les AOP «Appellations d'Origines Protégées» et les IGP «Indications Géographiques Protégées» sont des systèmes de certification qui garantissent la qualité et l'origine géographique d'un vin.

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 agronomique des sols

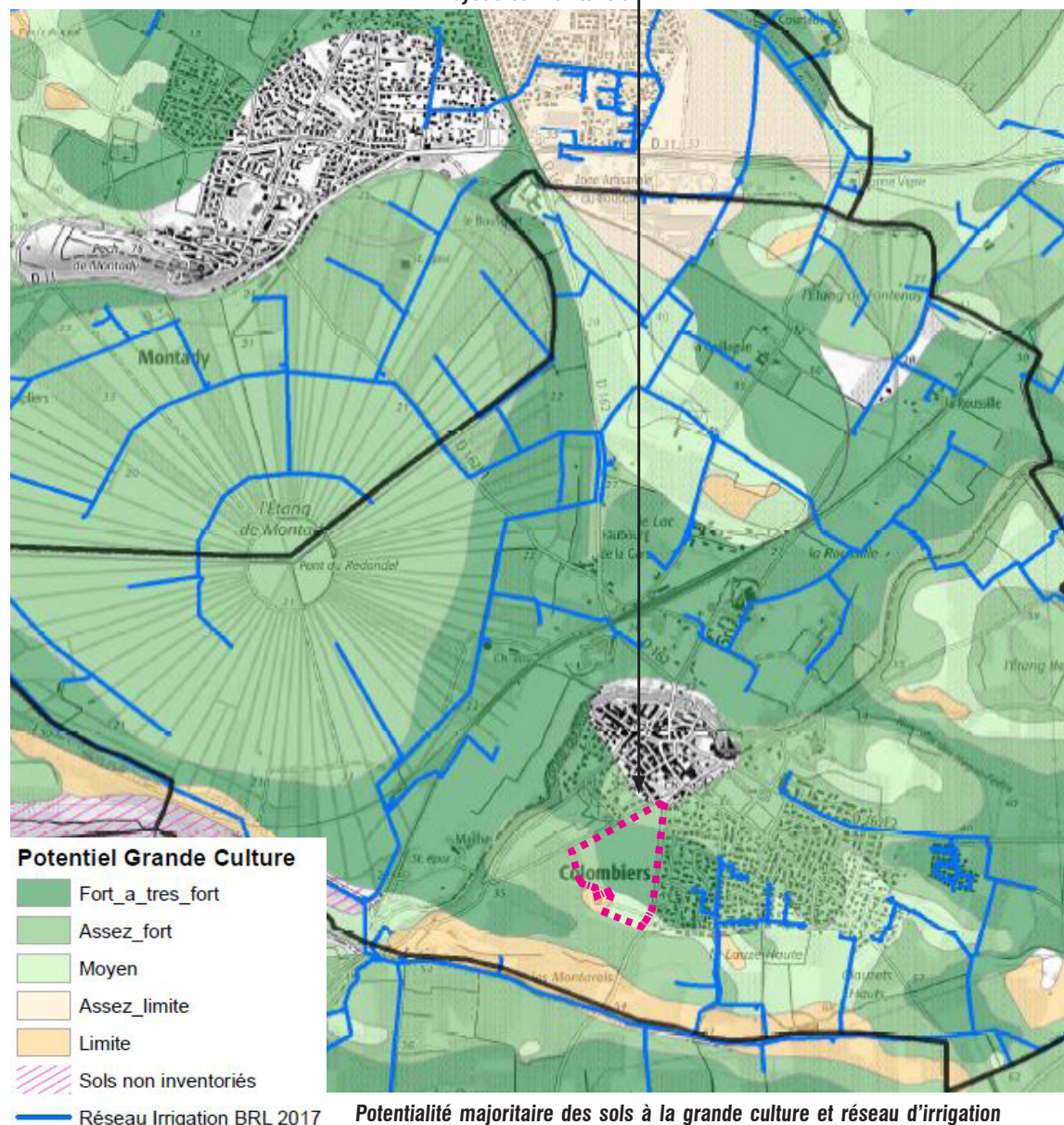
Les potentiels agricoles représentent les capacités d'un sol à accueillir des productions végétales en fonction des conditions pédo-climatiques. Ces potentiels peuvent également être gérés en prenant en compte d'autres paramètres tels que les réseaux d'irrigation, les données socio-économiques, foncières...



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



## Projet Des Montarels



**Potentialité majoritaire des sols à la grande culture et réseau d'irrigation**  
(source : Données GDPA fournies par le service urbanisme du CD34)

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.

Les terrains de la ZAC sont globalement à fort potentiel agricole.

**Ainsi les terrains d'emprise de la ZAC sont intéressants d'un point de vue du potentiel agronomique.**

## Irrigation

Les réseaux d'irrigation sont présents sur la commune mais les parcelles du projet ne sont pas irriguées.

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

## Les incidences du projet sur l'agriculture

### La consommation d'espaces agricoles du projet

La ZAC doit consommer 10.4 ha de terres agricoles à fort potentiel agronomique, 9.5 de terrains dévolus à la culture du blé tendre et 0.9 ha de friches post culturale (ancienne vigne).

### Les accès agricoles

Le projet ne modifie pas le réseau des chemins ruraux périphériques et les accès aux parcelles agricoles.

### Compensation agricole collective

Pour compenser la perte de production agricole sur le site, le projet a fait l'objet d'une étude préalable agricole qui a permis notamment de quantifier la perte de production agricole à la suite de quoi une mesure de compensation agricole collective a été proposée par le maître d'ouvrage : participer au financement de la rénovation du caveau de la cave coopérative de Cazouls-les-Béziers. L'étude préalable agricole et la mesure de compensation retenue ont fait l'objet d'un avis favorable de la **CDPENAF** (la Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) et du **Préfet de l'Hérault**.



## 4. LES ENJEUX LIÉS À L'EAU

Le projet sera doté 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

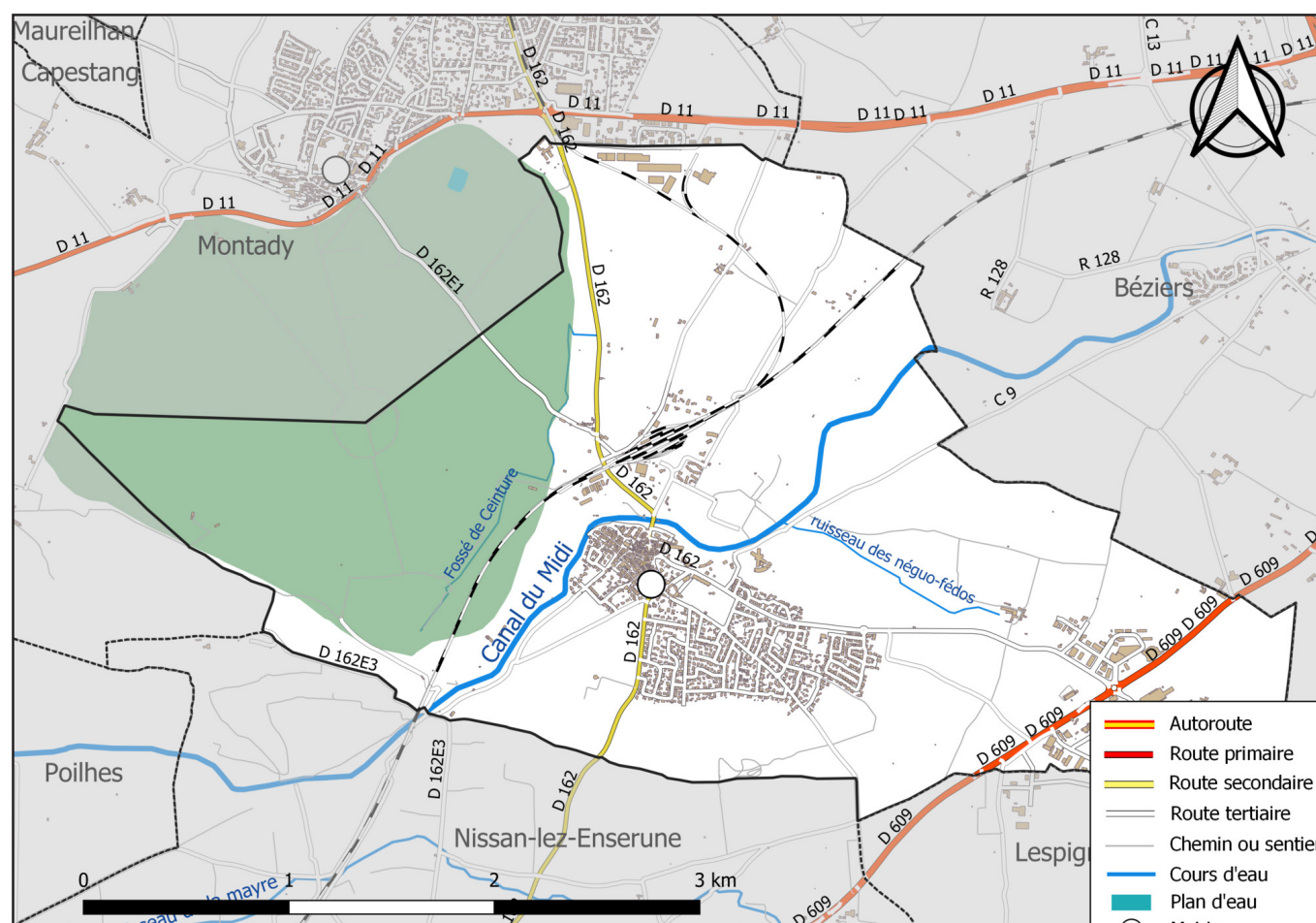
Le réseau hydrographique est peu développé. Le Canal du Midi constitue le principal cours d'eau. Il existe également quelques ruisseaux avec des débits d'étiage très faibles dont le principal est le ruisseau des Négua-Fédos,

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 participent 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



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.

### La 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 sur les terrains de la ZAC

Le site se positionne 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.

### 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 m<sup>2</sup> 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

Le projet n'est pas situé en zone inondable, il est localisé en zone blanche ZPE du PPRI sans risque identifié.

L'urbanisation du site va augmenter les surfaces imperméabilisées. En raison de son emprise, supérieure à 1 ha, la ZAC est soumise à déclaration au titre de la loi sur l'eau.

En adéquation avec les prescriptions du PPRI, l'opération d'aménagement prévoit de limiter l'imperméabilisation des voiries et des espaces publics et de mettre en place des mesures de compensation pluviale sous forme :


- de collecteurs enterrés (sous voirie),
- de noues,
- de bassins de rétention et d'infiltration peu profonds et végétalisés (le volume de rétention sera à minima calculé sur la base de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé).

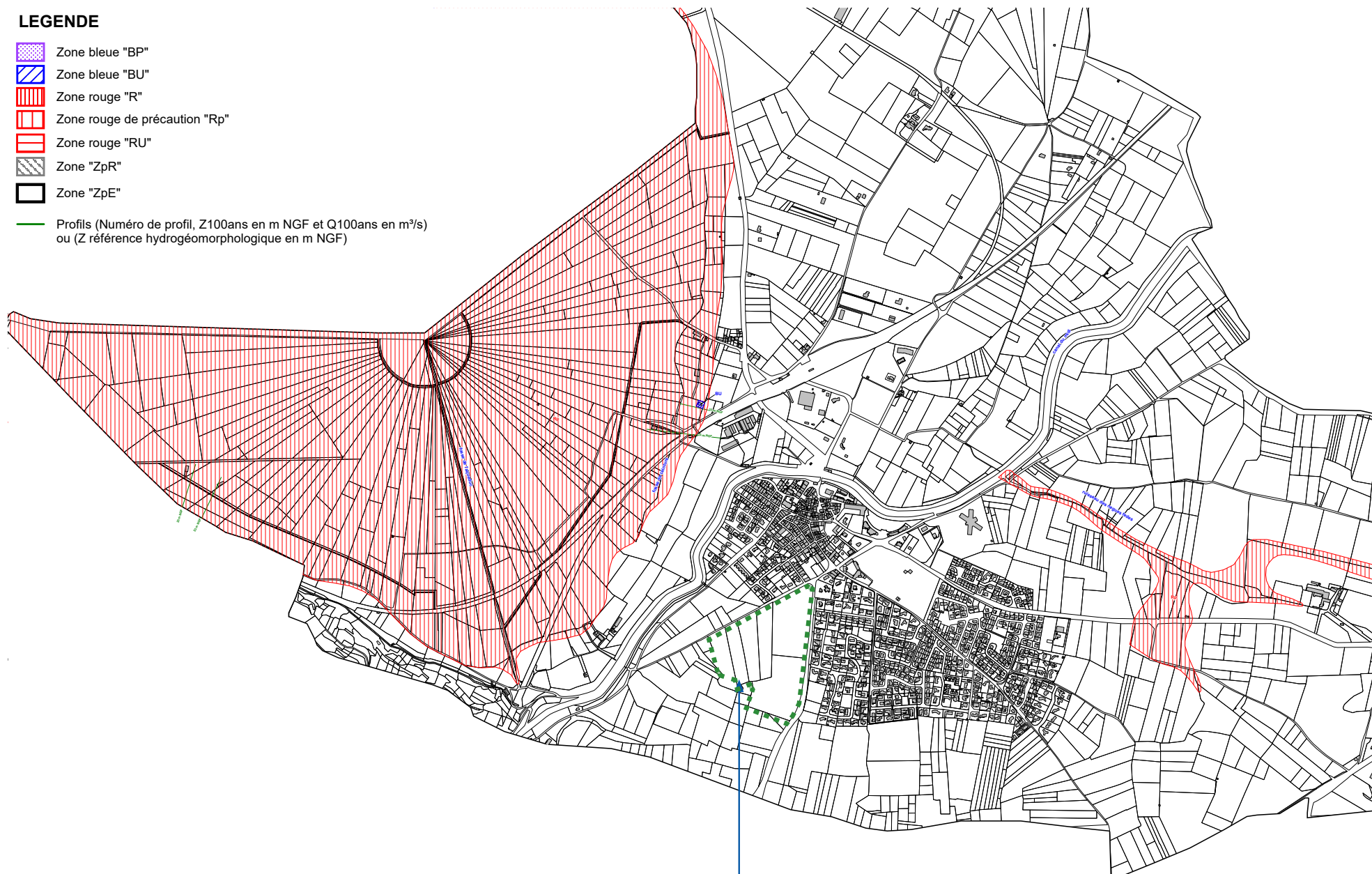
Ces mesures permettent de ne pas augmenter les débits des ruissellements pluviaux et de ne pas aggraver le risque inondation en aval du projet.



## LEGENDE

-  Zone bleue "BP"
-  Zone bleue "BU"
-  Zone rouge "R"
-  Zone rouge de précaution "Rp"
-  Zone rouge "RU"
-  Zone "ZpR"
-  Zone "ZpE"

 Profils (Numéro de profil, Z100ans en m NGF et Q100ans en m³/s)  
ou (Z référence hydrogéomorphologique en m NGF)



Localisation du projet

Extrait de la cartographie du zonage du PPRI de Colombiers

## L'état initial sur le site Des Montarels

L'eau qui ruisselle sur les parcelles de l'opération s'écoule principalement en nappe en direction du nord de l'opération, vers la Rue du Jeu du Mail. L'exutoire final de ces ruissellements est le Canal du Midi.

Les ruissellements qui transitent par l'avenue de Nissan (à l'est du projet) sont canalisés et évacués dans le Canal du Midi via un ensemble de fossés et buses.

### Bassins versants impactés

Le bassin versant du projet (BVP), d'une emprise de 10.5 ha de parcelles agricoles, est peu pentu (2% en moyenne). Ses eaux de ruissellement sont canalisées par un fossé qui longe le cimetière rejoignent le canal du Midi après un parcours de 220 m.

Le projet intercepte à l'état actuel les eaux pluviales d'un petit bassin versant amont (BV amont) d'une emprise de 0.2 ha, le secteur du réservoir d'eau potable communal.

### Quantification des ruissellements

Les débits générés par les ruissellements pluviaux sur les bassins versants à l'état naturel ont été quantifiés selon différentes occurrences de pluie grâce à la méthode superficielle adaptée aux bassins versants ruraux :

La prise en compte de périodes de retour de pluie graduelles permet d'appréhender le fonctionnement hydraulique des bassins versants selon des conditions climatiques et des saisons différentes.

Bassin Versant	Superficie (ha)	Débits de pointe (m³/s)		
		Occurrence de pluie biennale Q 2ans	Occurrence de pluie décennale Q 10ans	Occurrence de pluie centennale Q 100ans
BVP + BV amont	10,70	0,53	0,91	1,00

Le dimensionnement des mesures de compensation est réalisé à partir de l'occurrence de pluie centennale conformément aux exigences de la MISE. Cette occurrence correspond à des conditions pluviométriques extrêmes.

### Choix du projet urbain vis-à-vis des paramètres hydrauliques

D'un point de vue hydraulique, le site dispose de nombreux avantages :

- Il est situé en dehors des zones inondables du PPRI de Colombiers ;
- Aucun cours d'eau n'est présent dans l'emprise ;

- Un exutoire naturel est présent et permettra d'évacuer les eaux pluviales générées dans le périmètre de l'opération dans des conditions quantitatives et qualitatives semblables, voir meilleures qu'à l'état actuel ;
- Il n'est pas situé sur des zones de vulnérabilités liées aux masses d'eau souterraine.
- Le secteur étant situé en limite d'une ligne de crête, il intercepte très peu de ruissellements.

Pour l'ensemble de ces raisons, le site choisi est adapté aux différents enjeux hydrauliques présents sur la Commune de Colombiers.

