

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

P3 - Avis émis

- Avis émis par la DDTM 34 (Service Aménagement du territoire) en tant que Personne Publique Associée (PPA) à la procédure, le 22 août 2022 par courrier
- Avis émis par le SCoT du Biterrois le 26 juillet 2022 par mail
- Réponse de la chambre d'agriculture formulée le 16 septembre 2022 par courrier
- Avis émis par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale le 11 août 2022

Cathy JUIN

De: Kévin Marand <kevinmarand@scot-biterrois.fr>
Envoyé: mardi 26 juillet 2022 15:59
À: Secrétariat Ville Colombiers; isabelle.frauensohn@herault.gouv.fr; ddtm-sat-ouest-ap-plui@herault.gouv.fr; Stéphane Lauret; s.liotdassagate@ladomitienne.com; agachon@herault.fr; mlanguépin@herault.fr; hcabanes@herault.fr; ccastan@herault.fr; issa-sayegh.sandrine@cr-languedocroussillon.fr; marin-khoury.nicole@cr-languedocroussillon.fr; urbanisme@herault.cci.fr; contact@herault.chambagri.fr; accueil@cma-herault.fr
Cc: 'DGS'; Cathy JUIN
Objet: RE: DP avec MEC du PLU projet urbain Des Montarels - date réunion examen conjoint et lien de téléchargement

Bonjour,

Le Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois s'excuse à nouveau de son absence lors de cet examen conjoint et vous transmet un avis favorable sur ce projet qui répond aux besoins de ce territoire et en cohérence avec l'armature territoriale.

J'en profite pour préciser que la ZAC les Montarels représenterait ainsi 10% de la consommation de l'enveloppe foncière habitat allouée par le futur SCoT à horizon 2040 pour la Domitienne.

Bien cordialement,

Kevin MARAND

Chef de projet SCoT

Syndicat mixte du SCoT du Biterrois - Immeuble ICOSIUM/M3E- 9 rue d'Alger - 34500 Béziers

Tél. 04 99 41 36 22 / Portable pro : 06 74 16 17 40

www.scot-biterrois.fr - kevinmarand@scot-biterrois.fr



De : Secrétariat Ville Colombiers <secretariat@ville-colombiers.fr>

Envoyé : vendredi 1 juillet 2022 17:52

À : isabelle.frauensohn@herault.gouv.fr; ddtm-sat-ouest-ap-plui@herault.gouv.fr; Kévin Marand <kevinmarand@scot-biterrois.fr>; Stéphane Lauret <stephanelauret@scot-biterrois.fr>; s.liotdassagate@ladomitienne.com; agachon@herault.fr; mlanguépin@herault.fr; hcabanes@herault.fr; ccastan@herault.fr; issa-sayegh.sandrine@cr-languedocroussillon.fr; marin-khoury.nicole@cr-languedocroussillon.fr; urbanisme@herault.cci.fr; contact@herault.chambagri.fr; accueil@cma-herault.fr

Cc : 'DGS' <dgs@ville-colombiers.fr>; 'Cathy JUIN' <c.juin@betu.fr>

Objet : DP avec MEC du PLU projet urbain Des Montarels - date réunion examen conjoint et lien de téléchargement

Bonjour,

Face aux besoins de la population en logements et commerces et services de proximité, nous prévoyons d'ouvrir à l'urbanisation le secteur Des Montarels sous forme d'une opération d'ensemble.

La mise en œuvre de ce projet nécessite de faire évoluer le PLU de Colombiers par le biais d'une déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous convier à participer à la réunion d'examen conjoint prévue par cette procédure. Il y sera fait une présentation du projet et des évolutions apportées au PLU de Colombiers.

Vous pourrez ensuite formuler vos questions et émettre vos observations.

Cette réunion d'examen conjoint se déroulera **le mercredi 20 juillet à 10 h** dans les locaux de notre hôtel de ville.

En complément du **courrier officiel que nous vous adresserons dans les prochains jours par voie postale**, vous trouverez ci-joint le lien de téléchargement des pièces de la procédure.

www.grosfichiers.com/j4pVrqFQqZ6

Le téléchargement est possible jusqu'au **vendredi 15 juillet 2022 à 11h 48**.

