

## **Dossier d'enquête publique**

Objet :

Déclaration de projet relative au projet urbain «Des Montarels»  
avec mise en compatibilité du PLU de la Commune de Colombiers

### **2 - Pièces annexes de l'enquête**

**P2 - Procès verbal de réunion d'examen conjoint  
des personnes publiques associées**



**Projet urbain « des Montarels »**

**Déclaration de projet  
Avec mise en compatibilité du PLU de  
Colombiers**

**Procès verbal de la réunion d'examen conjoint  
des personnes publiques associées**

**20 juillet 2022 en mairie de Colombiers**

*Version définitive pour diffusion*

Organisme	Représenté par	Téléphone	Email	Présent	Diffusion
<b>PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</b>					
<b>DDTM</b>	<b>Laurent Montel, Isabelle Frauensohn</b> Aménagement Planification SATO	04 67 11 10 23	<a href="mailto:laurent.montel@herault.gouv.fr">laurent.montel@herault.gouv.fr</a> <a href="mailto:Isabelle.frauensohn@herault.gouv.fr">Isabelle.frauensohn@herault.gouv.fr</a>	X X	X X
<b>Région Occitanie</b>		04 67 22 81 92	<a href="mailto:issa-sayegh.sandrine@cr-languedocroussillon.fr">issa-sayegh.sandrine@cr-languedocroussillon.fr</a> <a href="mailto:marin-khoury.nicole@cr-languedocroussillon.fr">marin-khoury.nicole@cr-languedocroussillon.fr</a>		X
<b>Département de l'Hérault</b>	<b>Anaëlle Morel Anne Gachon</b> Service urbanisme du Département		<a href="mailto:amorel@herault.fr">amorel@herault.fr</a> <a href="mailto:agachon@herault.fr">agachon@herault.fr</a>	X	X X
<b>SCoT du Biterrois</b>	<b>Stéphane Lauret Kévin Marand</b>	04 99 41 36 22	<a href="mailto:stephelauret@scot-biterrois.fr">stephelauret@scot-biterrois.fr</a> <a href="mailto:kevinmarand@scot-biterrois.fr">kevinmarand@scot-biterrois.fr</a>		X X
<b>Chambre du commerce et de l'industrie de l'Hérault (CCI)</b>	<b>Pierre-Charles AZEMA</b>	04 99 51 54 32	<a href="mailto:urbanisme@herault.cci.fr">urbanisme@herault.cci.fr</a>		X
<b>Chambre d'agriculture de l'Hérault</b>	<b>Claire Cazade</b> Chargée d'études	04 67 20 88 00 06 21 83 68 41	<a href="mailto:contact@herault.chambagri.fr">contact@herault.chambagri.fr</a> <a href="mailto:cazade@herault.chambagri.fr">cazade@herault.chambagri.fr</a>		X
<b>Chambre des métiers et de l'artisanat de l'Hérault (CMA)</b>	<b>Laurent Galinie</b>	04 67 62 81 40	<a href="mailto:accueil@cma-herault.fr">accueil@cma-herault.fr</a>		X
<b>Communauté de Communes de La Domitienne</b>	<b>Diana Marquier,</b> Responsable du service autorisation des droits des sols <b>Bernard Cabrol</b> Service eau et assainissement	04.67.90.40.90	<a href="mailto:ads@ladomitienne.com">ads@ladomitienne.com</a>	X	X
			<a href="mailto:b.cabrol@ladomitienne.com">b.cabrol@ladomitienne.com</a>	X	X
<b>MAITRISE D'OUVRAGE</b>					
<b>Commune de Colombiers</b>	<b>Alain Caralp,</b> Maire <b>Thierry Calmel</b> Adjoint au maire <b>Dominique Mauger,</b> Directrice générale des services	04 67 11 86 00	<a href="mailto:a.caralp@ladomitienne.com">a.caralp@ladomitienne.com</a>	X	X
			<a href="mailto:t.calmel@laposte.net">t.calmel@laposte.net</a>	X	X
			<a href="mailto:dgs@ville-colombiers.fr">dgs@ville-colombiers.fr</a>	X	X
<b>Déléataire réseaux</b>					
<b>SUEZ</b> <i>Alimentation en eau potable</i> <i>Eaux usées</i>	<b>Philippe Soulages</b> Chef des réseaux		<a href="mailto:Philippe.soulages@suez.com">Philippe.soulages@suez.com</a>	X	X
<b>ASSISTANT A MAITRISE D'OUVRAGE</b>					
<b>Eric Valette- Berthelsen</b> Cabinet d'Avocats	<b>Eric Valette- Berthelsen,</b> Avocat à la cour	04 67 04 32 18	<a href="mailto:ericvalette.avocat@orange.fr">ericvalette.avocat@orange.fr</a>	Présent en visio	X
<b>René Vaquer Conseil en aménagement</b>	<b>René Vaquer, AMO</b>	04 67 39 91 40	<a href="mailto:r.vaquer@synergeo.net">r.vaquer@synergeo.net</a>	X	X
<b>EQUIPE EN CHARGE DES ETUDES</b>					
<b>BETU</b> <i>Urbanisme&amp;aménagement</i>	<b>Cathy Juin,</b> urbaniste	04 67 39 91 40	<a href="mailto:c.juin@betu.fr">c.juin@betu.fr</a>	X	X
<b>jedessinevotreprojet</b>	<b>Stéphannie Macia-Galtier,</b> architecte	04 99 43 79 12	<a href="mailto:jedessinevotreprojet@gmail.com">jedessinevotreprojet@gmail.com</a>	Présente en visio	X
<b>Cabinet Barbanson Environnement</b>	<b>Agnès Horn,</b> naturaliste	04 99 63 01 84	<a href="mailto:a.horn@barbanson-environnement.fr">a.horn@barbanson-environnement.fr</a>		X
<b>ARCADI</b>	<b>Katia Maze,</b> paysagiste	04 67 58 54 55	<a href="mailto:katia.maze@groupeelamo.fr">katia.maze@groupeelamo.fr</a>		X
<b>BEI infrastructures</b>	<b>Xavier Motta,</b> ingénieur VRD	04 67 39 91 40	<a href="mailto:x.motta@bet-bei.fr">x.motta@bet-bei.fr</a>		X