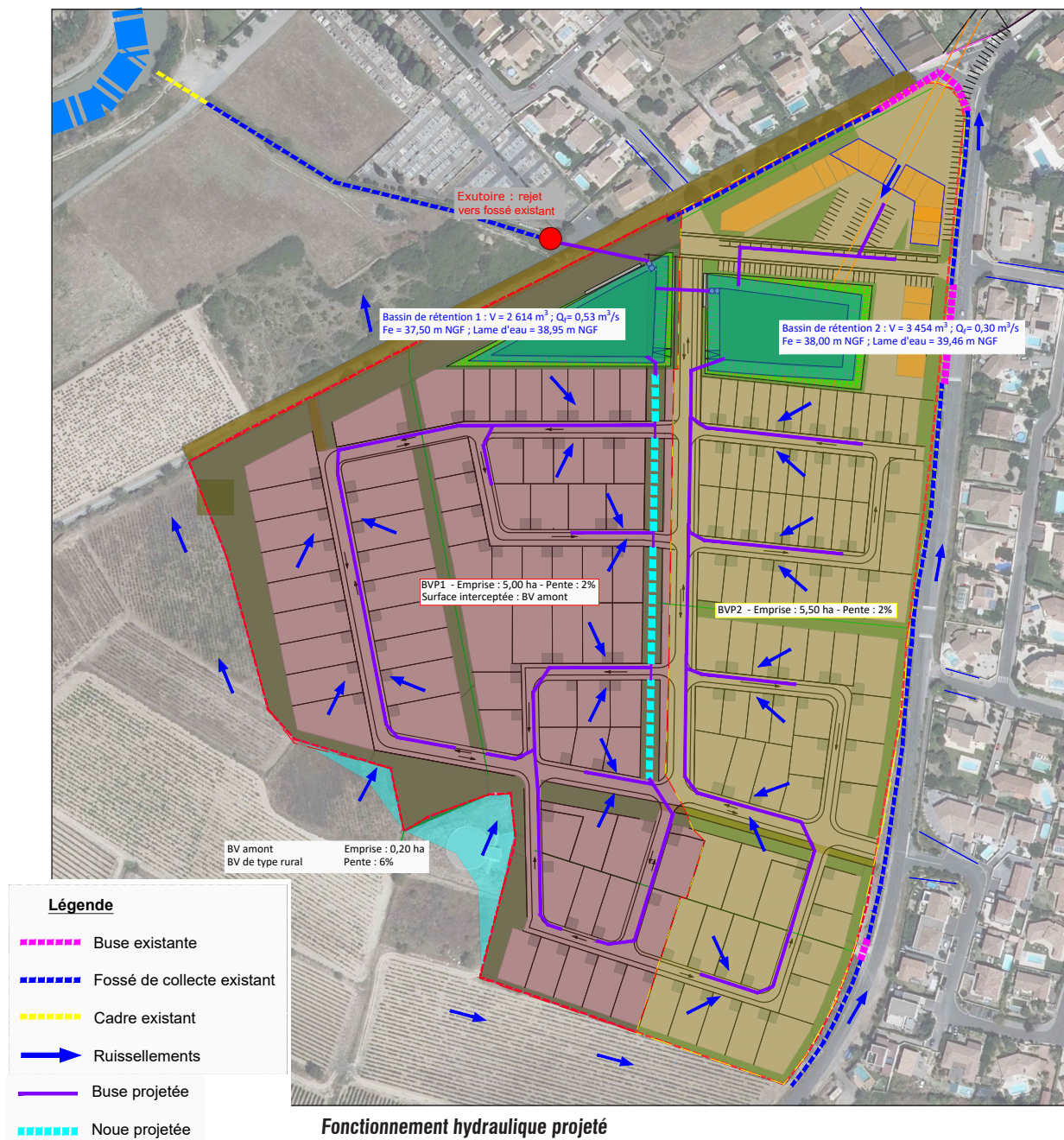




## La gestion pluviale du projet

L'impact du projet sur les eaux de surface provient des constructions et voiries diverses, qui produisent une imperméabilisation des sols. La création de réseaux d'assainissement pluvial, a pour effet de canaliser les eaux de ruissellement et d'accélérer leur écoulement vers les exutoires. Il est donc de rigueur de compenser l'imperméabilisation des sols par la mise en place d'ouvrages de rétention de type compensation et de mettre en place des mesures contre la pollution avant rejet dans le milieu naturel.

En adéquation avec les prescriptions du PPRI et du dossier loi sur l'eau, le projet prévoit de limiter les surfaces imperméabilisées ainsi que la mise en place de différents ouvrages de lutte contre la pollution et de rétention (noues, collecteurs sous voirie et bassins de rétention peu profonds) afin de compenser l'impluvium généré par l'augmentation des superficies imperméabilisées, limitant ainsi les débits des ruissellements pluviaux et évitant l'aggravation du risque inondation en aval du projet.



## Déclaration au titre de la loi sur l'eau

L'urbanisation du site va augmenter les surfaces imperméabilisées. En raison de son emprise, supérieure à 1 ha, le projet urbain est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Le dossier loi sur l'eau qui fait l'objet d'une instruction par les services de l'état, détaille les mesures compensatoires retenues en faveur de l'hydraulique pluviale et justifie de leur pertinence.

### Mesures de réduction d'impact

L'opération d'aménagement prévoit de limiter l'imperméabilisation des voiries et des espaces publics afin de réduire les ruissellements, favoriser l'infiltration des eaux de pluie et la recharge des nappes phréatiques.

Un coefficient de biotope (coefficient qui décrit la proportion des surfaces éco-aménagées - végétalisées et favorables à la biodiversité) sera imposé sur la zone aux constructeurs afin de limiter les surfaces revêtues dans les espaces privés.

### Mesures de compensation

En adéquation avec les prescriptions du PPRI, l'opération d'aménagement prévoit de mettre en place des mesures de compensation pluviale sous forme :

- de collecteurs enterrés (sous voirie),
- de noues,
- de bassins de rétention et d'infiltration peu profonds et végétalisés (le volume de rétention sera à minima calculé sur la base de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé).
- des ouvrages de dépollution en sortie des bassins (décanteur-déshuileur et un système de fermeture style vanne martellière, ou clapet de fermeture)

Ces mesures de réduction et de compensation permettent de ne pas augmenter les débits des ruissellements pluviaux au niveau des exutoires, de ne pas aggraver le risque inondation en aval du projet, de maintenir l'infiltration des eaux de pluie et permettre la recharge des nappes phréatiques.

### Validation des mesures liées aux enjeux de l'eau

Le récépissé de déclaration au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement (dossier loi sur l'eau) a été obtenu le 30 juin 2022.

**Il est présenté en pièce 6 du dossier.**

## La prise en compte des ruissellements et de la compensation pluviale

L'urbanisation du site va augmenter les surfaces imperméabilisées. En raison de son emprise, supérieure à 1 ha, le projet fait l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau.

En adéquation avec les prescriptions du PPRI et du dossier loi sur l'eau, l'opération d'aménagement a prévu une compensation pluviale sous forme de noues, de collecteurs sous voirie et de bassins de rétention peu profonds afin de ne pas augmenter les débits des ruissellements pluviaux et de ne pas aggraver le risque inondation en aval du projet.



## L'alimentation en eau potable (AEP)

### 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 pour anticiper les besoins de la population et les sécuriser

#### Le SDAEP, de quoi parle-t-on?

Le schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) est un outil stratégique essentiel pour les collectivités territoriales afin de garantir une gestion durable et efficace de l'eau potable. Il vise à assurer la continuité et la qualité du service d'eau potable tout en anticipant les besoins futurs et en optimisant les infrastructures existantes.

#### ~ Objectifs et principes

Le SDAEP permet de planifier et de gérer les ressources en eau potable de manière à répondre aux besoins actuels et futurs des habitants. Il prend en compte les aspects réglementaires, techniques et financiers pour garantir un service d'eau potable continu et de qualité.

Il vise à sécuriser l'approvisionnement en eau potable en identifiant les ressources, en optimisant les réseaux de distribution et en prévoyant les investissements nécessaires pour maintenir et améliorer le service disponible.

Le schéma directeur comprend une analyse des besoins en eau, une évaluation des ressources disponibles et une proposition de scénarios technico-économiques pour assurer la pérennité du service d'eau potable.

#### ~ Jeux et défis

Le SDAEP doit prendre en compte les pressions futures, telles que les effets du changement climatique, pour garantir la résilience du système d'alimentation en eau potable. Il intègre des données sur l'impact du changement climatique et propose des solutions pour sécuriser les ressources en eau.

Il vise également à résoudre les situations de non-conformité et à offrir des solutions de secours en cas de problèmes sur les captages d'eau potable.

**En résumé, le schéma directeur d'alimentation en eau potable est un outil clé pour les collectivités territoriales afin de garantir un approvisionnement en eau potable durable, sécurisé et de qualité. Il permet de planifier les investissements nécessaires, d'optimiser les infrastructures existantes et d'anticiper les besoins futurs tout en prenant en compte les défis liés au changement climatique.**

#### Le schéma directeur d'alimentation en eau potable 2023 du SIVOM

Le syndicat dispose depuis mai 2023 d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) actualisé qui intègre les besoins futurs, la capacité de production des ressources sollicitées, dresse un état des lieux des ouvrages et équipements et propose un programme de travaux pour faire face aux besoins futurs jusqu'en 2050.

Fruit d'un travail minutieux et d'une démarche mutualisée entre la Collectivité territoriale et les acteurs de l'eau, **le SDAEP retient un programme d'actions cohérentes afin de sécuriser l'alimentation en eau potable du territoire dans le respect de l'adéquation besoins-ressources à l'échéance 2050 et d'une gestion pérenne des différentes ressources. Les besoins futurs de la ville de Colombiers ont été intégrés dans le schéma.**

Composé des services de l'État (**Agence de l'eau, Agence Régionale de Santé, DDTM34**), des Établissements Publics Territoriaux de Bassin (l'EPTB Orb et Libron pour les nappes d'accompagnement de ces deux fleuves) et les exploitants des réseaux, le comité de pilotage a accompagné la collectivité pour l'élaboration (et pour plusieurs organismes, participé au financement) du schéma directeur AEP. Ses membres ont ainsi été associés à l'étude et aux prises de décisions lors des étapes cruciales d'avancement.

**Le SDAEP est aujourd'hui l'outil consensuel de programmation et de gestion, la feuille de route et le document de référence pour l'alimentation en eau potable des communes du SIVOM d'Ensérune.**

Ce volet relatif à l'eau potable s'appuie sur ce Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable.

## Les ressources en eau à l'échelle du syndicat

**Le SIVOM dispose de 2 ressources pour l'alimentation en eau potable des communes adhérentes, l'eau provient essentiellement du fleuve Orb (prélèvements en surface ou dans sa nappe d'accompagnement) et en appoint du barrage des Monts d'Orb.**

### Les sites de production

L'eau provient de plusieurs points de prélèvement :

- **Des puits de Perdiguier** : la priorité de prélèvement est donnée aux puits de Perdiguier prélevant dans la **nappe d'accompagnement de l'Orb**. Ils sont implantés sur la Commune de Maraussan. En complément des 2 puits historiques maintenus en service, **le SIVOM dispose d'une autorisation permettant l'exploitation du troisième puits** augmentant ainsi sa capacité de production (Par arrêté préfectoral, les autorisations de prélèvement pour le champ captant de Perdiguier ont été portées en juillet 2019 à 750 m<sup>3</sup>/h et 15 000 m<sup>3</sup>/jour contre 500 m<sup>3</sup>/heure et 10 000 m<sup>3</sup>/jour précédemment).
- **De la prise d'eau sur le fleuve Orb au lieudit Réals** : l'eau est prélevée au lieudit Réals (sur la Commune de Cessenon-sur-Orb) puis acheminée et traitée par BRL Exploitation au niveau à la **station de potabilité de Cazouls-lès-Béziers**.
- **Des 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.
- **Du barrage sécurisé des Monts d'Orb**. Cette retenue sur l'Orb qui stocke l'eau en hiver, constitue une **réserve de 30 Mm<sup>3</sup>** 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.** Pour cela, les sociétés BRL et BRL exploitation réservent un débit d'eau à restituer à partir de la retenue des Monts d'Orb. Des conventions ont été signées entre BRL et les bénéficiaires de ces livraisons d'eau en gros (Convention signée avec le Syndicat mixte d'Ensérune en novembre 2019 - Convention signée avec la CABM en juin 2019). **Le réseau du syndicat (SIVOM d'Ensérune) et celui de la CABM (Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée) sont ainsi interconnectés à la ressource sécurisée du barrage des Monts d'Orb.**

### Les volumes disponibles en eau

Les ressources et volumes disponibles sont les suivantes :

- **15 000 m<sup>3</sup>/j pour les puits de Perdiguier** (volume établi sur la base des volumes autorisés réglementairement sauf pour le mois d'Août pour lequel le volume disponible correspond au volume prélevé en 2015 à savoir 245 800 m<sup>3</sup> pour le mois soit 7 930 m<sup>3</sup>/ jour en moyenne en août) soit **5 255 000 m<sup>3</sup>/an**.
- **800 m<sup>3</sup>/j et 1 100 m<sup>3</sup>/j en juillet et en août pour la station de potabilité de Cazouls** (achat d'eau à BRL Exploitation) soit **310 000 m<sup>3</sup>/an**.
- Concernant les **ressources de la CABM** (puits de Béziers), les volumes disponibles en situation future correspondent aux volumes achetés en 2015 soit **104 000 m<sup>3</sup>/an**.
- **200 000 m<sup>3</sup>/an** réservés par BRL à partir de **lâchés d'eau depuis la retenue des Monts d'Orb** et destinés à compenser les prélèvements supplémentaires du SIVOM depuis le champ captant de Perdiguier.

**Les ressources disponibles s'élèvent à 5.87 millions de m<sup>3</sup> annuels.**

### Production et achat d'eau

Le volume livré aux communes est de	2 150 196 m <sup>3</sup> environ en 2020
	2 120 800 m <sup>3</sup> en 2015
	2 162 400 m <sup>3</sup> en 2007

Le volume d'eau distribué aux communes du syndicat n'a donc pratiquement pas évolué malgré l'augmentation de la population ce qui met en évidence l'amélioration du rendement des réseaux et réduire les pertes.

**La population permanente alimentée par le SIVOM s'élevait à 28 500 personnes en 2018. La population saisonnière peut atteindre 3 500 personnes supplémentaires en période estivale.**



## Les besoins à l'horizon 2050

### Les projections démographiques par communes alimentées

Dans le cadre du SDAEP, il a été réalisé une projection de la population à alimenter à différents horizons. Elle a été établie par le retour des mairies sur leur population permanente et saisonnière.

Population moyenne raccordée	2015	2020	2025	2030	2040	2050
Capestang	3 115	3 415	3 817	4 018	4 523	4 523
Colombiers	2 432	3 017	3 167	3 522	3 522	3 522
Lespignan	3 191	3 587	4 161	4 587	5 037	5 587
Maraussan	4 017	4 517	5 017	5 517	6 017	6 517
Maureilhan	1 924	2 433	2 733	3 033	3 533	3 733
Montady	4 217	4 417	4 617	4 817	5 017	5 217
Montels	447	498	555	618	767	952
Nissan lez Ensérune	3 943	4 528	5 029	5 530	6 931	8 687
Poilhes	596	629	659	699	777	864
Quarante	1 815	2 065	2 315	2 625	3 355	4 285
Vendres (Village)	2 200	2 452	2 650	2 863	3 356	3 933
<b>TOTAL SIVOM d'Ensérune</b>	<b>27 895</b>	<b>31 557</b>	<b>34 719</b>	<b>37 828</b>	<b>42 832</b>	<b>47 818</b>

Population raccordée aux différents horizons en été (situation en mois de pointe) - source : SDAEP

Les communes du SIVOM devraient connaître une croissance significative de leur population tout en s'inscrivant dans un rythme moins soutenu que ces dernières décennies (en adéquation avec les prospectives démographiques du SCoT révisé).

Par sécurité, le SDAEP retient une hypothèse d'accroissement démographique haute : il prévoit que la population totale raccordée du SIVOM passe de 31 600 habitants en 2020 à 47 800 en 2050 soit une augmentation de 1.82 %/an entre 2020 et 2030

de 1.25 %/an entre 2030 et 2040

de 1.10 %/an entre 2040 et 2050.

### Les besoins futurs pour l'ensemble des communes du syndicat

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

Ainsi, à l'horizon 2030, les besoins totaux représentent 3.4 millions de m<sup>3</sup>. En 2050, ils atteindront 4.1 millions de m<sup>3</sup> annuels.

Besoins futurs en m³/mois						
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
<b>Juin</b>	<b>228 833</b>	<b>280 780</b>	<b>297 363</b>	<b>318 548</b>	<b>349 790</b>	<b>382 142</b>
<b>Juillet</b>	<b>243 076</b>	<b>304 334</b>	<b>322 307</b>	<b>345 270</b>	<b>379 133</b>	<b>414 199</b>
<b>Août</b>	<b>245 801</b>	<b>298 767</b>	<b>316 411</b>	<b>338 953</b>	<b>372 198</b>	<b>406 622</b>
<b>Septembre</b>	<b>209 997</b>	<b>289 514</b>	<b>306 612</b>	<b>328 456</b>	<b>360 671</b>	<b>394 029</b>
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
<b>TOTAL</b>	<b>2 431 674</b>	<b>2 994 509</b>	<b>3 171 360</b>	<b>3 397 297</b>	<b>3 730 502</b>	<b>4 075 529</b>

Les besoins futurs mois par mois à différents horizons - source : SDAEP

Ressources disponibles (m³/mois)						
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
<b>TOTAL</b>	<b>5 255 801</b>	<b>104 370</b>	<b>310 600</b>	<b>5 670 771</b>		<b>5 870 771</b>

Les ressources disponibles mois par mois - source : SDAEP

## Sécurisation de la ressource jusqu'en 2050

Vis-à-vis de la sécurisation de la ressource en eau, le syndicat est en adéquation avec son Schéma Directeur d'Eau Potable avec les acteurs de l'eau. A l'horizon 2050, pour la sécurisation et la gestion pérenne de l'alimentation en eau potable sur le territoire du SIVOM, il a été validé en 2019 les orientations suivantes :

- Le renforcement des prélèvements d'eau depuis les forages de Perdiguier : un troisième forage a été mis en service pour compléter les 2 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 m<sup>3</sup>/h et 15 000 m<sup>3</sup>/jour contre 500 m<sup>3</sup>/heure et 10 000 m<sup>3</sup>/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 Mm<sup>3</sup>) du barrage des Monts d'Orb, un volume de 160 000 m<sup>3</sup>, 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.