Pour les services de la DDTM, l'envoi des fichiers se fera par le biais de la plateforme « mélanissimo ».

En espérant que vous pourrez vous rendre disponible pour cette réunion, nous vous souhaitons une bonne réception de ce mail et un bon téléchargement du dossier,

Je reste à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

Bien cordialement.

Mme LORENZO Catherine

Catherine LORENZO

Mairie de COLOMBIERS

Carrefour des Droits de l'Homme

04.67.11.86.01

secretariat@ville-colombiers.fr





**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer
Service Aménagement du Territoire ouest**

Montpellier, le **22 AOUT 2022**

Affaire suivie par : unité aménagement planification PLUi
Téléphone : 04 67 11 10 27
Mél : ddtm-sat-ouest-ap-plui@herault.gouv.fr

Monsieur le Maire,

Par délibération du conseil municipal en date du 20 juin 2022, une déclaration de projet (DP) valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) a été engagée afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUO du secteur des Montarels pour une superficie d'environ 11 ha. Suite à cette délibération, dans le cadre de l'association des personnes publiques associées, mes services ont été conviés à participer à la réunion d'examen conjoint du 20 juillet dernier.

Sur l'historique du PLU :

La commune est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 11 mars 2013. La zone à urbaniser (OAU) du secteur des Montarels a été créée lors de cette approbation. Il s'agissait d'une zone bloquée à l'urbanisation qui serait ouverte à l'urbanisation par la voie d'une modification du PLU.

Une révision générale du PLU a été prescrite le 21 mars 2016 et a fait l'objet d'un débat du PADD le 26 mars 2018. Par lettre d'observations qui vous a été transmise le 25 juillet 2018, il était indiqué notamment que la prise en compte du Canal du Midi était insuffisante dans le PADD.

Suite à plusieurs réunions d'association, une version corrigée du PADD a été proposée à mes services. Cette nouvelle version apportait des compléments sur la prise en compte du Canal du Midi et avait intégré dans celle-ci, le phasage de la zone des Montarels sur une première tranche de 4 ha. Pour autant, cette mouture modifiée du PADD n'a pas fait l'objet d'un nouveau débat. Comme évoqué en réunion d'examen conjoint, l'absence de poursuite de la révision générale lancée en 2016 et l'engagement de procédures « au coup par coup » sont dommageables pour l'aménagement du territoire communal.

Par la suite, en août 2021, une modification du PLU a été prescrite pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Montarels pour une superficie d'environ 11 ha. Cette zone AUO étant devenue caduque le 11 mars 2022, la commune a procédé au retrait de cette procédure de modification le 14 juin 2022.

Monsieur Alain Caralp

Maire de Colombiers

Hôtel de Ville

Carrefour des Droits de l'Homme

34440 COLOMBIERS

DDTM 34
Bât. Ozone, 181 place Ernest Granier
CS60556
34064 MONTPELLIER Cedex 2

La procédure de déclaration de projet est une procédure dérogatoire aux principes d'évolutions réglementaires du PLU dont l'intérêt général est une condition sine qua non de mise en œuvre. L'intérêt général doit être apprécié au regard des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité, de la notion d'équilibre issue de l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme ainsi que de la démarche ERC (éviter-réduire-compenser). Au vu des éléments produits dans le dossier de déclaration de projet, **l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 du secteur des Montarels ne me semble pas relever de cette dérogation.**

Si l'intérêt général du projet devait être établi, ce qui n'est pas le cas à ce stade, le dossier de déclaration de projet devrait par ailleurs être complété afin de tenir compte des éléments suivants :