## SOMMAIRE

<b>CONTEXTE DE LA REUNION .....</b>	<b>4</b>
<b>PRESENTATION DU PROJET ET DE LA PROCEDURE .....</b>	<b>4</b>
<b>LES PRINCIPALES REMARQUES EMISES LORS DE LA REUNION DU 20 JUILLET 2022 .....</b>	<b>5</b>
<b>Mme Isabelle Frauensohn et M. Laurent Montel, représentant la DDTM34 .....</b>	<b>5</b>
<b>Par Mme Anaëlle Morel représentant le Département de l'Hérault .....</b>	<b>6</b>
<b>Par Mme Diana Marquier et M. Bernard Cabrol Morel représentant la Communauté de communes la Domitienne.....</b>	<b>6</b>
<b>Par M. Philippe Soulages représentant SUEZ .....</b>	<b>6</b>
<b>CLOTURE DE LA REUNION .....</b>	<b>7</b>
<b>OBSERVATIONS TRANSMISES PAR COURRIER POSTERIEUREMENT A LA REUNION .....</b>	<b>7</b>
<b>La chambre d'agriculture de l'Hérault.....</b>	<b>7</b>
<b>Le syndicat mixte du SCoT du Biterrois .....</b>	<b>7</b>

## CONTEXTE DE LA REUNION

---

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU, une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées est requise avant l'ouverture de l'enquête publique.