## Adéquation des besoins avec les ressources disponibles jusqu'en 2050

L'adéquation entre les ressources disponibles et les besoins en eau du SIVOM est établie jusqu'en 2050 y compris en période de consommation de pointe en août. En atteste le tableau suivant qui présente la marge disponible (ressources disponibles - besoins). Grâce aux lâchers d'eau en août dans l'Orb depuis le barrage des Monts d'Orb, les prélèvements ne généreront pas de déficit, y compris en période d'étiage du fleuve.

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

Marge disponible (ressources disponibles - besoins) - source : SDAEP

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



### Les réservoirs et leur autonomie

#### Le stockage et la distribution sur Colombiers

Colombiers est alimenté par deux réservoirs :

- le réservoir sur tour d’une capacité de 600 m³ qui alimente gravitairement le réseau bas service du bourg.
- le réservoir 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 de Colombiers.

Colombiers dispose donc de deux réservoirs d’un volume total de 1700 m³ dont 240 m³ sont réservés à la défense incendie, le volume utile est donc de 1460 m³.

La ville bénéficiait en 2020 d’une autonomie\* de 45 heures en jour moyen de la semaine de pointe. En situation future, l’autonomie de la commune sera très satisfaisante : 41 h le jour moyen de la semaine de pointe en 2030.

\* 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.

#### Autonomie des ouvrages de stockage sur les communes du SIVOM

	Autonomie des communes - Jour moyen de la semaine de pointe					
	2015	2020	2025	2030	2040	2050
Capestang	78,6	60,5	53,9	51,7	47,0	47,0
Colombiers	53,3	45,8	44,3	41,0	41,0	41,0
Lespignan	21,1	19,7	17,9	16,4	15,1	13,7
Maraussan	32,9	27,3	25,0	22,9	21,0	19,5
Maureilhan	22,9	20,3	19,4	16,5	14,8	14,2
Montady	22,2	24,6	22,8	21,9	21,1	20,3
Montels	13,3	14,4	9,0	8,1	6,6	5,3
Nissan lez Ensérune	30,0	27,1	25,9	24,3	20,9	17,8
Poilhes	27,7	24,7	20,1	19,1	17,4	15,8
Quarante	15,9	14,8	13,7	12,2	9,7	7,7
Vendres	17,1	18,6	19,3	18,0	15,5	13,3
Total SIVOM yc réservoir de Cazouls les Béziers	30,0	26,9	25,4	23,7	21,6	19,8

Autonomie des réservoirs (hors défense incendie) sur la base des besoins le jour moyen de la semaine de pointe (semaine pendant laquelle les besoins sont les plus importants) - source : SDAEP

### Les incidences du projet sur l’alimentation en eau potable

Le projet 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

La zone sera raccordée au réseau d’alimentation en eau potable du village de Colombiers depuis le réseau de distribution de l’avenue de Nissan.

#### Absence d’incidence notable 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 2023 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.

Les besoins actuels et futurs sur la Commune de Colombiers sont couverts par la capacité de production du SIVOM d’Ensérune. Les besoins en eau potable générés par le projet ont été pris en compte dans l’estimation des besoins à l’échelle du syndicat. Ils sont en adéquation avec les capacités de production pérenne de la collectivité.

## La défense incendie

### Les risques liés aux feux de forêt

D'après le schéma départemental d'aménagement des forêts contre l'incendie (SDAFI) élaboré en 2012, la Commune de Colombiers fait partie du massif n°11 « Plaine viticole » et est classée en commune de plaine peu sensible.

Le dossier départemental sur les risques majeurs établi par le préfet dans un objectif d'information et de sensibilisation de la population aux risques, fait état d'un risque faible sur la Commune de Colombiers. L'obligation de débroussaillage n'est pas applicable sur le territoire de Colombiers car le risque global est indiqué comme faible à nul.

**Les terrains sur lesquels se situe le projet de ZAC ne sont pas situés en zone à risque.**

### Équipements actuels

Les sapeurs-pompiers doivent pouvoir disposer en tout endroit et en tout temps d'un minimum de 120 m<sup>3</sup> d'eau utilisable en 2 heures. Sur le village de Colombiers, ces besoins sont assurés par la capacité totale des deux réservoirs de 1 100 m<sup>3</sup> et leur défense incendie de 240 m<sup>3</sup>.

### Les mesures de défense incendie sur le site

L'implantation des poteaux incendies sur le projet respectera le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé en octobre 2017.

Le projet doit intégrer des maisons individuelles, des habitations en bandes et des collectifs d'habitat ne pouvant aller au delà du R+3. L'ensemble des bâtiments du projet urbain auront un potentiel calorique modéré et un risque de propagation faible à moyen. Ils entreront donc

dans la catégorie des bâtiments «à risque courant ordinaire». Le mode opératoire retenu, la procédure de ZAC, renforce les prescriptions. Pour ce type de projet, le règlement départemental demande que soient respectées les conditions suivantes :

- La quantité d'eau requise ne peut être inférieure à 120 m<sup>3</sup> utilisables instantanément ou délivré par un débit de 60 m<sup>3</sup>/h pendant deux heures.
- Le réseau incendie sera maillé de manière à optimiser les débits.
- Les poteaux incendie doivent pouvoir desservir en tout temps 60 m<sup>3</sup>/h à un bar de pression dynamique pendant deux heures . Une des conditions nécessaires pour cela est que le poteau incendie soit alimenté par une conduite de diamètre supérieur à 100 mm.
- Les poteaux incendies, normalisés, constitueront un maillage afin que soit respectée une distance maximale de 200 mètres entre le «point d'eau incendie» et l'entrée du bâtiment. Il est demandé également de respecter une distance maximale entre 2 Poteaux Incendie consécutifs de 200 m.

Types de Zones	Besoin minimal				Distance maximale entre PEI
	Débit minimal	Durée minimale	Volume d'eau total	Distance maximale entre 1 <sup>er</sup> PEI et entrée parcelle	
A dominante habitations	60 m <sup>3</sup> /h	2 heures	120 m <sup>3</sup>	200 m	200 m
A dominante activités économiques et/ou commerciales	120 m <sup>3</sup> /h	2 heures	240 m <sup>3</sup>	150 m	200 m
Zone à dominante industrielle	120 m <sup>3</sup> /h	2 heures	360 m <sup>3</sup>	100 m	150 m

**Réglementation fixée par le RDDECI de 2017**



## L'assainissement des eaux usées

### 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 2024, la population communale permanente est estimée à 2 700 personnes** et la population estivale peut atteindre 500 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 2024, la marge disponible est donc évaluée à 1500 EH.**

### Le raccordement du projet à la STEP de Colombiers

Le projet urbain se situe en zone d'assainissement collectif, il sera équipé d'un réseau de collecte des eaux usées distinct du réseau de collecte des eaux pluviales et raccordé à la station d'épuration de Colombiers depuis le réseau de collecte de l'avenue de Nissan.

### Définition des charges à traiter

A l'horizon 2030, il est prévu une augmentation de la population de Colombiers d'environ **600 habitants permanents et 140 estivants**.

En 2030, la population de pointe devrait atteindre en été 3 840 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 2030 sera d'environ 3 840 personnes en pointe.

**La marge actuelle de la station d'épuration (1500 EH) est en adéquation avec les besoins liés à l'augmentation de la population communale (640 EH : 500 habitants permanents et 140 estivants).**

**Avec une capacité épuratoire disponible sur la station d'épuration de l'ordre de 1500 EH, la station d'épuration de Colombiers est donc largement en capacité de traiter les effluents qui seront générés sur la future ZAC.**

# CHAPITRE V. UN PROJET COMPATIBLE AVEC LES RÉGLEMENTATIONS

## 1. LES RISQUES MAJEURS, SERVITUDES ET CONTRAINTES

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

La ZAC Des Montarels 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 de la ZAC 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 ZAC Des Montarels 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 de la ZAC n'est pas concerné.
- Le risque fort inondation qui touche l'étang et le ruisseau de Néga-Fédas.

La ZAC Des Montarels n'est pas concernée par les risques suivants :

- Le risque rupture de barrage.

### Compatibilité du projet avec les contraintes légales et les servitudes

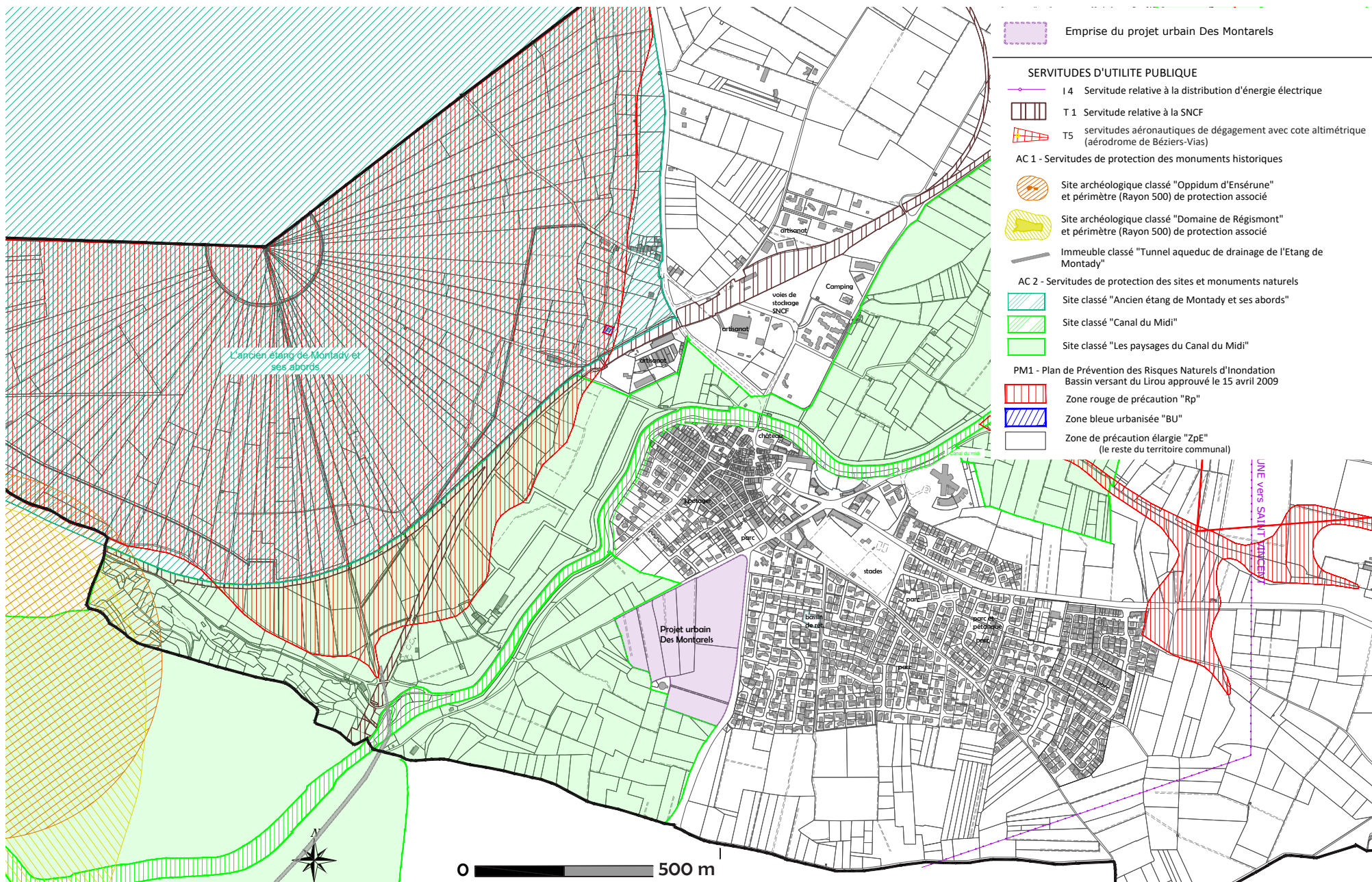
La ZAC se positionne en dehors des emprises :

- 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);
- 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.

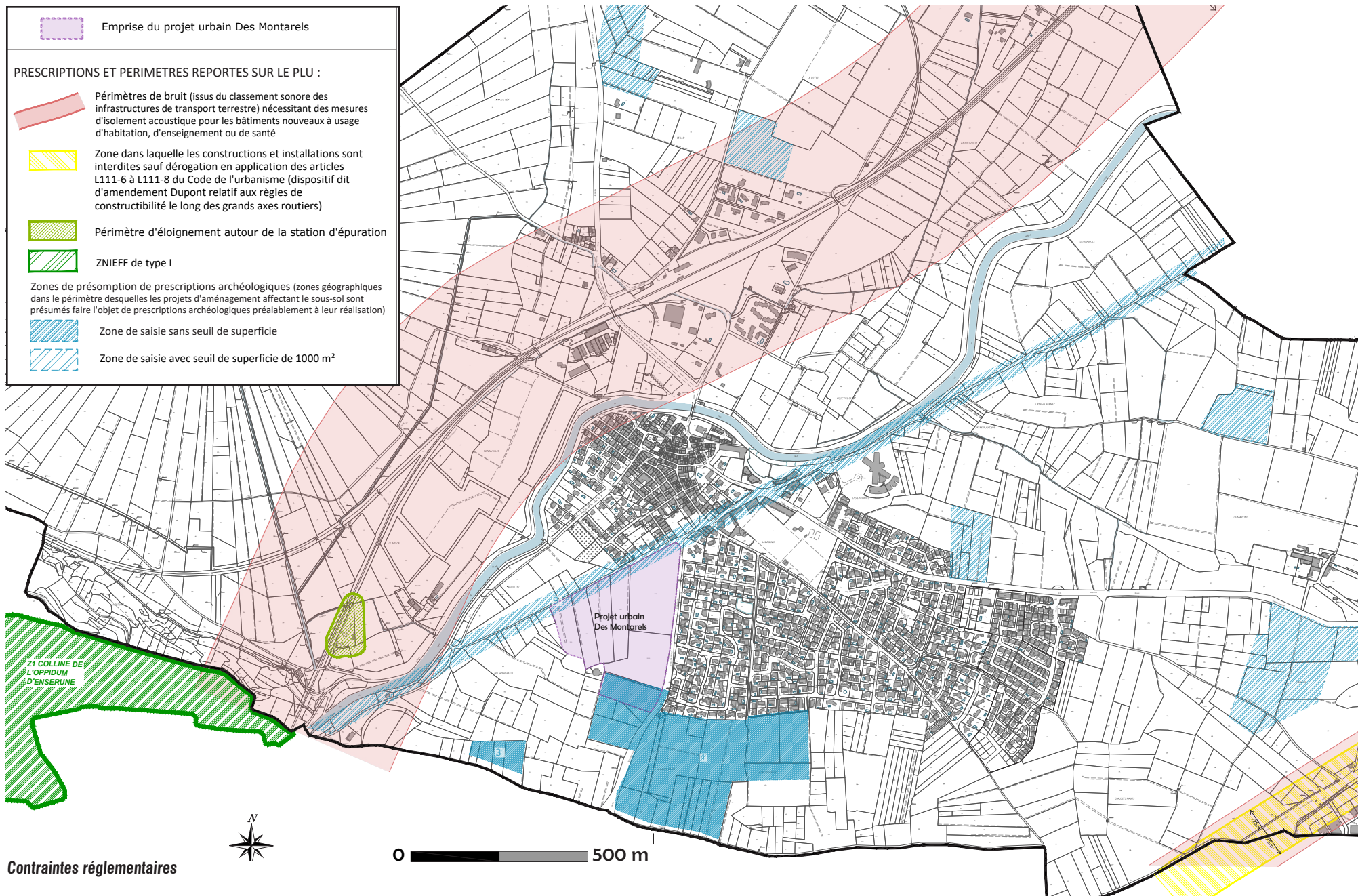
La ZAC se positionne partiellement dans les emprises :

- De la zone de précaution ZpE du PPRI. Le projet urbain intègre les prescriptions édictées par le PPRI;
- Des ZPPA, les zones de présomption de prescriptions archéologiques, qui portent sur un site archéologique avéré. Bien que les présomptions de prescriptions archéologiques ne soient pas accrues sur la ZAC, elle fera l'objet d'une saisine à effectuer ultérieurement, en phase d'approbation du dossier de réalisation. A ce stade-là, un diagnostic sera vraisemblablement à réaliser dans un premier temps.











## 2. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU BITERROIS

La Commune applique localement et dans son projet Des Montarels les quatre choix fondateurs du SCoT 2040 :

- **Renforcer la qualité, l'attractivité et les spécificités urbaines environnementales et paysagères** des entités territoriales locales,
- **Produire et innover tout en préservant les ressources** et en se protégeant des risques,
- **Développer et faciliter la multimodalité,**
- **Accueillir et loger la population sans exclusion sociale ou spatiale** tout en renforçant pertinemment l'offre de commerces et de services.