- **volet patrimonial** : le secteur des Montarels se situe dans la zone sensible du Canal du Midi, dans la zone tampon du Bien Unesco, à proximité du site classé du Canal du Midi et du site classé des paysages du Canal du Midi. Il est en partie en covisibilité et limitrophe de la Via Domitia, avec en fond de scène, l'Oppidum d'Ensérune et la tour de Montady, classée monument historique. Ce nombre important de protections patrimoniales dans un secteur destiné à accueillir 250 logements avec une densité de 30 logements par hectare rend nécessaire un passage de la procédure en commission du pôle canal avant l'enquête publique.
 - **potentialité agronomique des sols** : elle s'élève de « moyenne » à « assez forte ». La CDPENAF est susceptible d'exercer une auto-saisine pour un passage en commission au titre de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
 - **l'avis de l'autorité environnementale** saisie par la collectivité le 21 juin 2022.
 - par ailleurs, l'aménagement du secteur nécessitera l'obtention d'une dérogation de destruction d'espèces protégées.
 - **contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** :
 - l'échéancier prévisionnel figurant dans l'OAP correspond à l'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements de la ZAC. La ZAC est un outil d'urbanisme opérationnel. Il s'agit d'une procédure déconnectée de la procédure de PLU. Le Code de l'urbanisme prévoit uniquement l'insertion du dossier de ZAC dans les annexes du PLU (article R 151-52 du Code de l'urbanisme).
- De plus, l'article L 151-6-1 du Code de l'urbanisme prévoit un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements, ce qui signifie que l'échéancier doit comporter par tranche, le nombre de constructions qui sera réalisé pendant une période donnée. Par exemple, *« pour la période 2023-2025 ou sur une période à court terme, 80 logements seront réalisés, pour la période 2026-2028 ou sur une période à moyen terme 80 logements seront réalisés et sur la période 2028-2030 ou sur une période à long terme 80 logements seront réalisés... »*. Ainsi, le phasage permet de n'ouvrir une tranche que lorsqu'un certain pourcentage de constructions est réalisée dans la tranche précédente (par exemple 80 %). Cet échéancier permet de garantir un développement organisé de l'urbanisation. Par conséquent, une modification de l'OAP est nécessaire sur ce point.
- ce phasage doit être reporté dans le schéma d'aménagement de l'OAP.
 - par ailleurs, en page 10 de l'OAP, il est indiqué que la zone sera ouverte à l'urbanisation à l'issue de la procédure de modification n°4 du PLU. Or, cette procédure a été retirée en juin.
- **contenu des règlements écrit et graphique** :
 - les caractéristiques générales de la zone AUz des Montarels précisent que ce secteur sera aménagé sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble mais comme indiqué pour les OAP, il est nécessaire de mentionner le phasage de cette opération dans le règlement écrit avec

les modalités de passage d'une phase à une autre (par exemple, le secteur 2 sera urbanisé lorsque 80 % des constructions seront effectivement réalisées sur le secteur 1...).

- le règlement graphique doit également être modifié pour laisser apparaître les tranches du phasage en les renommant par sous-secteur (par exemple, AUz1, AUz2, AUz3, ...).

- les articles du règlement écrit sur l'implantation des constructions et sur les hauteurs (articles 6, 7, 8 et 10) renvoient au cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères de la ZAC. Comme rappelé ci-dessus, les procédures de PLU et de ZAC sont deux procédures distinctes. La mise en compatibilité du PLU prévue dans le cadre de cette déclaration de projet suppose que des règles précises soient intégrées dans le règlement, d'une part pour des motifs réglementaires, et d'autre part, pour une meilleure lisibilité pour les pétitionnaires et les services instructeurs. Le règlement écrit nécessite une modification.

- l'article 9 du règlement écrit correspondant à l'emprise au sol n'est pas réglementé. Cette absence de règle peut créer une surdensité néfaste à l'insertion paysagère du projet compte tenu de sa proximité avec le Canal du Midi.

- l'article 13 du règlement écrit relatif aux espaces libres et plantations imposent un minimum de 10 ou de 20 % de l'emprise totale de la parcelle ou de l'unité foncière. Il semble que ce pourcentage est trop faible pour assurer un traitement qualitatif du projet. Il vient en contradiction avec la vue axonométrique projetée figurant en page 20 de la notice de présentation de la procédure.

*

* *

Par conséquent, au vu de l'ensemble des observations, il convient de privilégier la poursuite de la procédure de révision générale du PLU. À défaut il conviendra de compléter le dossier de déclaration de projet et d'annexer le présent courrier au compte-rendu de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 20 juillet dernier afin qu'il soit versé à l'enquête publique.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en mes sentiments les meilleurs.