Préalablement à la réunion, les pièces du dossier ont été communiquées aux différentes personnes publiques associées. Le maître d'ouvrage a également notifié les pièces de la procédure à la DREAL pour avis sur la procédure intégrant évaluation environnementale.

## PRESENTATION DU PROJET ET DE LA PROCEDURE

---

M. Alain Caralp ouvre la réunion et initie un tour de table.

Me Valette expose le contexte juridique et justifie du choix de la procédure. Il précise qu'une procédure de modification du PLU avait été engagée en aout 2021 pour ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 comme le prévoit l'article L153-31 du Code de l'urbanisme. Cette procédure a été abandonnée car elle n'est aujourd'hui plus adaptée, la zone AU0 étant bloquée depuis plus de 9 ans. C'est la déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU qui est aujourd'hui retenue. Cette procédure nécessite évidemment de démontrer l'intérêt général de l'opération qui est avéré au regard des besoins de la population en matière de logement et de mixité sociale et fonctionnelle de la ville.

A partir d'un diaporama, Mme Stéphanie Macia-Galtier présente successivement l'opération, sa situation, le programme, sa justification, les spécificités paysagères et patrimoniales. Mme Cathy Juin résume ensuite les principaux enjeux du diagnostic : écologiques (étude réalisée par CBE), environnementaux, hydrauliques (BEI) et agricoles du site puis les mesures visant la réduction des incidences sur l'eau et l'hydraulique pluviale, sur la biodiversité et le renforcement de la nature en ville. Elle expose ensuite la compatibilité du projet avec les servitudes et contraintes puis la compatibilité du projet et donc de la procédure d'urbanisme avec le SCoT. Et enfin, les évolutions apportées au PLU de Colombiers : adaptations du règlement, suppression d'un emplacement réservé et constitution d'une nouvelle OAP (Orientation d'Aménagement et de programmation) pour la zone.

M. Alain Caralp présente aussi rapidement les principales évolutions urbaines réalisées en centre village, comblant les dents creuses : réalisation de logements collectifs et aménagement d'équipements publics (nouvelle médiathèque, projet de parc urbain sur un terrain limitrophe de la mairie...)

Il expose également les outils opérationnels retenus pour le projet urbain : la ZAC et la SEMOP (société d'économie mixte à opération unique). Pour la réalisation de l'opération Des Montarels, la SEMOP permettra à la Commune de Colombiers d'instaurer, par le biais d'un contrat d'aménagement, un partenariat institutionnalisé et sécurisé avec un aménageur privé.

Mme Dominique Mauger relève une erreur dans la présentation : la commune dispose d'un parc de 120 logements sociaux environ et non 68 comme exposé dans le document. Elle précise également que 9 logements sociaux supplémentaires sont en construction sur le secteur Des Clauzets.

Mme Cathy Juin répond que cette erreur sera corrigée dans l'ensemble des pièces de la procédure.

Au cours et suite à cette présentation, les participants ont émis des avis et des observations.

## **LES PRINCIPALES REMARQUES ÉMISES LORS DE LA RÉUNION DU 20 JUILLET 2022**

---

### **Mme Isabelle Frauensohn et M. Laurent Montel, représentant la DDTM34**

#### **Sur le choix de la procédure opérationnelle**

Mme Isabelle Frauensohn estime que dans le cadre de la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU, les références à la ZAD (une Zone d'Aménagement Différée a été créée le 21 avril 2011 par arrêté préfectoral pour une durée de 6 ans) et à la ZAC (zone d'aménagement concertée, procédure en cours) ne sont pas justifiées.

Elle regrette que l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Montarels ne se fasse pas par le biais de la révision générale du PLU engagée sur la commune de Colombiers le 21 mars 2016. Le PADD débattu le 26 mars 2018 avait donné lieu à échanges avec les personnes publiques associées à la procédure (PPA).