### Qu'est-ce que le SCoT du Biterrois ?

#### Le SCoT, outil stratégique de planification à l'échelle d'un territoire cohérent

Colombiers est l'une des 87 communes intégrant le SCoT du Biterrois, 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 retranscrit dans son DOO, le Document d'Orientations et d'Objectifs, 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 des 4 axes du DOO et qui s'applique au territoire selon des enjeux identifiés et des critères géographiques déterminants.

En vigueur d'octobre 2013 à août 2023, **le premier SCoT du Biterrois a été révisé pour répondre aux nouvelles directives et s'inscrire dans les règles du SRADDET Occitanie 2040, document de planification régional approuvé en 2022 et hiérarchiquement supérieur aux SCoT. Il a également été mis en cohérence avec les politiques d'habitat, de transport, de développement économique et d'environnement et de l'accorder aux nouveaux enjeux du territoire. L'objectif principal du SCoT du Biterrois reste d'offrir un cadre de vie à la qualité sans cesse améliorée à ses habitants actuels et futurs.**

Élaboré en concertation avec les services de l'État, soumis à enquête publique puis arrêté le 3 juillet 2023 après prise en compte des avis émis, **le second SCoT du Biterrois, le SCoT 2040, est en vigueur depuis le 3 septembre 2023. Il constitue désormais le document supra communal stratégique, celui qui fait référence en matière de planification territoriale à l'échelle locale. Son horizon temporel est 2040.**

#### Le SCoT, un document prescriptif

Le SCoT s'impose à plusieurs types de plans (les PLU, Plans locaux d'urbanisme, les cartes communales et les plans de déplacement urbain), aux programmes locaux de l'habitat intercommunaux (PLHi), aux périmètre d'intervention des PAEN, aux opérations foncières ou d'aménagement (les ZAD, les ZAC, les lotissements portant sur une surface de plancher de + de 5000 m<sup>2</sup>, les réserves foncières de plus de 5 ha), aux projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale et aux permis de construire tenant lieu d'exploitation commerciale. C'est ainsi que le prévoient les articles L.131-4, L.142-1 et R.142-1 du Code de l'urbanisme.

Le SCoT s'impose au projet Des Montarels qui doit être compatible avec les prescriptions de son DOO, son document d'orientations et d'objectifs.

#### Les 4 grands axes du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Biterrois s'articule ainsi autour des **4 choix fondateurs** suivants inscrits dans le PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT :

- **Un territoire vecteur d'images attractives** (*Faire des éléments urbains et naturels des composantes des espaces vitrines*)
- **Un territoire attentif à ses ressources pour être moteur d'innovation** (*Aménager des conditions favorables à l'innovation et aux sphères productives pour une économie dynamisée*)
- **Un territoire multimodal aux déplacements facilités** (*Générer des axes de rabattement*)
- **Un territoire qui « fait société »** (*Optimiser l'organisation et l'accès aux pôles de services, d'emplois et des commerces*).

Ces 4 grands axes se décomposent en 29 orientations, chacune déclinée en objectifs.

#### L'armature qui pose les principes de l'organisation territoriale

Le SCoT du Biterrois concerne un vaste territoire sur lequel s'organise la vie quotidienne d'environ 280 000 habitants, pour une superficie de 205 000 hectares. **Il définit une armature qui pose les principes de l'organisation territoriale. Chacune des communes, ainsi que leur intercommunalité, se doit d'être active d'un tout. Les projets de chaque commune doivent participer, à leur échelle et à leur rythme, à atteindre les objectifs du SCoT.**

**L'armature territoriale situe les carrefours de flux, anticipe les conditionnalités des usages, guide les destinations des nouveaux habitants.**

## Colombiers dans l'armature territoriale du SCoT 2040

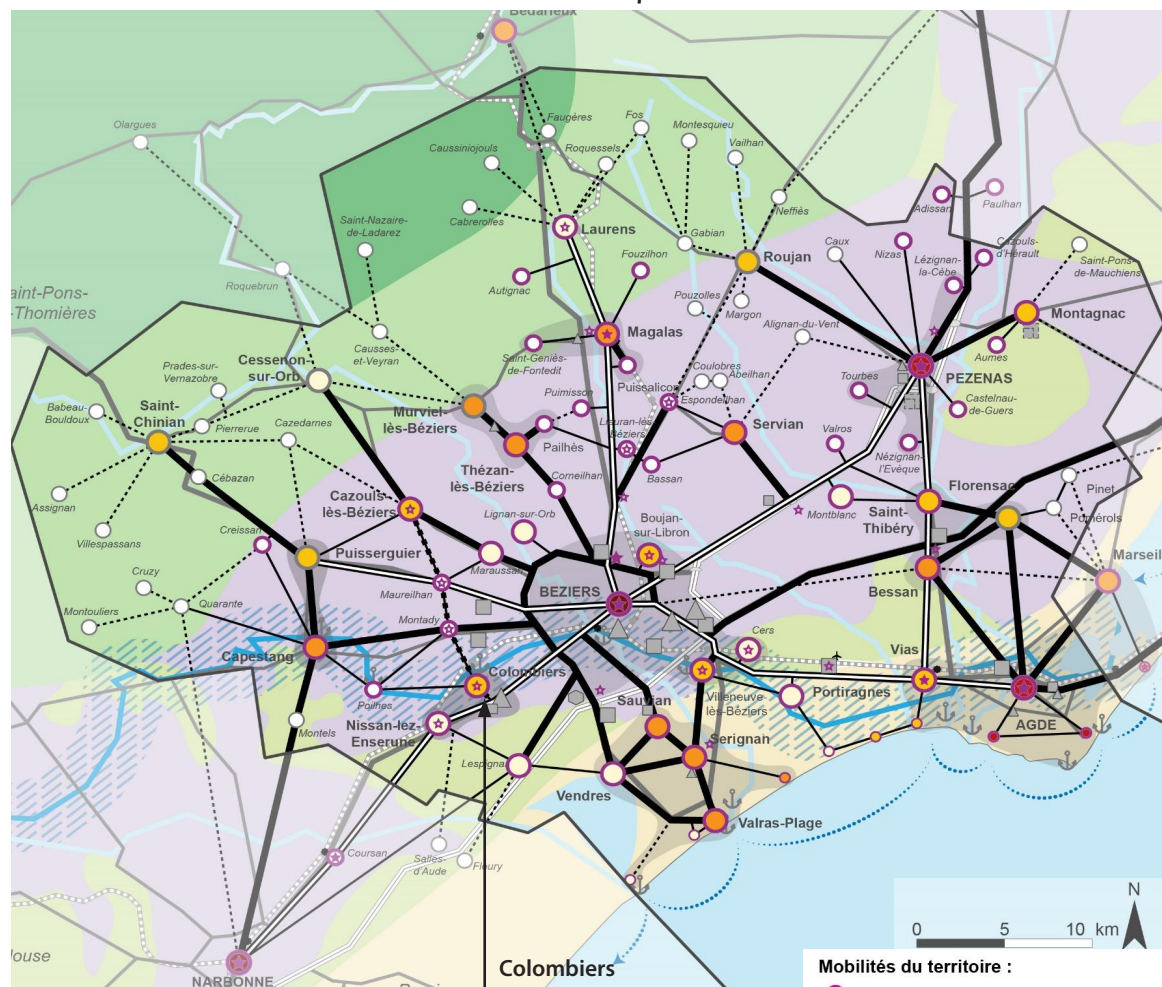
Le SCoT du Biterrois dans sa nouvelle mouture prend en compte les nouveaux enjeux sociétaux et environnementaux, les évolutions des modes de vie sur le territoire. Il développe aussi une véritable stratégie commerciale et économique.

L'organisation spatiale de l'accueil de population et celle de la création de nouvelles résidences ont été définies au travers des objectifs de mobilité et d'accessibilité, d'accès pérenne à la ressource en eau, de préservation des espaces naturels protégés et de diminution marquée de la consommation des espaces agricoles. Les **communes polarisantes**, celles qui absorbent davantage de services, d'emplois et de populations, sont aussi des indicateurs pour envisager où il sera le plus favorable d'accueillir les ménages.

Le SCoT définit Colombiers en «**Pôle relais structurant**», en «**Commune rabattable**» et en «**Pôle d'échanges multimodal**». Ce statut reflète le dynamisme de la commune, le bon niveau de ses équipements et services à la population, son activité et son bassin d'emploi, les facilités de déplacements vers les différents lieux de vie dont elle dispose (position sur un axe de rabattement structurant) et surtout la diversité de l'offre de mobilité (TC efficaces, voies douces en site propre, canal navigable) et son fort potentiel de multimobilité grâce à sa gare ferrée.

Ces classements de Colombiers en «**Pôle relais structurant**», en «**Commune rabattable**» et en «**Pôle d'échanges multimodal**» cible la ville comme un lieu privilégié pour l'accueil de la population.

L'armature territoriale du SCoT pour 2040. Extrait du D00 du SCoT du Biterrois révisé



### Géographie du territoire :

#### Hydrographie :

- Surface en eau
- Canal du Midi
- Cours d'eau

#### Espaces vitrines :

- Littoral
- PNR Haut-Languedoc
- Piémont rural
- Plaine Viticole
- Naturel de l'espace viticole
- Canal du Midi

### Structures de déplacements :

#### Aéroport

#### Ferrées :

#### Gare

#### Autoroutières :

#### Autoroute

#### Routières :

#### Route structurante

#### Voie ferrée

### Structuration du territoire :

#### Type de polarité des communes :

- Ville centre
- Pôle majeur
- Pôle structurant
- Pôle relais structurant
- Pôle relais
- Pôle local
- Communes multipolarisées

#### Espace d'activités :

- Rayonnant
- Structurant
- Thématique Loisir/Culturel

#### Espace commercial :

- Rayonnant
- Structurant

### Mobilités du territoire :

#### Commune rabattable

#### Pôles d'échanges multimodaux :

- Existant
- Potentiel

#### Maillage des mobilités :

- Axe majeur de rabattement
- Axe de rabattement
- Liaison de rabattement
- Liaison entre communes
- Liaison en cabotage à créer ou renforcer



# Les prescriptions du SCoT du Biterrois en lien avec le projet urbain

Le projet urbain Des Montarels répond bien aux dispositions du SCoT présentées et développées ci-après.

## La politique de l'habitat inscrite dans le SCoT

### Produire du logement pour répondre aux besoins

Dans son PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le SCoT reconnaît que le territoire est plébiscité et que pour faire face à ses besoins, le développement urbain reste inévitable mais qu'il doit être mesuré et novateur : *«En 2040, le territoire du SCoT du Biterrois continuera à être un territoire attractif. De manière générale, les villes et villages ont donc vocation à se développer puisqu'ils accueilleront de nouveaux habitants, les logeront, leur fourniront des services et leur offriront des opportunités d'emplois. Pour cela, le SCoT envisage un développement urbain qui soit maîtrisé tout en étant le plus qualitatif possible.»*

*«Le rythme d'accueil de la population va diminuer d'ici 2040 sans remettre en question le caractère attractif du territoire. Pour accueillir ces nouveaux habitants, la construction de nouveaux logements sera nécessaire pour offrir des conditions de vie correspondant aux attentes. Néanmoins, le besoin en logement n'est pas seulement dû à cet apport démographique. L'utilisation des logements évolue avec des résidences secondaires qui se transforment en principales, en particulier sur le littoral. La composition des ménages de la population résidente change, elle aussi, avec des familles monoparentales, personnes vivants seules, etc. Ces mutations entraînent de nouveaux besoins et attentes de la population et parfois des problématiques d'adaptation des logements aux nouveaux usages.*

*Compte tenu de la diversité des espaces, des types de populations accueillies et de l'évolution des modes d'habiter, la réponse à apporter ne peut-être uniforme entre les territoires et suivant les cibles de populations accueillies. Elle doit donc être anticipée pour développer une stratégie adaptée et solidaire sur le territoire du SCoT.*

*L'organisation spatiale de l'accueil de population et celle de la création de nouvelles résidences ont été définies au travers des objectifs précédents. Les différents espaces vitrines, les projets en matière de transport, l'accès à la ressource et les communes polarisantes sont les indicateurs pour envisager où il sera le plus favorable d'accueillir les ménages.»*

Le Documents d'Orientations et d'Objectifs du SCoT précise ces objectifs de production de logements diversifiés.

### Objectif D5.1 : «Répondre à tous les nouveaux besoins en logement»

Au travers le l'objectif D5.1, le SCoT prévoit :

«Entre 2021 et 2040, le besoin en logements est estimé à :

	SCoT du Biterrois	CABM	CAHM	CC la Domitienne	CC Avant-Monts	CC Sud Hérault
<b>A</b> Estimation Parc total 2021	207 950	81 580	82 530	16 380	15 950	11 510
dont résidences secondaires	28,5%	14,0%	50,0%	14,2%	15,1%	15,3%
dont logements vacants	9,3%	13,5%	5,1%	7,3%	9,5%	11,8%
<b>B</b> Estimation Parc total 2040	238 680	93 040	91 620	20 180	20 450	13 390
dont résidences secondaires	26,8%	13,0%	48,4%	13,0%	14,0%	15,3%
dont logements vacants	8,0%	11,0%	5,1%	6,0%	7,5%	10,0%
<b>C = B - A</b> BESOINS 2021-2040 en Résidences principales et secondaires (19 ans)	30 730 log	11 460 log	9 090 log	3 800 log	4 500 log	1 880 log
<b>= C / 19</b> Soit un rythme annuel moyen	1 617 log/an	603 log/an	478 log/an	200 log/an	237 log/an	99 log/an
<b>D</b> Estimation de la part liée à l'effet démographie (exogène)	78%	72%	65%	96%	100%	87%
<b>E</b> Hypothèse de croissance démographique <sup>1</sup> (Habitant permanent)	+53 230 hab.	+ 18 800 hab.	+ 11 100 hab.	+ 8 700 hab.	+ 11 010 hab.	+ 3 620 hab.
<b>= E / (C x D)</b> Soit une taille moyenne des ménages	2,2	De 2 à 2,4 pers/ménage				

### Adéquation du projet avec l'objectif D5.1 du SCoT du Biterrois

Colombiers prévoit de réaliser environ 275 logements sur la ZAC Des Montarels alors que les besoins pour les 8 communes de la Communauté de communes La Domitienne (CCLD) sont quantifiés par le SCoT à 3 800 logements.

Le projet Des Montarels répond donc à 7.2 % des besoins identifiés sur la CCLD. Cette part est en adéquation avec la proportion de population intercommunale hébergée à Colombiers. En effet, 9.6 % de la population de la CC La Domitienne (selon l' INSEE 2022 : 29 221 habitants sur le territoire) habite Colombiers (INSEE 2022 : 2 804 personnes).

Le projet urbain «Des Montarels» constitue l'une des réponses aux besoins de logements et de services associés tout en modérant les consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers.

## S'appuyer sur l'armature territoriale pour produire du logement

### Objectif D5.2 : «Répartir la production de logements à l'échelle communale pour répondre aux enjeux du SCoT»

Au travers le l'objectif D5.2, le SCoT prévoit :

«Les intercommunalités doivent répartir la production de logements en s'appuyant sur l'armature territoriale du SCoT nuancée par une réflexion plus fine à l'échelle de chaque commune pour répondre au mieux aux besoins.

A l'échelle de la commune, les critères suivants pourront être retenus :

- Les enjeux de préservation (protections environnementales, agricole, projets d'intérêt général, patrimoine immobilier etc.) ;
- La facilité d'accès aux axes de rabattement ou à un pôle d'échanges multimodal ;
- La présence de commerces ou services en leur sein ;
- Leur position dans les espaces vitrine du territoire ;
- La présence d'un équipement touristique ou d'une forte activité touristique.

Le critère de la disponibilité de la ressource en eau doit également être croisé avec les critères de l'armature territoriale pour guider la ventilation des logements sur les territoires.

Ces critères ne sont pas exhaustifs et d'autres spécificités pourront être retenues.»

### Adéquation du projet avec l'objectif D5.2 du SCoT

La commune doit être moteur pour la production de logement au sein de l'intercommunalité car elle répond à plusieurs des critères retenus par le SCoT :

- Facilité d'accès aux axes de rabattement ou à un pôle d'échanges multimodal ;
- Présence de commerces ou services en son sein ;
- Position dans les espaces vitrine du territoire ;
- Présence d'un équipement touristique ou d'une forte activité touristique.

## Produire du logement social

### Objectif D6.1 : Poursuivre l'effort de production de logements sociaux et prévoir une meilleure répartition»

Au travers le l'Obj D6.1, le SCoT prévoit :

Le parc de logements sociaux doit à la fois répondre à un faible renouvellement des locataires et une demande exprimée sur l'ensemble du territoire. L'objectif est donc de produire du logement social sur l'ensemble du territoire.

Les objectifs de production de logements sociaux sont les suivants :

- Respecter les objectifs nationaux et leurs évolutions, pour les communes qui sont soumises à des impératifs de production de logements locatifs sociaux (Loi SRU),
- Pour les Communes non soumises au dispositif SRU, augmenter le parc de logements locatifs sociaux en assurant une répartition de l'effort collectif sur toutes les communes de plus de 3500 habitants du SCoT.
- Les opérations d'habitat devront comporter un taux de logement social leur permettant de tendre vers l'atteinte du pourcentage de logements sociaux dans le parc de résidences principales tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous<sup>1</sup>.

Cette répartition devra permettre de poursuivre le rééquilibrage géographique du parc social et répondre aux besoins des ménages en facilitant les parcours résidentiels.