Le Directeur


Matthieu GREGORY

Objet :
Examen conjoint

Réf :
JD/CB/CC/SS

Dossier suivi par :
Pôle Agroenvironnement &
Territoire

Monsieur le Maire
Mairie
Carrefour des Droits de l'Homme
34440 COLOMBIERS

Lattes, le 16 septembre 2022

Monsieur le Maire,

Vous avez convié la Chambre d'agriculture à une réunion d'examen conjoint le 20 juillet concernant le projet de mise en comptabilité du PLU de Colombiers avec une déclaration de projet en vue de la réalisation du projet urbain « des Montarels ».

Mes services, n'étant pas disponibles pour y participer, se sont excusés. Par ce courrier, la Chambre d'agriculture vous fait part de ses observations en prenant appui sur les documents reçus en amont de la réunion.

Le projet urbain des Montarels vise à déclasser la zone AU0 devenue caduque, en zone AUZ sur 10,47 ha.

- Concernant la localisation de ce projet :

Elle semble cohérente avec le tissu urbain existant puisque le projet se situe entre le cœur du village et ses extensions. Toutefois, je vous demande d'exposer les raisons pour lesquelles les terrains au nord de la rue du jeu du mail, à côté du cimetière, ne font pas partie de l'enveloppe du projet. L'intégration de ces terrains aurait pu permettre d'avoir une configuration moins étalée sur la plaine agricole.

- Concernant les caractéristiques agricoles du site :

Le projet consommerait un peu plus de 10 ha d'espaces agricoles valorisés aujourd'hui principalement par la filière grandes cultures (sur 9,5 ha) et dans une moindre mesure par la filière viticole (sur 1 ha).

Le projet ne se trouve pas dans un périmètre d'appellation d'origine protégée mais au sein de plusieurs périmètres d'indications géographiques protégées. Il n'est a priori pas irrigable mais présente un potentiel agricole global fort.

- Le dispositif ERC appliqué à l'agriculture :

Je note que le projet est soumis au dispositif ERC appliqué à l'agriculture et qu'une étude préalable a été réalisée et passera prochainement en CDPENAF.



**Chambre d'agriculture
de l'Hérault**
Maison des Agriculteurs A
Mas de Saporta
CS 10010
34875 Lattes Cedex
Tél. : 04 67 20 88 00
Fax : 04 67 20 88 95
Email : contact@herault.chambagri.fr

Afin d'évaluer dans quelle mesure la planification de ce projet s'insère dans une logique d'évitement et réduction, il convient d'apporter les éléments en lien avec ce type de mesure dans le dossier de mise en compatibilité du PLU.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président,

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a final flourish, representing the name Jérôme DESPEY.

Jérôme DESPEY



Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

**Conseil général de l'Environnement
et du Développement durable**

**Avis de la mission régionale d'autorité environnementale
sur la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet
pour la réalisation du projet urbain
des Montarels à Colombiers (Hérault)**

N°Saisine : 2022-010766

N°MRAe : 2022AO71

Avis émis le 11 août 2022

PRÉAMBULE

Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 06 juillet 2022, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de Colombiers (Hérault) pour avis sur le projet de mise en compatibilité de son plan local d'urbanisme (PLU) par déclaration de projet.

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté en collégialité électronique conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 07 janvier 2022) par Marc Tisseire, Stéphane Pelat et Annie Viu.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 3 novembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée en date du 06/07/2022 et a répondu le 5 juillet 2022.

La direction départementale des territoires de l'Hérault a également été consultée le 06/07/2022 et a répondu en date du 08/07/2022.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe¹.

¹ www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

SYNTHÈSE

La commune de Colombiers souhaite ouvrir à l'urbanisation des espaces dédiés à l'aménagement du projet urbain « *Des Montarels* » et prévoit pour cela de mettre en compatibilité son plan local d'urbanisme (PLU) par l'intermédiaire d'une déclaration de projet.