Me Eric Valette indique que la révision générale a été ralentie par le contexte sanitaire (covid) et les élections municipales de 2020, qu'elle est en cours et prend du temps raison pour laquelle il a été fait le choix d'ouvrir le secteur Des Montarels par le biais d'une autre procédure indépendante de la RG. Il rappelle que le code de l'urbanisme permet de mener, parallèlement à une révision générale, d'autres procédures d'urbanisme.

Il estime que le projet urbain Des Montarels relève d'un long processus d'études menées depuis plus de 10 ans et de prises de décisions significatives telles que la ZAD et la ZAC. Il précise que la déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU est la procédure la plus adaptée, inscrite dans un urbanisme de projet.

Le projet urbain des Montarels et la procédure qui le porte s'inscrivent bien dans les orientations du PADD, le Plan d'aménagement et de développement durables, de la révision générale du PLU. La révision générale du PLU viendra conforter ce choix d'urbaniser le secteur des Montarels.

M. Laurent Montel regrette qu'un PLUi ne soit pas engagé par la Domitienne car il constitue selon lui l'outil de planification territoriale le plus adapté notamment au regard des besoins et décisions relevant notamment de l'économie, de l'habitat et du social.

Par ailleurs, il approuve la position géographique du projet, salue le travail effectué et l'application de la démarche « éviter réduire compenser » notamment au regard des enjeux de biodiversité et de paysage.

M. Alain Caralp répond qu'un PLUi serait très positif pour la planification territoriale en matière de développement économique.

#### **Au sujet du phasage du projet**

Mme Isabelle Frauensohn relève qu'il est fait référence à tort à la modification N°4 du PLU en page 10 de l'OAP. Elle regrette également qu'un phasage ne soit pas réalisé dans l'OAP, considérant que ce point relève de l'application de la loi climat et résilience.

Mme Cathy Juin répond que la référence à la modification N°4 du PLU en page 10 de l'OAP sera rectifiée. Elle conteste toutefois l'obligation de réaliser un phasage dans l'OAP en application de la loi climat : le Code de l'urbanisme est clair à ce sujet, c'est « un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles » qui doit être établi dans les OAP. (cf. article L151-6-1 du Code de l'urbanisme). L'échancier prévisionnel demandé sont bien intégrés dans l'OAP.

M. Laurent Montel se dit également favorable à un phasage du projet, voyant mal sa réalisation d'un seul tenant. Il estime que le phasage et la hiérarchisation des zones constituent une sécurité évitant toute discontinuité temporaire du tissu urbain. Il considère que le phasage permet un arrêt de l'urbanisation adapté si l'enveloppe de consommation d'espace attribuée par le SCoT est atteinte avant l'urbanisation complète de la zone.

## **Pôle Canal et CDPENAF**

Mme Isabelle Frauensohn informe que le « Pôle Canal » souhaite que le projet lui soit présenté en commission de septembre 2022.

Elle indique aussi que la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers) va demander à la commune à être consultée sur la procédure.

Mme Cathy Juin explique que l'étude préalable agricole intégrant les mesures compensatoires agricoles retenues, a été finalisée en juillet 2022 et doit être présentée en CDPENAF prochainement.

## **Par Mme Anaëlle Morel représentant le Département de l'Hérault**

Mme Anaëlle Morel regrette que le projet consomme des terres agricoles à fort potentiel agronomique.

Le Département de l'Hérault estime toutefois que le projet est positif : il prend bien en compte le PLH (Programme Local de l'Habitat) de la Communauté de Communes La Domitienne ainsi que les enjeux de préservation et de mise en valeur du canal du Midi et de la Voie Domitienne. Le projet répond aux besoins d'habitat, il est pertinent en terme de typologie et de hauteur de bâti.

Mme Anaëlle Morel précise que le Département n'a pas d'observation concernant les aspects routiers et techniques.