Communes soumises à une réglementation nationale	
Loi SRU et suivantes	Les communes soumises à une réglementation nationale vis-à-vis du logement social doivent au minimum y répondre.
Communes non soumises à une réglementation nationale	
De plus de 3 500 habitants	15 % du parc de RP
De 1 500 à 3 500 habitants	10% du parc de RP
De 300 à 1 500 habitants	5% du parc de RP

<sup>1</sup> Cette règle est systématique pour les opérations d'habitat de plus de 5 000 mètres carrés de surface de plancher. Les opérations dépassant ce seuil devront être directement compatibles avec le SCoT (articles L.142-1 et R.142-1).

### Adéquation du projet avec l'objectif D6.1 du SCoT

La commune ne fait pas partie des communes dites « SRU » qui doivent porter le logement social à 25% du nombre des résidences principales.

Pour une bonne répartition des logements sociaux sur son territoire, le SCoT du Biterrois prévoit toutefois que les communes hébergeant de 1 500 à 3 500 habitants doivent disposer d'un parc de logement social s'élevant à 10% du volume des résidences principales.

Colombiers compte 124 logements sociaux soit 9.7 % des ses résidences principales. L'objectif est donc presque atteint. Toutefois, en application du SCoT, elle doit continuer à produire des logements sociaux.

Avec un taux de 25 % de logements sociaux, le projet urbain «Montarels» participe ainsi activement à l'effort de mixité sociale et dépasse les objectifs prévus par le SCoT du Biterrois.



## La trajectoire de sobriété adoptée par le SCoT du Biterrois

Le tout nouveau SCoT du Biterrois, approuvé en juillet 2023, s'inscrit dans la trajectoire de limitation de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols. Pour cela il s'est fixé un objectif global de réduction de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers de -55% par rapport à la période 2011-2021. Cet objectif global est rigoureusement reparté par intercommunalité et par destination. Pour atteindre cet objectif et anticiper la croissance démographique, le SCoT fixe également des objectifs de production de logements en renouvellement urbain et de densité minimale pour les nouvelles opérations d'habitat. Les efforts doivent également être faits dans les domaines de l'énergie et de l'eau.

Le DOO, le Documents d'Orientations et d'Objectifs, décline ces objectifs de sobriété foncière et énergétique et de préservation de la ressource en eau.

### Sobriété foncière : optimiser le tissu urbain

#### Objectif B8.1 : «Prioriser et optimiser les espaces au sein de l'enveloppe urbaine»

Au travers le l'objectif B8.1, le SCoT prévoit :

«Avant tout nouvel aménagement, quelle que soit sa vocation, le principe d'optimisation foncière dans l'espace constituant l'enveloppe urbaine doit être appliqué.

##### **Pour la production de logement :**

Les communes, à travers leur document d'urbanisme doivent analyser la capacité de densification et de mutation dans **l'enveloppe urbaine existante** (hors enclaves agricoles ou naturelles)..»

Doivent être identifiés les secteurs déjà artificialisés qui n'engendrent pas de consommation d'espaces agricoles et naturels : les « dents creuses », friches urbaines et espaces désaffectés ou tout autre espace pouvant faire l'objet d'une densification, par exemple en opération de démolition/reconstruction, possibilité de division parcellaire.

#### Adéquation du projet avec l'objectif B8.1 du SCoT du Biterrois

**Colombiers priorise la densification des espaces urbanisés.**

**La démarche de densification, de reconquête du tissu urbain et de mixité des fonctions des quartiers a été largement appliquée et remarquablement réussie dans le centre ville de Colombiers. La commune a su y préserver son patrimoine urbain et architectural tout en adaptant son tissu urbain aux conditions de vie actuelles.**

Colombiers est très active dans son cœur de village : sur la dernière décennie, la municipalité a réalisé, en centre bourg, **plusieurs opérations de renouvellement et de mutation de l'espace urbain : requalification et verdissement des entrées de ville** (avenue de Béziers, avenue de Montady, avenue de Nissan au droit de la mairie), **valorisation du port de plaisance, restauration de l'ancienne cave viticole de Colombiers** et de ses abords, **ouverture d'une maison médicale**, construction d'une **médiathèque**, aménagement de parcs de stationnement paysagers, d'une esplanade... Mais aussi **des opérations d'habitat collectif ou intermédiaire en réinvestissement urbain et comblement de dents creuses**

**Parallèlement à la valorisation des fonctions urbaines, ce sont donc 120 logements qui ont été réalisés depuis 2013 dans le cœur de village de Colombiers, à proximité des écoles, des commerces, de la médiathèque, du port de plaisance et d'espaces publics de qualité...**

**Les capacités de densification y sont aujourd'hui très faibles.**

## Sobriété foncière : respecter les principes de compacité et de continuité urbaine

### Objectif B8.2 : «Principes de continuité et de compacité de l'urbanisation»

Au travers le l'Obj B8.2, le SCoT prévoit :

«Le développement urbain doit éviter le morcellement de l'urbanisation et le mitage des secteurs non encore urbanisés.

**Les zones d'urbanisation futures doivent être positionnées en continuité du tissu urbain existant.**

#### Adéquation du projet avec l'objectif B8.2 du SCoT du Biterrois

Connecté au tissu urbain sur toute sa frange nord et est, le projet urbain bien les principes de continuité et de compacité défendus par le SCoT : il est en contact avec l'urbanisation existante sur plus de la moitié de sa longueur renforçant ainsi la compacité de la tache urbaine.

## Sobriété foncière : respecter le principe de densité

### Objectif B8.4 : «Limiter la consommation d'espace à vocation résidentielle»

Au travers le l'Obj B8.4, le SCoT prévoit :

«Le DOO détermine ici les densités moyennes « brutes » c'est-à-dire incluant les voiries, réseaux et espaces publics, et ce uniquement pour les nouvelles opérations en extension.

Densité « brute » = nombre de logement / Surface\*

\*Surface = Emprise globale du projet incluant les infrastructures (rues, places, espaces verts...) et ouvrages de rétention = zonage AU

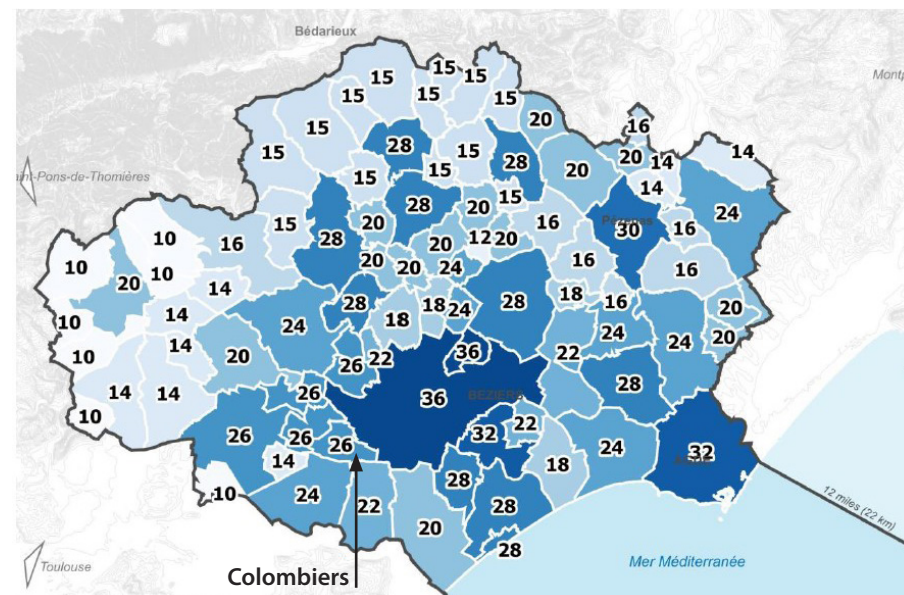
Concrètement, le SCoT institue les densités moyennes minimales d'habitat suivantes sur le territoire pour la période 2021-2031 puis une majoration de 25% pour la période 2031-2040. Ce phasage est en lien avec l'objectif cyclique décennal de réduction de l'artificialisation de la loi Climat et Résilience<sup>1</sup>.

Pour les plans et programmes inscrits de part et d'autre de ces périodes soit :

- Le phasage des opérations permet d'appliquer les densités correspondantes à la temporalité projetée
- Une simple proratisation sera appliquée»

Les documents locaux d'urbanisme et sectoriels doivent prévoir une densification plus importante sur les secteurs situés à proximité des points d'accès au réseau de transports en commun.

Les documents locaux d'urbanisme doivent préciser pour chaque zone d'urbanisation future à vocation majoritaire d'habitat la densité d'habitat programmée.



Extrait du SCoT 2040 : la densité minimale moyenne (en logements par hectare) des zones AU pour la période 2021-2031

Chaque commune organise et gère les urbanisations à densité différentes pour assurer son objectif moyen minimal de densité.

La recherche d'une densité plus importante dans le respect des orientations du DOO est encouragée afin de produire le nombre de logements estimés en limitant la consommation d'espace.

Dans les espaces de réinvestissement urbain, la densité appliquée doit être à minima égale à la densité minimum en extension et en cohérence avec le tissu urbain environnant.

#### Adéquation du projet avec l'objectif B8.4 du SCoT du Biterrois

**Le périmètre opérationnel du futur quartier Des Montarels est de 10.5 ha. Avec la construction de 275 logements sur la zone AUz (10.4 ha) la densité brute s'élève à de 26.2 log/ha, une densité légèrement supérieure à l'objectif d'une densité moyenne de 26 log / ha fixée par le SCoT pour les zones « à urbaniser » à vocation résidentielle de Colombiers.**

**Le quartier Des Montarels est en parfaite adéquation avec l'orientation B8.4 du SCoT du Biterrois.**



Sobriété foncière : encadrer la consommation d'ENAF, les espaces agricoles naturels et forestiers

Objectif B8.5 : «S’engager globalement dans une diminution marquée de la consommation d’espace au regard de la période précédente»

«Les estimations des besoins d’espaces engendrant de la consommation d’espaces agricoles, naturels ou forestiers (ENAF) s’élèvent à 1 478 ha soit une moyenne annuelle de 78 ha pour la période 2021-2040. Il s’agit donc d’un objectif de réduction de la consommation d’ENAF de -55% par rapport à la décennie passée 2011-2021. Cet objectif global est réparti pour l’horizon du SCoT (2040) et décliné par EPCI, tableau ci-dessous :»

Poste de consommation d'ENAF	Détails	Cycle passé 2011-2021	Bilan prévisionnel pour 19 ans (Horizon SCoT 2040)		
		ha/an	% de réduction	ha/an	Total ha sur 19 ans
HABITAT	Incluant les voiries, bassins de rétention (infrastructures)	75	-50%	37	709
	CABM	27	- 63%	10	189
	CAHM	20	- 47%	11	202
	CC Domitienne	10	- 47%	5,4	102
	CC Avant-monts	11	- 38%	7,1	135
	CC Sud Hérault	7	- 37%	4	81
ESPACES ECONOMIQUES	Incluant les voiries, bassins de rétention (infrastructures)	38	-29%	27	514
GROUPÉS : Parcs d'activités économiques / Touristiques & loisirs (Objectif B2.2)		17	+21%	20	389
	CABM	10,9	+13%	12,3	234
	CAHM	2,3	+36%	3,2	61
	CC Domitienne	1,9	+55%	3,0	57
	CC Avant-monts	1,3	+15%	1,5	29
	CC Sud Hérault	0,4	- 1%	0,4	8
DIFFUS : activités isolées	Activité unique en continuité ou non de l'habitat (domaine agricole, commerce, hôtellerie, camping, parc photovoltaïque...)	21	-69%	7	124
EQUIPEMENTS	Zones d'équipements collectifs, Décharges, Centre d'enfouissement, déchetterie, station d'épuration, Espaces ouverts de sports et de loisirs	37	-78%	8	157
INFRASTRUCTURES	Hors enveloppe urbaine et hors ZAE : Réseaux routiers, Réseaux ferroviaires, Espaces associés aux réseaux	9	-71%	3	50
Usages en transition HORS enveloppe urbaine et espaces économiques	Chantiers et terrains vagues	15	-83%	3	49
TOTAL SCoT		175 ha/an	-55%	78 ha/an	1 478 ha

La répartition par commune de l’enveloppe de consommation foncière à vocation d’habitat sur le territoire de la CC La Domitienne

Commune	Niveau de polarité	Consommation d'ENAF à vocation d'habitat sur la période 2021-2040	
		Consommation d'ENAF établie sur la base des PLU approuvés ou en cours de révision *	Répartition du volume foncier par les élus de La Domitienne
Cazouls-lès-Béziers	Pôle relais structurant	26,5 ha *	26,5 ha
Colombiers	Pôle relais structurant	12,2 ha	12,5 ha
Lespignan	Pôle relais	4,8 ha	5,0 ha
Maraussan	Pôle relais	13,7 ha *	14,0 ha
Maureilhan	Pôle local	0,5 ha	5,0 ha
Montady	Pôle local	12,3 ha *	12,5 ha
Nissan-lez-Ensérune	Pôle relais	15,0 ha	15,0 ha
Vendres	Pôle relais	11,5 ha	11,5 ha
CC La Domitienne		97,3 ha	102,0 ha

Extrait de la Délibération du Conseil Communautaire du 5 novembre 2024 organisant la répartition au sein du territoire de la CC La Domitienne de l’enveloppe de consommation foncière à vocation d’habitat.

Adéquation du projet avec l'objectif B8.5 du SCoT du Biterrois

Pour la période 2021-2040, 102 ha sont alloués par le SCoT du Biterrois aux nouvelles opérations d’habitat sur le territoire de la Domitienne.

Rappelons que le SCoT reconnaît que le Biterrois est un territoire idéalement situé au carrefour des grands axes de déplacement de la façade méditerranéenne. Plébiscité, il doit faire face à ces besoins notamment en habitat. Ainsi le SCoT quantifie à 3 800 le nombre de logements que la Communauté de communes La Domitienne doit produire.

Considérant les besoins en logements et hébergements diversifiés et les objectifs du SCoT de consommation d’ENAF par EPCI (établissement public de coopération intercommunale), la CCLD a organisé la répartition entre les différentes communes. Cet arbitrage a été réalisé dans le cadre de l’élaboration de son nouveau Programme Local de l’Habitat (pour la période 2025-2030) et acté par délibération du Conseil Communautaire de la Domitienne le 5 novembre 2024 comme présenté dans le tableau en page précédente. Il en ressort que :

- L’enveloppe de 102 ha fixée par le SCoT pour l’habitat sur la période 2021-2040 sera rigoureusement respectée.
- 12.5 ha sont dédiés à des projets d’habitat sur Colombiers.

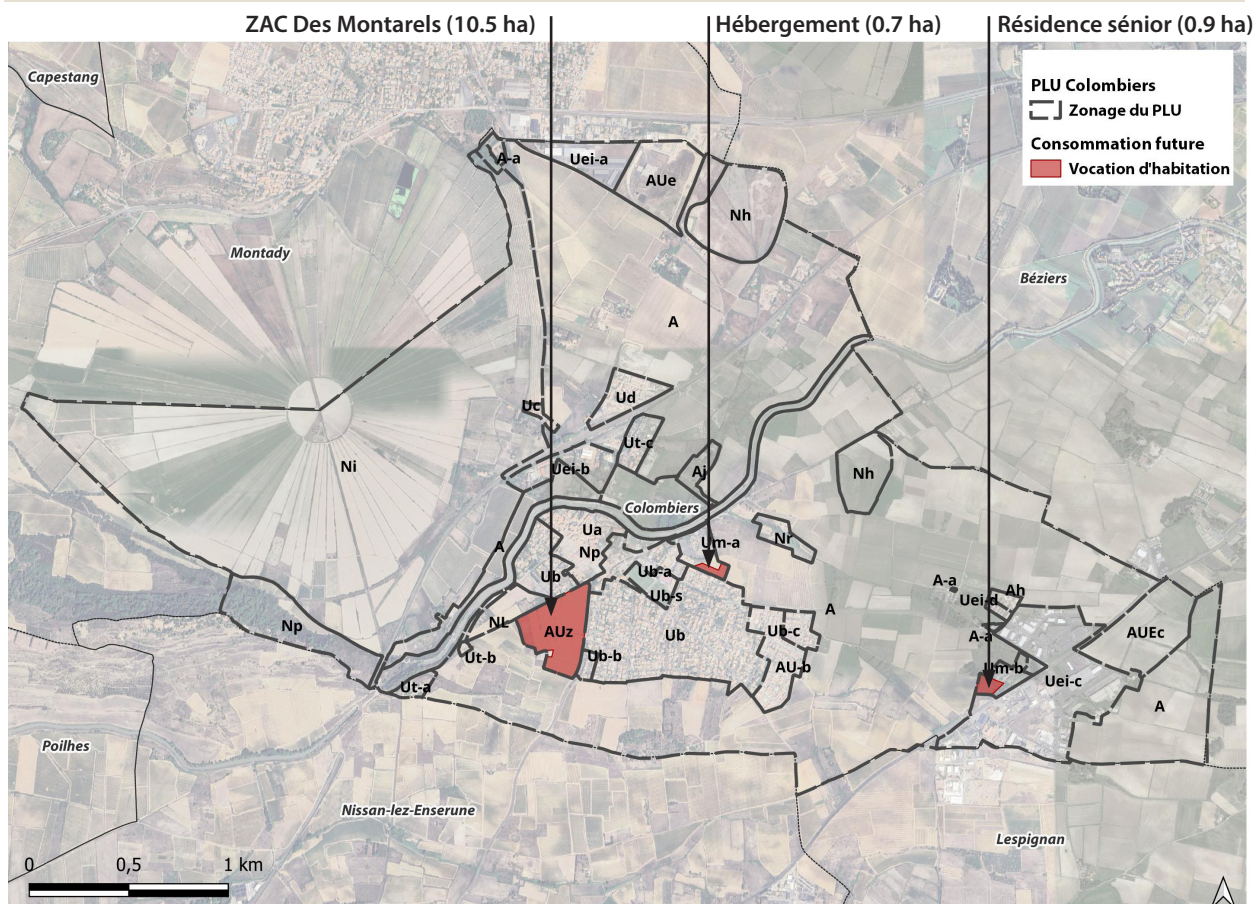
Au sein de la commune de Colombiers, 3 opérations d'habitat ou hébergement seront réalisées jusqu'à 2040, horizon du PLU :

- **10.5 hectares pour le nouveau quartier d'habitat Des Montarels** (intégrant aussi des espaces publics de qualité et de petites structures de services et commerces de proximité),
- **0.7 hectare pour un projet d'hébergement** sur un terrain limitrophe de la clinique Causse,
- **0.9 hectare** pour la réalisation d'une **résidence sénior attenante à la maison de retraite Les Résidentielle**».

Pour un total de 12.1 ha et donc une enveloppe inférieure à l'enveloppe allouée par la CCLD en application stricte de la mesure du SCoT de «*diminution marquée de la consommation d'espace au regard de la période précédente*».

L'opération Des Montarels et donc sa consommation de 10.5 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) est donc très encadrée et justifiée. Elle entre dans l'enveloppe de consommation d'ENAF attribuée par le SCot à la CC La Domitienne pour produire de l'habitat qui l'a répartie entre ses communes.

**Le projet urbain Des Montarels est rigoureusement en adéquation avec l'orientation B8.5 du nouveau SCot du Biterrois.**



**La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) à Colombiers pour la période 2021-2040.**



## La dimension environnementale du SCoT

### La dimension paysagère du SCoT en lien avec le projet

Dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), le SCoT retient des principes d'intégration paysagère au travers des objectifs suivants :

#### Objectif A2.1 : « Intégrer l'ensemble des dimensions paysagères aux extensions urbaines »

- Préservation des identités paysagères.
- Mesures d'insertion paysagères et environnementales renforcées.

#### Objectif A2.2 : « Penser le développement urbain en accord avec son environnement proche »

« Le maintien de la topographie existante doit être recherché. »

#### Objectif A4.1 : « Valoriser les interfaces ville/nature/agricole »

- Définir des limites d'urbanisation franches entre l'espace urbain et l'espace agricole et naturel. Un soin particulier est à apporter aux espaces d'interface pour assurer une transition paysagère et éviter les conflits d'usage, notamment dans les nouveaux quartiers où ces espaces tampons doivent être prévus au sein même du projet et non au détriment de l'espace agricole contiguë.
- Valoriser les entrées de ville/village :

#### Objectif A4.2 : « Aménager les espaces publics et la voirie de manière attractive »

- Plantations d'alignements et le traitement des espaces plantés
- Création d'espaces de centralité, de convivialité et de socialisation, comme des places plantées et agrémentées de mobilier urbain (placettes de village, aires de détente, aires de jeux, etc.), en particulier en coeur d'opérations nouvelles (à vocation d'habitat ou économique).

#### Objectif A5.1 : Préserver et valoriser les sites remarquables du territoire et leurs paysages

Les sites remarquables du territoire sont notamment le Canal du Midi, la façade littorale, les villages à caractériser pour la typicité ou la qualité de leur silhouette.

Les secteurs d'aménagement doivent limiter les impacts sur les vues qui contribuent au paysage remarquable du SCoT du Biterrois. Ainsi sont prévus :

- Des projets urbains de qualité afin de soigner les vues des paysages depuis les sites ; justifiant de la compatibilité du projet avec la vocation patrimoniale, naturelle et paysagère du site remarquable à proximité ;
- Des aménagements paysagers avec des essences locales de qualité et contribuant à la sauvegarde et à la mise en valeur des sites ;

- Des aires de stationnements aménagées, végétalisées et limitant l'imperméabilisation des sols pour y accéder afin de freiner le stationnement « sauvage » ;
- Le développement de liens piétons et cyclables pérennes avec les sites.

### Adéquation du projet avec les prescriptions paysagères du SCoT du Biterrois

#### Des enjeux urbains et paysagers sont forts.

Les enjeux paysagers sont forts sur ce secteur. Le lieu du projet se situe en entrée de ville de Colombiers, en continuité ouest de la ville, au sein d'un paysage ouvert. Il est tout proche du Canal du Midi (visibilité réciproque partielle) et limitrophe de la Via Domitia, avec en fond de scène, l'Oppidum d'Ensérune, petit relief classé aux vestiges archéologiques remarquables et la tour de Montady, classée monument historique. L'étang de Montady et son tunnel du Malpas sont tout proches. Le site côtoie ainsi des monuments particulièrement marquants et représentatifs de la région. Le projet urbain se situe en dehors de tout périmètre de protection de site et monument historique classé ou inscrit mais intègre la zone identifiée sensible du canal du Midi.

L'intégration architecturale et paysagère du projet sera particulièrement soignée. Il sera réalisé :

- Des accroches avec le tissu urbain existant et des requalifications des voies riveraines,
- Des espaces publics de qualité, conviviaux et fédérateurs : **une place ouverte sur le nouveau quartier et le cœur de village**, en attache au parvis de la mairie. **Un parc urbain polyvalent** proposant détente et jeux tout en assurant la fonction de compensation pluviale en réponse à l'urbanisation du site. Organiser **un mail central** intégrant noue, plantations et circulations douces.
- Une interface végétale avec le Canal du Midi et la Voie Domitienne et constituer des **lisières urbaines plantées** en limite agricole au sud.
- Un **accompagnement végétal fort des axes de roulement, ombrager les espaces publics** et créer des « nœuds fédérateurs de biodiversité ». Opter pour des essences méditerranéennes et une composition végétale particulièrement soignée qui mettra en valeur l'écosystème du secteur. Alternier cocons de végétation et espaces ouverts. **Limiter l'imperméabilisation des sols.**
- Un bâti avec des mesures architecturales, énergétiques et paysagères précises.

**Autant de mesures qui s'inscrivent dans les objectifs de qualité paysagère du SCoT.**

## Les prescriptions écologiques du SCoT en lien avec le projet

Dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), le SCoT adopte une ligne environnementale qui retient une dimension écologique avec **l'orientation A3 «Intégrer les enjeux écologiques»** Cette orientation se décline en 3 objectifs présentés en quelques lignes :

### **Objectif A3.1 : «Intégrer et protéger les réservoirs réglementaires»**

«Les documents d'urbanisme locaux intègrent les réservoirs de biodiversité réglementaires au sein de leur projet d'aménagement afin de garantir leur fonctionnement écologique et leurs interactions avec les milieux naturels environnants.

Les espèces et habitants étant à l'origine d'une protection réglementaire ne doivent pas être impactés.»

### **Objectif A3.2 : «Préserver la trame aquatique et les espaces littoraux et maritimes»**

«Le SCoT protège le réseau hydrographique qui structure le territoire depuis l'arrière-pays jusqu'au littoral. Il met en valeur les potentiels écologiques, paysagers et récréatifs.

Les documents d'urbanisme locaux doivent identifier et protéger les cours d'eau et les plans d'eau ainsi que leurs espaces de bon fonctionnement.»

### **Objectif A3.3 : «Identifier la trame verte et garantir ses fonctionnalités écologiques»**

Les documents d'urbanisme locaux doivent identifier les différentes trames (agricoles, boisées et ouvertes) et leur niveau de sensibilité pour en faire un point de départ de leur réflexion stratégique sur le projet d'aménagement et de développement durable.

### **Adéquation du projet avec l'orientation A3 du SCoT du Biterrois**

Le projet n'impacte aucun site natura 2000, aucune ZNIEFF. Il n'est pas concerné par l'objectif A3.1 : «Intégrer et protéger les réservoirs réglementaires» qui précise que les espèces et habitants étant à l'origine d'une protection réglementaire ne doivent pas être impactés.

Le projet n'impacte aucune trame bleue du site. Il n'est pas concerné par l'objectif A3.2.

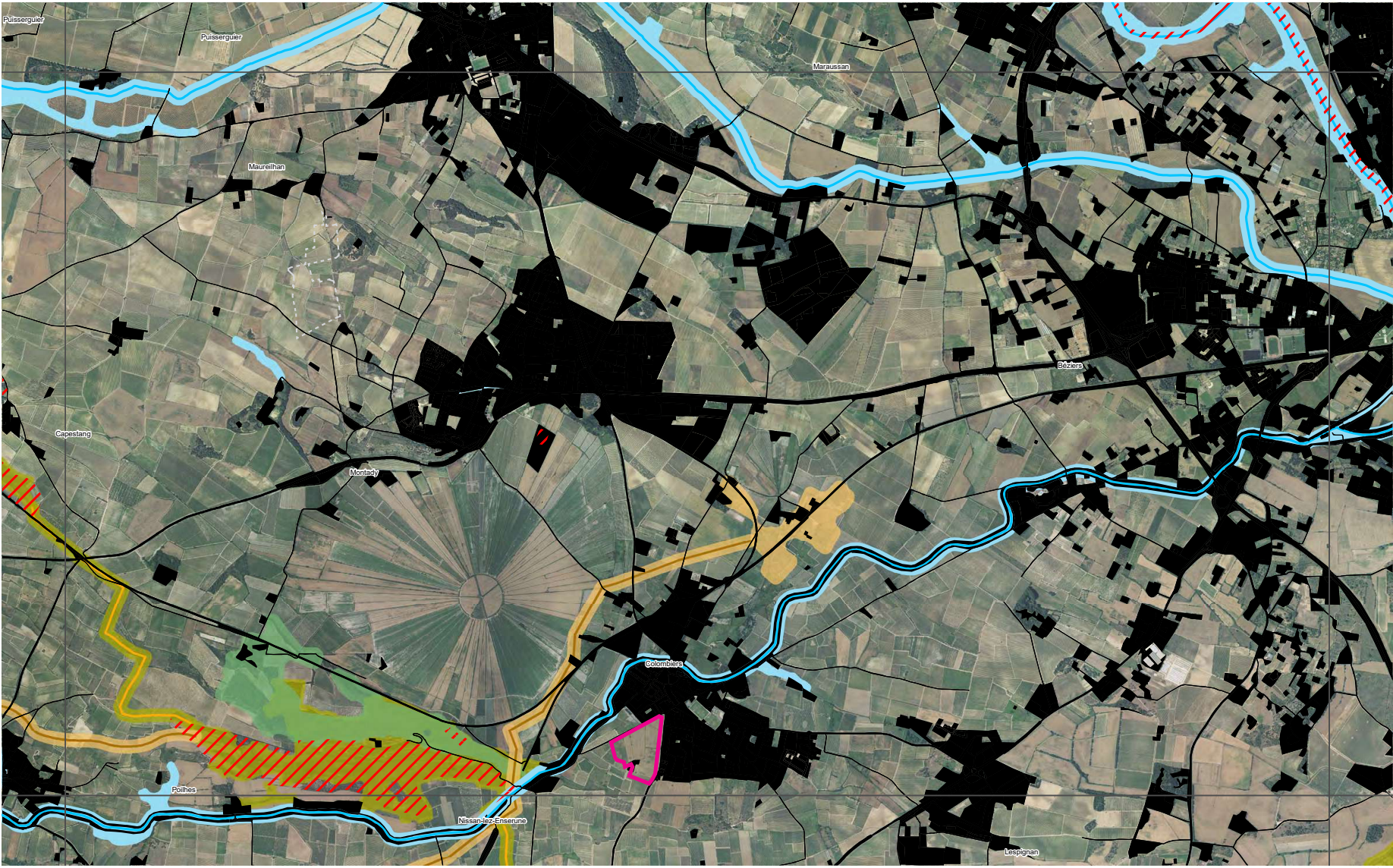
Il s'inscrit dans l'objectif A3.3 : «Identifier la trame verte et garantir ses fonctionnalités écologiques».

L'état initial de l'environnement a permis de caractériser les milieux d'intérêt sur le site et sur ses abords. L'application de la démarche «éviter réduire compenser» et l'adoption de mesures permettra d'éviter, de réduire et de compenser les impacts attendus sur les espèces protégées / patrimoniales.

Les mesures de compensation permettront, en adéquation avec les impacts résiduels du projet sur les milieux naturels et la biodiversité, une réelle plus-value dans la gestion des milieux naturels locaux et, plus spécifiquement, pour les espèces inféodées à ces milieux. Ainsi le projet ne nuira pas au maintien des populations locales d'espèces protégées dans un bon état de conservation.

Le projet est compatible avec l'orientation A3 du SCoT «Intégrer les enjeux écologiques».





/// réservoirs réglementaires

Trame bleue

~ Trame aquatique

■ réservoirs trame humide

Trame verte

■ réservoirs trame agricole

■ réservoirs trame ouverte

■ réservoirs trame boisée

■ corridors trame agricole

■ corridors trame ouverte

■ corridors trame boisée

Eléments fragmentants

■ éléments fragmentants

~ réseau routier principal

■

Projet urbain des Montarels

0 0.5 1 1.5 2 Km



Syndicat Mixte du SCOT du Biterrois  
carte n°557-2022  
Sources: DREAL Occitanie, Syndicat  
Mixte du Bassin du Fleuve Hérault, SCOT  
Biterrois, ortho open-ig



### 3. LA COMPATIBILITÉ AVEC LA LOI «CLIMAT ET RÉSILIENCE»

#### La loi Climat et résilience

Amélioration de la qualité de l'air dans les grandes villes, lutte contre la bétonisation des sols, incitations à la rénovation énergétique des bâtiments, sanctions ciblées sur les passoires énergétiques, dispositions en faveur d'une alimentation plus durable, réduction des emballages et extension de la vente en vrac dans les supermarchés d'ici 2030... Telles sont quelques-unes des mesures prévues par la loi «Climat et Résilience» de 2021, qui reprend une partie des propositions avancées par la Convention citoyenne pour le climat.

En matière de planification territoriale, la **loi Climat et résilience vise notamment à réduire l'artificialisation des sols avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme, en 2050. Vis-à-vis des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols, la « Loi Climat et Résilience » s'applique en cascade dans les documents de planification. Les STRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) dans un premier temps puis les SCoT (Schéma de cohérence territoriale) doivent se conformer à cette loi. L'intégration dans les PLU et PLUi se fera ensuite, dans un troisième temps.**

La loi Climat et résilience ne s'applique aujourd'hui pas directement aux PLU intégrant un SCoT non encore «climatisé», leur échéance de mise en compatibilité avec cette loi «Cli-Ré» étant février 2028. Parallèlement, même non achevées, les opérations d'aménagement foncier dont les travaux ont démarré avant août 2021 sont comptabilisés dans les consommations d'ENAF 2011-2021 et n'entrent pas dans le champ de la trajectoire de sobriété foncière issue de la loi Climat et résilience. Dans ce cas, il est question de «coups partis».

#### L'objectif zéro artificialisation nette, de quoi parle-t-on?

**La France s'est fixée, dans le cadre de la loi Climat et résilience adoptée en août 2021 :**

- **l'objectif d'atteindre ZAN, le «zéro artificialisation nette des sols» en 2050,**
- **un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021).**

#### Une trajectoire nationale progressive

**Cette trajectoire progressive vers l'absence d'artificialisation nette d'ici 2050 est à décliner dans les documents de planification et d'urbanisme en respectant leur hiérarchie :** les schémas régionaux (SRADDET, SDRIF, SAR, PADDUC) doivent intégrer et territorialiser cet objectif avant le 22 novembre 2024, les SCoT avant le 22 février 2027 et les PLU(i) ainsi que les cartes communales doivent être mis en compatibilité avant le 22 février 2028. La trajectoire doit être conciliée avec l'objectif de soutien de la construction durable, en particulier dans les territoires où l'offre de logements et de surfaces économiques est insuffisante au regard de la demande.

#### Une trajectoire territorialisée

**La territorialisation de la trajectoire dans les documents de planification et d'urbanisme vise en effet à moduler le rythme d'artificialisation des sols en tenant compte des besoins et des enjeux locaux.**

**Plusieurs critères sont pris en compte :** les efforts passés, les enjeux de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers, les dynamiques démographiques et économiques prévisibles, les enjeux de recompositions spatiales face aux risques naturels majeurs ou à l'érosion côtière, ainsi l'équilibre territorial notamment les enjeux des communes rurales, littorales ou de montagne.

Une **surface minimale d'un hectare de consommation** est garantie à toutes les communes couvertes par un document d'urbanisme prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026, pour la période 2021-2031.

Par ailleurs, la consommation foncière des **projets d'envergure nationale ou européenne** et d'intérêt général majeur sera comptabilisée au niveau national, alors que les projets d'envergure régionale peuvent être mutualisés au niveau du schéma régional.



## La trajectoire de sobriété foncière en Occitanie et dans le Biterrois

En Occitanie, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est en cours de modification pour répartir par territoires et par destinations les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols qu'il s'est fixé à l'échelle de l'Occitanie et être «climatisé».

Le SRADDET, placé au sommet de la hiérarchie des documents de planification territoriale, est opposable aux schémas de cohérence territoriale (SCoT) (ou, en l'absence de SCoT, les plans locaux d'urbanisme). Ainsi le SCoT du Biterrois ne sera rendu compatible avec la Loi Climat et résilience qu'à l'issue de la modification du SRADDET. Le SCoT du Biterrois pourra alors, en compatibilité avec le SRADDET, ajuster les objectifs qu'il s'est déjà fixés d'une réduction de 55% de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers de -55% par rapport à la période 2011-2021.