M. René Vaquer indique qu'en effet la Commune de Colombiers a sollicité en amont le Département de l'Hérault par le biais de l'agence départementale de Béziers. Le projet urbain des Montarels intégrant la requalification de l'entrée de ville (D162 ou traverse de Nissan) et la réalisation de carrefours d'accès sur la D162 pour desservir le nouveau quartier, a ainsi fait l'objet d'une présentation et d'échanges préalables avec les services du Département de l'Hérault.

Enfin, Mme Anaëlle Morel regrette également que l'OAP ne propose pas de phasage du projet car susceptible d'apporter des indications intéressantes.

## **Par Mme Diana Marquier et M. Bernard Cabrol Morel représentant la Communauté de communes la Domitienne**

Mme Diana Marquier n'a pas de remarque à formuler ni sur le projet ni sur la procédure.

M. Bernard Cabrol précise que le projet devra faire l'objet d'échanges techniques avec le CC La Domitienne en phase projet notamment pour le raccordement aux réseaux de défense incendie, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (AEP). Il explique que pour disposer d'une pression adéquate en tout point, la ZAC sera vraisemblablement alimentée en eau potable, sur sa partie nord, à partir du réseau de distribution « bas service » connecté au réservoir sur tour du village alors que le sud de la ZAC sera desservi par le réseau de distribution « haut service » raccordé au réservoir enterré.

## **Par M. Philippe Soulages représentant SUEZ**

M. Philippe Soulages indique qu'il faudra préserver le chemin d'accès au réservoir puisque les canalisations d'adduction et de distribution connectées au réservoir empruntent cet itinéraire.

M. René Vaquer répond que le plan de masse sera adapté pour préserver l'emprise du chemin concernée par les canalisations afin d'en pérenniser l'accès.

## **CLÔTURE DE LA RÉUNION**

---

Après avoir répondu aux interrogations des personnes publiques, M. Alain Caralp remercie les participants et clôt la réunion.

## **OBSERVATIONS TRANSMISES PAR COURRIER POSTÉRIEUREMENT À LA RÉUNION**

---

### **La chambre d'agriculture de l'Hérault**

La chambre d'agriculture de l'Hérault ne pouvant se libérer le 20 juillet pour participer à la réunion, précise que si nécessaire, elle fera parvenir ses observations en début du mois de septembre.

### **Le syndicat mixte du SCoT du Biterrois**

Le SCoT du Biterrois, contacté par téléphone le 21 juillet, explique qu'il doit émettre un avis par courrier.

Rédigé le 25 juillet 2022 par Cathy JUIN pour le compte de BETU.

Complété le 27 juillet 2022 selon les indications de la Commune de Colombiers.

Réunion d'examen conjoint 20 juillet 2022

DP avec MEC du PLU de Colombiers

NOM	STRUCTURE et FONCTION	MAIL	SIGNATURE
Amélie MOREL	CD 34	amelie@berault.fr	
Bernard CABROL	Service Eau et Assainissement C.C. La Domitienne	b.cabrol@e f.domitienne.com	
DIANA PARQUIER CHRISTINE Thierry	responsable service ADS CC la Domitienne Adjointe Florise COLONBIEZ	ads@ ladomitienne.com t-colombie@e net	
FRAUENSTEIN Isabelle	Adjointe Ville Plain Riection DDTM 34	isabelle.Frauenstein @mairie.gouv.fr	
MONTIEL Laurent	Chef de service adjoint SATO / DDTM 34	laurent.montiel@ mairie.gouv.fr	
MAQUERON Renaud	ADMO Maire Colombiers	r.maqueron@syndicat 01.47.11.11.11	
HAUGER Dominique	DGS Colombrises	dominique.hauger@ colombiers.fr	
CARAU Agnès	Tous de Colombrises.		
ZATRE Victoria	Stagiaire BETO Urbanisme	victoria.120@chymoid .fr	
SOUHETS Régine	SUEZ		
Joim Coling	BETO	philippe.coling@ mairie.gouv.fr	