### Le SRADDET Occitanie 2040, un outil de planification approuvé

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est un document stratégique de planification qui détermine les grandes priorités régionales en matière d'aménagement du territoire à moyen et long terme jusqu'à l'horizon 2040. Le SRADDET Occitanie a été approuvé le 14 septembre 2022.

Le SRADDET Occitanie s'est fixé l'objectif ambitieux de «réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à l'horizon 2040». Il n'est toutefois pas encore climatisé car la répartition par territoire de l'objectif de sobriété foncière reste à définir.

### Les enjeux de sobriété retenus par le second SCoT du Biterrois

**Le SCoT du Biterrois s'inscrit dans la trajectoire de limitation de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols. Pour cela il s'est fixé un objectif global de réduction de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers de -55% par rapport à la période 2011-2021. Cet objectif global est rigoureusement réparti par intercommunalité et par destination.**

Ainsi pour la période 2021 -2040 :

- 57 ha sont alloués à la création ou à l'extension des parcs d'activités sur le territoire de la Domitienne. La répartition entre les différents sites a déjà été actée en Conseil Communaire de la Domitienne.
- 102 ha sont alloués aux communes de la CCLD pour la production d'habitat en extensions urbaines. Le PLH en cours d'élaboration doit permettre de répartir ces hectares par commune en tenant compte des besoins et de l'armature territoriale.

## Le projet urbain «Des Montarels» s'inscrit dans la stratégie de gestion économe de l'espace

L'extension urbaine et donc la consommation de 10.5 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) est très encadrée. Elle entre dans l'enveloppe de consommation d'ENAF attribuée à la CC La Domitienne pour construire des logements en respectant les règles d'un urbanisme durable et de projet.

**Le Projet urbain des Montarels est compatible avec le nouveau SCoT du Biterrois lui-même clairement inscrit dans la trajectoire de sobriété foncière issue de la Loi «Climat et résilience».**

Rappelons qu'avant même la promulgation de la Loi Climat et Résilience, le projet a fait l'objet d'une réduction de sa surface par rapport au périmètre initialement envisagé. Cette diminution s'inscrit dans le sens d'une réduction globale de la consommation d'espace instaurée par la Loi.

Ainsi le projet Des Montarels prend bien en compte la trajectoire de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation définie par la loi Climat et résilience.

## 4. CONCORDANCE DU PROJET URBAIN «DES MONTARELS» AVEC LE PLU

### Le PLU en vigueur

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 plusieurs procédures d'urbanisme.

### Une évolution sur mesure du document d'urbanisme

Le projet urbain Des Montarels a fait l'objet d'une Déclaration de Projet avec mise en compatibilité du PLU de Colombiers.

Réalisée en application de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme, la **déclaration de projet est la procédure unique permettant à un projet de bénéficier de la reconnaissance de son caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables. La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en oeuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.**

Cette procédure d'urbanisme a fait l'objet d'une concertation préalable, d'une réunion dite «d'examen conjoint» avec les personnes publiques de l'État et d'une enquête publique qui s'est soldée par un avis favorable sans réserve à ce dossier.

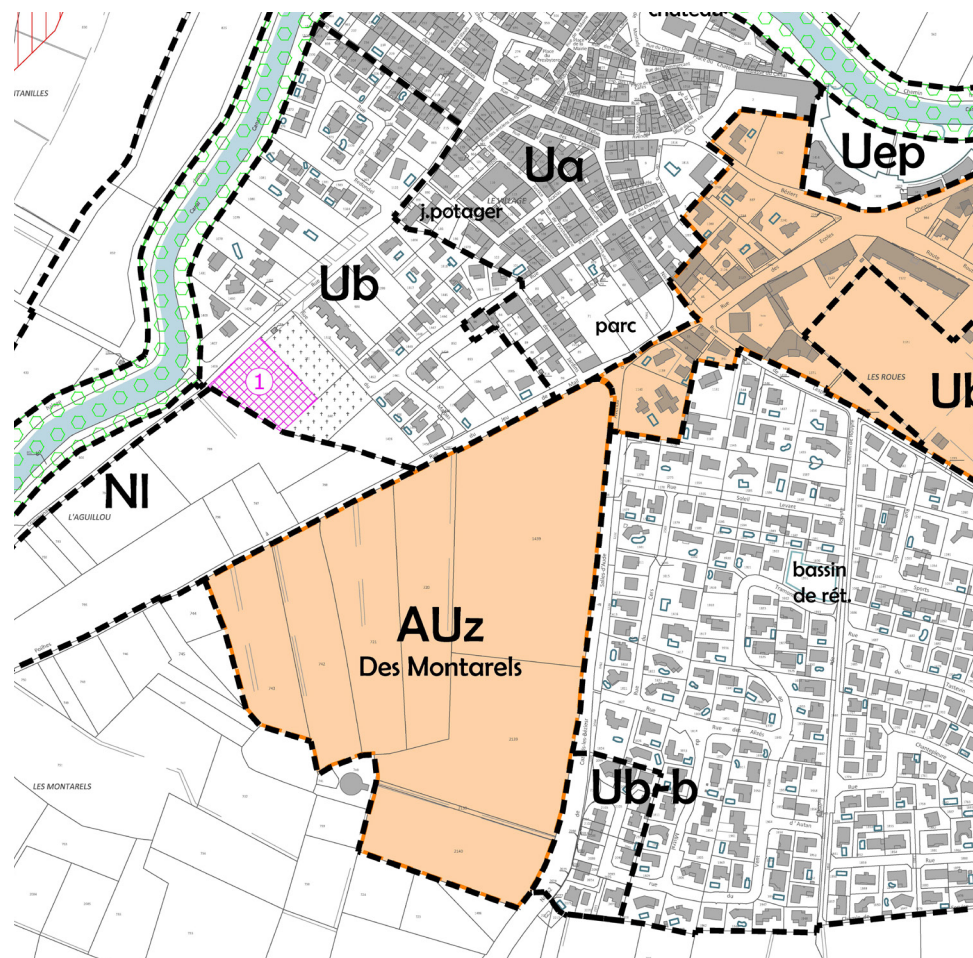
La procédure de Déclaration de Projet avec Mise en Compatibilité du Document d'Urbanisme a intégré une évaluation environnementale. **Approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 13 mars 2023, la procédure DP mec PLU a permis :**

- **D'acter la reconnaissance du caractère d'intérêt général du projet urbain des Montarels,**
- **De mettre en compatibilité le PLU de Colombiers pour autoriser cette opération d'aménagement.** Une zone AUz dédiée au projet «Des Montarels», d'une emprise de 10.47 ha et dotée de droit à construire, a été ouverte au PLU. Son aménagement est encadré par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Elle retranscrit les mesures de préservation et de confortement des continuités écologiques et instaure des mesures d'intégration paysagère renforcées liées à la proximité du canal du Midi, de la voie Domitienne et de l'Oppidum d'Ensérune.

### Le règlement du PLU

#### Le secteur «des Montarels» inscrit dans le zonage du PLU

La zone AUz «Des Montarels» (10.47 ha) est dotée de droits à construire. Elle est dédiée à la construction d'habitat, de services et de commerces sous forme d'une opération d'ensemble.



Extrait du règlement graphique du PLU de Colombiers



## Une OAP «Des Montarels» pour organiser l'espace

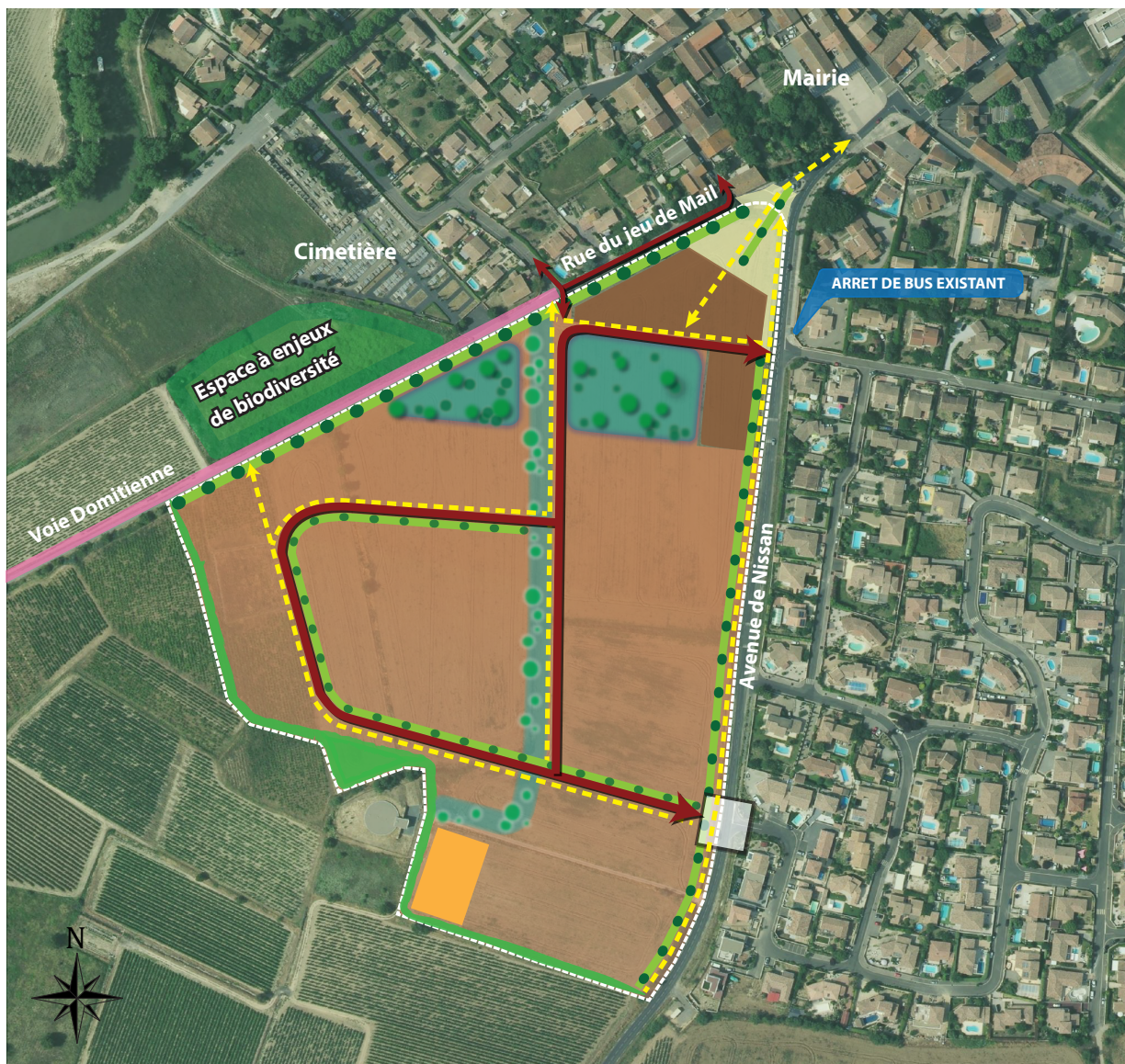
L'OAP correspond à l'emprise du projet urbain des Montarels, elle intègre l'ensemble de la zone nouvellement constituée AUZ du PLU de Colombiers.

Elle comporte un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur et des prescriptions spécifiques.

Le projet urbain Des Montarels s'inscrit dans cette OAP. Il est compatible avec cette pièce du PLU.

### Légende

	Emprise de l'OAP
	Habitat individuel
	Pôle de mixité sociale et fonctionnelle
	Bâti limité à un niveau (rez-de-chaussée)
	Bassins de rétention paysagers
	Maintien et renforcement des continuités écologiques
	Aménagement paysager ouvert
	Coulée verte
	Accompagnement végétal
	Schéma viaire principal
	Mobilité douce
	Plateau traversant - carrefour à aménager
	Voie Domitienne à mettre en valeur - privilégier les circulations douces



Extrait de l'OAP : Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur

### Le constat et les enjeux locaux

#### Le Biterrois : une forte démographie créant des besoins en logements

Le territoire du SCot du Biterrois doit composer avec une population en forte croissance (1.4% par an en moyenne depuis 20 ans). Le caractère attractif du territoire explique que cette progression démographique va perdurer au cours des prochaines décennies mais sur un rythme moins soutenu. L'hypothèse retenue est un accroissement de 0.8% par an jusqu'en 2040, l'horizon du SCot.

Le territoire doit ainsi se préparer à accueillir plus de 50 000 nouveaux habitants en 2040 et doit pouvoir, dans un même temps, limiter les inégalités sociales et permettre le «bien vivre ensemble».

Pour accueillir cette nouvelle population, la construction de nouveaux logements sera nécessaire pour offrir des conditions de vie correspondant aux attentes. Le besoin en logement n'est pas seulement dû à cet apport démographique. La composition et la taille des ménages de la population résidente change elle aussi, avec davantage de familles monoparentales, de personnes vivants seules notamment de personnes âgées maintenues à domicile. Ces mutations entraînent des besoins endogènes et parfois des problématiques d'adaptation des logements aux nouveaux usages.

**Compte tenu de la diversité des espaces, des types de populations accueillies et de l'évolution des modes d'habiter, la réponse à apporter ne peut-être uniforme entre les territoires et suivant les cibles de populations accueillies. Le SCot l'anticipe et développe une stratégie adaptée et solidaire retranscrite dans l'armature territoriale.**

L'organisation spatiale de l'accueil de population et celle de la création de nouvelles résidences ont été définies dans une approche interterritoriale. **Ainsi l'armature du SCot situe les carrefours de flux, anticipe les conditionnalités des usages, guide les destinations des nouveaux habitants dans des espaces innervés par les réseaux en place ou en construction tout en respectant les grands enjeux identifiés comme la protection des ressources, la cohésion sociale ou encore la prise en compte du dérèglement climatique.**

#### Colombiers, une ville «moteur» du Biterrois, ciblée par le SCot pour l'accueil d'activité et de population

Colombiers, bourg structurant positionné en première couronne de Béziers, est un territoire très dynamique. C'est une **ville polarisante**, un statut acquis au regard d'un ensemble de critères majeurs :

- **Un excellent niveau de services à la population** (offre de commerces et de restauration, établissements médicaux, paramédicaux et associatifs) **et d'équipements publics multiples** (groupe scolaire, médiathèque, poste, centre communal d'action sociale, équipements sportifs, office de tourisme...),
- **Des facilités de déplacements et un fort potentiel d'altérmobilité,**
- **Un remarquable taux d'activité : comme les grandes villes, Colombiers offre plus d'emplois qu'elle ne compte d'actifs.**
- **Un cadre de vie très agréable** : c'est une ville fonctionnelle qui a su, à la fois s'adapter aux évolutions des modes de vie en favorisant la multimodalité et maintenir l'attractivité de son centre ancien en le valorisant. Elle dispose de beaux paysages et d'une richesse patrimoine et historique remarquable (Voie domitienne, Canal du Midi, Oppidum d'Ensérune, Étang de Montady...). Il faut ajouter à cela la douceur du climat, la proximité de la mer et de la campagne, la pluralité des services pour comprendre combien Colombiers attire et répond aux attentes de la population.

Le SCot définit **Colombiers en «Pôle relais structurant» et en commune «ratable»**, un statut justifié par le dynamisme de la commune, par le **bon niveau de ses équipements et services** à la population, par **son activité et son bassin d'emploi**, par les **facilités de déplacements** vers les différents lieux de vie et la **diversité de l'offre de mobilité** (position sur un axe de rabattement structurant, TC efficaces, voies douces en site propre, canal navigable) **et son fort potentiel d'altérmobilité grâce à sa gare ferrée.**

Ces classements de Colombiers en «Pôle relais structurant» et en commune «ratable» cible le ville comme un lieu privilégié pour l'accueil de la population.



## 1. RENFORCER ET DIVERSIFIER LE PARC DES LOGEMENTS

### Un programme d'habitat en faveur de la mixité sociale et générationnelle

Le projet permettra l'implantation de 275 logements dont 70 dans une résidence sénior à vocation sociale. Au total, ce sont 110 logements environ qui seront réalisés sous forme de petits collectifs. La part du logement social est de 25% sur le projet, en adéquation avec la demande actuelle et les besoins.

#### Renforcer l'offre de logement social sur l'ensemble du bourg

124 logements sociaux sont en service sur la commune, soit un parc social de 10 % des résidences principales.

Colombiers 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. La Commune a néanmoins engagé plusieurs opérations d'habitat social : 75 logements sociaux ont été réalisés à Colombiers depuis 10 ans, plusieurs de ces opérations sociales ont permis de réinvestir et de densifier le tissu urbain dédié à l'habitat.

**Le pourcentage minimal de logement social à produire a été fixé à 25% pour le projet urbain «Des Montarels». Ainsi, sur les 275 logements projetés, 70 seront des logements sociaux.**

#### Densifier : des formes urbaines variées et des petits collectifs

Des années 1960 à 2000, le pavillonnaire a été le modèle quasi exclusif de l'habitat neuf des villages du Biterrois. Si le type d'habitat majoritaire reste encore malgré tout le petit pavillon, longtemps associé aux lotissements, l'habitat collectif et semi collectif a émergé à Colombiers grâce à l'attractivité du quartier du port et au fort taux de services de la ville.

En dix 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 28.6% en 2019.

Le projet prévoit une diversité de formes urbaines rompant avec le tout pavillon : l'hébergement pour séniors autonomes, du petit collectif d'habitat et de commerce, l'habitat en bande se mêlent à la maison individuelle mitoyenne.

### Un programme en faveur de la mixité sociale et générationnelle

Les petits logements, davantage adaptés aux personnes seules, âgées ou jeunes actifs, restent encore minoritaires à Colombiers (les studios et 2 pièces représentent 11.3% du parc des résidences principales en 2020). Ce déséquilibre dans les typologies limite la mixité sociale et générationnelle. Tout au long d'une vie, les besoins en matière de logement évoluent. Le futur quartier des Montarels **propose une offre adaptée à ce «Parcours résidentiel». En proposant une résidence sénior et des appartements en petits collectifs, il répond à ce besoin de petits logements à destination des personnes vivant seules et des petits ménages.**

#### Compléter l'offre d'hébergement à destination des séniors

Les retraités sont surreprésentés dans le Biterrois. Il doivent disposer une offre sociale, de logements en location ou en accession. La ville dispose d'un EHPAD «La Résidentielle», établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. La construction d'une résidence sénior, opération conjuguant habitat individuel groupé et services à destination des aînés valides et autonomes permet de répondre aux besoins de retraités actifs.

### Privilégier l'urbanisation au cœur des bassins d'emploi

L'un des grands enjeux en matière de planification territoriale consiste à rapprocher les sites d'emploi et de consommation des sites d'habitation. La proximité géographique et la compacité de l'aire urbaine, deux conditions sine qua non pour développer efficacement l'offre de mobilité alternative. C'est l'un des leviers essentiels de réduction des déplacements motorisés par le développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

- Par le développement d'un réseau de transport en commun plus efficace et attractif (fréquence de passage accrue, arrêts aménagés, voies dédiées, pôle d'échange multimodaux),
- Par un accès facilité aux modes actifs (vélo, marche à pied).

La réduction des distances emploi-domicile et le resserrement des lieux habités permet ainsi de réduire le volume des déplacements motorisés, la pollution atmosphérique associée tout comme les consommations énergétiques, génératrices d'émissions de gaz à effet de serre. Une démarche qui s'inscrit dans la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz, l'économie des ressources fossiles et la maîtrise de l'énergie.

**Limitrophe de Béziers et positionnée au carrefour d'axes de communication structurants, Colombiers dispose d'un bassin d'activités significatif. Cette position géographique a boosté son économie et développé son attractivité.**

## 2. CONFORTER L'OFFRE DE SERVICES ET LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

### **Le projet renforce l'attractivité économique de la ville de Colombiers.**

En proposant une dizaine de locaux à destination de commerces et services de proximité, le nouveau quartier organise l'accueil d'activités en centre ancien et s'inscrit dans une démarche de mixité fonctionnelle de son tissu urbain, de renforcement de son offre commerciale et de services du quotidien en cœur de village. Le projet, grâce à sa localisation et son accessibilité (piste cyclable, cheminements piétons préférentiels) bénéficiera d'une bonne connexion au centre du village et à ses commerces.

La population nouvelle de ce quartier constituera en outre une clientèle supplémentaire qui profitera aux commerces et services déjà implantés dans le bourg et à proximité.

L'aménagement «Des Montarels» favorisera la synergie entre les différents quartiers et complétera l'offre de petits commerces du centre bourg. Il sera donc très positif sur la dynamique commerciale et de fait, sur l'animation dans le centre ancien.



### 3. PARTICIPER AU DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DE LA VILLE

#### Une ligne directrice : la qualité de vie

- Créer un quartier qui promeut la convivialité et le bien vivre ensemble avec comme armature, le paysage, le respect et la mise en valeur des éléments patrimoniaux existants : la Voie Domitienne limitrophe du projet, le Canal du Midi tout proche, l'étang de Montady et l'Oppidum d'Ensérune.
- Constituer une centralité de quartier. Plus dense, en accroche du centre ancien et de l'entrée de ville, disposant d'un espace public convivial, accessible et végétalisé, cette centralité de quartier sera ouverte à la vie du village par la garantie de cheminements confortables et sécurisés pour les piétons et les vélos tout en offrant du stationnement automobile aux visiteurs.

#### Une démarche d'urbanisme durable

Quartier durable, le projet urbain Des Montarels vient en réponse aux attentes de la population. Parfaitement intégré dans le site, il associera, au sein d'un espace de 10.5 ha, des logements, une résidence sénior, des espaces publics de qualité, un parc et quelques services et commerces de proximité.

Il est porteur du fait de la proximité des équipements publics communaux (groupe scolaire, mairie, médiathèque, stade) et des services proposés en centre bourg, de l'absence de risques et d'une urbanisation qui vient en creux du tissu urbain. Le choix de développer ce secteur sous forme de ZAC permet une bonne maîtrise de l'urbanisation avec un phasage pertinent et une bonne rationalisation de l'espace.

#### Une offre de services de proximité qui évite le recours systématique à la voiture

Avec la réalisation d'une résidence sénior, d'un petit pôle de services et commerces de proximité, de parcs intégrant aire de jeux et espaces de détente, le projet permet de **renforcer l'attractivité économique du village de Colombiers**.

**En proposant une dizaine de locaux à destination de commerces et services de proximité, le nouveau quartier organise l'accueil d'activités en centre ancien et s'inscrit dans une démarche de mixité fonctionnelle de son tissu urbain, de renforcement de son offre commerciale et de services du quotidien en cœur de village. La ZAC, grâce à sa localisation et son accessibilité (piste cyclable, cheminements piétons préférentiels) bénéficiera d'une bonne connexion au centre du village et à ses commerces.**

La population nouvelle de ce quartier constituera en outre une clientèle supplémentaire qui profitera aux commerces et services déjà implantés dans le bourg et à proximité.

**L'aménagement «Des Montarels» favorisera la synergie entre les différents quartiers et complètera l'offre de petits commerces du village de Colombiers. Il sera donc très positif sur la dynamique commerciale et de fait, sur l'animation dans le centre ancien.**

#### Améliorer les conditions de déplacement et participer au développement des cheminements doux

Le projet sera maillé de voies douces dédiées aux piétons et aux cycles le long des axes viaires ou au sein d'espaces dédiés. Il prévoit d'amorcer les voies douces en direction du centre du village, de la mairie, du groupe scolaire, de la médiathèque, du port de plaisance fluvial sur le canal du Midi. À l'ouest, la Voie Domitienne et le canal du Midi, lieux de promenade chargés d'histoire, seront connectés aux cheminements de la ZAC.

À l'est, l'avenue de Nissan, entrée de ville sera requalifiée. Elle intégrera un meilleur partage de la voie entre les usagers notamment au profit des modes actifs que sont la marche à pied, les déplacements à vélo, en trottinette électrique, en rollers. Le traitement qualitatif des sols et la végétalisation contribueront à lui conférer un caractère urbain, transformant la perception routière de la voie et participant à la prise de conscience des conducteurs de l'entrée de ville avec une incidence positive sur la réduction de la vitesse des automobilistes.

#### Soigner les espaces publics

L'espace public ne se réduit pas à la desserte par la voiture. Une exigence particulière est apportée à la qualité des espaces public dans la ZAC. Points de rencontre et de socialisation, l'espace public conditionne souvent la qualité de vie dans les quartiers. Le projet prévoit des espaces ouverts et propose des continuités douces, confortables et sécurisées pour les piétons. Enfin la ZAC propose une offre de stationnement adaptée pour les visiteurs pour éviter le stationnement anarchique préjudiciable aux piétons.

Une centralité de quartier doit se développer autour d'espaces publics conviviaux et qualitatifs, lieu d'échanges et de partages, favorables à la création de liens inter-générationnel. Les petits collectifs et l'habitat groupé, positionnés en entrée de ville, en prise directe avec les cheminements doux et les axes viaires, bénéficieront d'une desserte facile, d'un espace de stationnement adapté et d'un environnement arboré.

Véritable cocon de végétation, les bassins de rétention seront intégrés dans la coulée

verte qui sera décliné en plaine de jeux, viendra tout naturellement s'inscrire dans le prolongement des trames arborées des voies et des haies préservées.

L'aménagement de la coulée verte, la végétalisation des voies et de l'espace public, l'organisation de la rétention pluviale en parc arboré participent à l'amélioration du cadre de vie des habitants tout en s'inscrivant dans les trames du développement durable.

**Le projet s'inscrit bien dans un objectif d'urbanisme durable, d'amélioration de l'attractivité du territoire et de valorisation paysagère de la ville.**

## Réaliser un travail de couture urbaine

Il s'agit de réaliser une greffe de qualité par la prise en compte du tissu urbain périphérique. Le raccordement du réseau viaire de la ZAC aux voies et espaces publics mitoyens s'inscrit dans cette démarche.

L'accroche au tissu urbain de Colombiers passera notamment par la conception, en entrée de quartier, d'un espace piétonnier fédérateur dans la continuité du parvis de l'hôtel de ville, reliant par des voies douces, la Voie Domitienne préservée et dévolue aux piétons et aux cycles et l'ensemble des espaces publics du projet.

Le projet s'est aussi attaché à travailler ses franges déjà urbanisées ou agricoles et la requalification viaire et paysagère de l'entrée de ville, l'avenue de Nissan (D162).

Il propose un aménagement urbain qualitatif du point de vue urbanistique, architectural, paysager et environnemental, offrant des espaces paysagers de qualité et faisant la part belle aux piétons et aux cycles.

## Créer les conditions d'une ville résiliente

### Préserver et renforcer les éléments de biodiversité majeurs et le paysage, créer de la nature en ville

- Promouvoir une urbanisation respectueuse de la biodiversité environnante, valorisant les espaces naturels de proximité dans un esprit de développement durable et de gestion des risques, inscrite dans une démarche durable au travers de mesures environnementales et énergétiques.
- Maintenir les principaux éléments de trame verte du site à caractère agricole.
- Préserver les secteurs classés pour la protection du Canal du midi, de ses abords et de ses paysages. Valoriser la Voie Domitienne.
- Préserver de l'urbanisation les points culminants du territoire à enjeux paysagers.

### Préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques

- Éviter de générer des pollutions susceptibles de nuire à la qualité des milieux aquatiques et aux cortèges faunistiques et floristiques associés en prévoyant des dispositifs de décantation des eaux pluviales et de dépollution au sein des espaces de rétention.
- Pérenniser l'exploitation de la ressource en eau par le développement d'une gestion durable, raisonnée et économe de l'eau. Plusieurs leviers sont actionnés à plusieurs échelles géographiques : au niveau de la collectivité, un travail de fond est réalisé de sensibilisation de la population aux économies d'eau, d'interconnexion du réseau avec une ressource sécurisée et de réduction des pertes d'eau (changement des compteurs défectueux, recherches de fuites sur les réseaux...).
- Favoriser la recharge des nappes phréatiques par la réduction des espaces imperméabilisés, la constitution de noues de collectes et de bassins de rétention-infiltration. Une noue, véritable coulée verte, assurera la collecte en surface des eaux pluviales vers les espaces de rétention peu profonds, accessibles et non clos. Ces dispositifs de compensation pluviale, largement et harmonieusement végétalisés, constitueront des dispositifs favorables à l'infiltration des eaux de pluies vers les nappes souterraines et limitent les rejets vers le réseau hydrographique, ses zones de crues à l'aval du site puis vers la mer.



## Anticiper le changement climatique et la multiplication des épisodes caniculaires

- Renforcer la nature en ville en créant des îlots de verdure et des espaces ombragés. Ces **îlots de fraîcheur** réduisent l'accumulation de chaleur sur l'espace public et sur les bâtiments en été et lors des canicules estivales de plus en plus fréquentes et intenses. Ces masses végétales constituent des outils indispensables d'adaptation au changement climatique.
- Choisir pour cela des essences végétales méditerranéennes, moins consommatrices en eau, adaptées à la sécheresse et plus propices à la préservation de la faune locale.
- Par la promotion des modes actifs et des alternatives au tout-voiture.

## Doubler la densité urbaine

Avec une densité urbaine doublée par rapport aux quartiers des années 2000 axés sur la maison individuelle, le projet s'inscrit dans une logique de réduction de l'étalement urbain, tout en proposant un espace public végétalisé, ouvert et convivial, lieu de promenade et de socialisation. Coulées vertes, noues, cheminements doux et parc urbain séquentent ainsi le paysage urbain des Montarels. Le doublement de la densité s'accompagne par une évolution de la nature des logements produits : moins de maisons individuelles, davantage de logements collectifs.

## Répondre à tous les enjeux de mobilité

- Assurer une bonne connexion viaire, fonctionnelle et perméable, avec les zones mitoyennes. Véritable greffe au tissu urbain existant, le projet assure les continuités viaires et s'ouvre vers l'extérieur et vers les principaux équipements communaux.
- Prendre en compte l'ensemble des déplacements et hiérarchiser le schéma viaire du projet.
- Requalifier l'avenue de Nissan, limitrophe du projet urbain. Cette entrée de ville intégrera un meilleur partage de la voie entre les usagers notamment au profit des modes actifs que sont la marche à pied, les déplacements à vélo, en trottinette électrique, en rollers. Le traitement qualitatif des sols et la végétalisation contribueront à lui conférer un caractère urbain, transformant la perception routière de la voie et participant à la prise de conscience des conducteurs de l'entrée de ville avec une incidence positive sur la réduction de la vitesse des automobilistes.
- Inciter aux modes de déplacements actifs en innervant le projet de cheminements doux. Ainsi, des voies dédiées ou partagées parcourent le projet dans le prolongement des itinéraires doux existants pour rejoindre les équipements et les lieux emblématiques du village :
  - Au nord : le centre bourg, le groupe scolaire, la médiathèque, le port de plaisance fluvial sur le canal du Midi,
  - À l'ouest : la Voie Domitienne et le canal du Midi, lieux de promenade chargés d'histoire,
  - Au sud : les espaces agricoles et naturels,
  - À l'est : l'avenue de Nissan, entrée de ville à valoriser et quartiers d'habitat récents.
- Encourager l'usage des transports en commun (TC). Un arrêt de bus existe sur l'avenue de Nissan assurant ainsi la desserte du projet par les TC. Par sa position, le projet se situe à 15 min en bus de la Gare de Béziers (pôle d'échange multimodal) et à 20 min du Lycée Jean Moulin. Cette desserte favorise le report modal de la voiture particulière vers les transports en commun.

## 4. L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DE L'OPÉRATION RECONNU AU TRAVERS DES PROCÉDURES ENGAGÉES

### La procédure de ZAD, une compétence d'État

Une zone d'aménagement différé (ZAD) est un secteur créé par l'État sur proposition des collectivités locales à l'intérieur duquel s'applique un droit de préemption permettant à une collectivité d'acquérir prioritairement les biens immobiliers en cours d'aliénation. L'outil ZAD a été conçu dans l'optique de préparer des opérations d'aménagement sur le long terme, afin d'éviter que l'annonce d'un projet ne déclenche une hausse des valeurs foncières.

Le code de l'urbanisme au travers des articles L210-1 et L300-1 relève clairement que le droit de préemption en ZAD doit être exercé, comme les autres droits de préemption, en vue de la réalisation, **dans l'intérêt général, des actions ou opérations qui ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat.**

Il peut également être exercé en vue notamment de la réalisation **des actions ou opérations visant** à organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, à favoriser le développement des loisirs et du tourisme, à réaliser des équipements collectifs, à lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, à permettre le renouvellement urbain, à sauvegarder ou à mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Enfin il est un outil qui permet de constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

**Ainsi la création de la ZAD par arrêté préfectoral relève par définition de l'intérêt général, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.**

### La procédure de ZAC «opération publique d'aménagement»

La zone d'aménagement concerté (ZAC) est une opération publique d'aménagement qui permet à une collectivité publique d'engager une opération importante, complète et cohérente d'aménagement de l'espace urbain.

Elle permet l'élaboration d'un projet urbain, en concertation avec la population locale concernée, et la conduite d'une opération d'aménagement combinant l'acquisition des terrains et leur aménagement ainsi que la réalisation d'équipements publics et de constructions, en partenariat avec d'autres acteurs de l'aménagement.

Le critère organique de la ZAC repose sur l'exigence de l'intervention préalable d'une personne publique. La ZAC est une procédure d'initiative et d'intérêts publics, même si sa réalisation est susceptible d'être confiée à un aménageur privé.

**Là encore, la création de la ZAC «Des Montarels» relève de l'intérêt général.**



## 5. L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DE L'OPÉRATION RECONNU AU TRAVERS DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

### L'intérêt général affirmé par la compatibilité avec le SCoT, document de planification de portée supérieure

Colombiers applique au travers de ses opérations de réinvestissement urbain et de la ZAC «Des Montarels» les quatre choix fondateurs du SCoT 2040 (Schéma de Co-hérence Territoriale) du Biterrois :

- **Renforcer la qualité, l'attractivité et les spécificités urbaines environnementales et paysagères** des entités territoriales locales,
- **Produire et innover tout en préservant les ressources** et en se protégeant des risques,
- **Développer et faciliter la multimodalité,**
- **Accueillir et loger la population sans exclusion sociale ou spatiale tout en renforçant pertinemment l'offre de commerces et de services.**

### Un projet inscrit dans le PLH de la CC La Domitienne

Le projet urbain «Des Montarels» s'inscrit également dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes La Domitienne.

### Un projet inscrit dans le PLU, reconnu d'intérêt général

Le secteur «Des Montarels» est identifié dans le PADD comme un secteur privilégié pour accueillir de nouveaux logements. Le PADD qui précise la volonté communale en terme d'urbanisme au travers de grandes orientations, constitue la clef de voûte du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ainsi, dans la continuité de cette impulsion donnée par le PADD, une procédure d'urbanisme a été réalisée pour doter le secteur de droits à construire : par le biais d'une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de Colombiers, **le caractère d'intérêt général du projet urbain des Montarels a été reconnu et le PLU de Colombiers a été mis en compatibilité dotant le secteur des Montarels de droits à construire.** Après des phases d'élaboration, de concertation préalable et d'enquête publique, le conseil municipal a en effet délibéré le 13 mars 2023 pour approuver la procédure.