Le projet de création de la ZAC a fait par ailleurs l'objet d'un avis de la MRAe en date du 11 août 2022². En l'absence de mise en œuvre complète de la démarche ERC, la MRAe estime que son caractère d'intérêt général, justifiant la procédure dérogatoire de déclaration de projet, n'est pas démontré. Le dossier ne justifie pas le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des enjeux environnementaux dans un endroit particulièrement sensible. Il ne justifie pas non plus la déclinaison complète de la démarche « éviter, réduire, compenser ».

En l'état, le projet présente un risque d'incidences négatives notables sur l'environnement, ce qui suppose que le dossier soit substantiellement modifié avant d'être à nouveau présenté à la MRAe.

2 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-de-la-mrae-occitanie-en-a890.html>

AVIS DÉTAILLÉ

1 Contexte juridique du projet de mise en compatibilité

En application des articles R. 104-11 et R.104-19 du code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Colombiers (34) est soumis à évaluation environnementale systématique. Il fait par conséquent l'objet d'un avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Occitanie.

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique et sera publié sur le site internet de la MRAe³.

Il est rappelé qu'en application de l'art. R.104-39 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente informe le public, l'autorité environnementale et, le cas échéant, les autorités consultées. Elle met à leur disposition :

- le PLU, qui comporte notamment des indications relatives à la manière dont il a été tenu compte des consultations auxquelles il a été procédé, dont l'avis de la MRAe ;
- les motifs qui ont fondé les choix opérés dans le PLU compte tenu des diverses solutions envisagées.

Cette information et cette mise à disposition sont réalisées, le cas échéant, dans les conditions et selon les formalités particulières prévues pour assurer la mise à disposition du public du PLU et pour assurer la publicité de l'acte approuvant le PLU.

La commune de Colombiers a par ailleurs saisi la MRAe, en date du 21 juin 2022, pour avis sur l'étude d'impact du projet de création de la ZAC « *Des Montarels* ». Ayant choisi de ne pas faire d'évaluation environnementale commune, donnant lieu à une seule saisine et un seul avis de l'Autorité environnementale, l'étude d'impact du projet a donné lieu à un nouvel avis de la MRAe⁴. Le présent avis concerne exclusivement l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU.

2 Présentation du territoire et du projet de mise en compatibilité

La commune de Colombiers est située dans le sud du département de l'Hérault, dans l'aire d'attraction de Béziers. En 2019 elle comptait 2 684 habitants sur un territoire de 10 km².



Carte de localisation de la commune et du projet de ZAC, issue du rapport de présentation

³ www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

⁴.

Situé dans la plaine agricole de la zone rétro-littorale méditerranéenne, le territoire communal présente des enjeux paysagers remarquables. Elle abrite les sites classés « *Les paysages du canal du Midi* » et du « *Canal du Midi* », inscrit au patrimoine de l'humanité par l'UNESCO, le site classé de « *L'ancien étang de Montady et ses abords* », l'opération grand site de France (OGS) « *Canal du midi du Malpas à Fonsérannes* » et la zone tampon du bien Unesco du « *Canal du Midi* ». La commune est aussi concernée par la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I « *Colline de l'Oppidum d'Ensérune* » ainsi que par le plan national d'action (PNA) en faveur du Lézard Ocellé, le PNA du Faucon Crécerellette ainsi que par l'inventaire national du patrimoine géologique (INPG) « *Colline et panorama de l'Oppidum d'Ensérune* ».

La commune fait partie, avec sept autres communes, de la communauté de communes La Domitienne, qui s'est dotée le 17 novembre 2020 d'un plan climat air énergie territorial (PCAET), pour lequel un avis a été rendu par la MRAe en date du 18 mai 2019⁵. Un Contrat de Relance et de Transition Écologique (CRTE) a été signé le 16 décembre 2021 par le préfet de l'Hérault et le président de la communauté de communes, avec pour ambition de faire de La Domitienne, « *dans la même lancée que le PCAET* », « *un territoire à énergie positive (dont les consommations énergétiques sont couvertes par l'énergie verte produite localement) dès 2045* »⁶.

Colombiers fait également partie des 87 communes intégrées au schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Biterrois, approuvé en 2013, et dont le projet de révision a donné lieu à un avis de la MRAe en date du 12 avril 2022⁷.

La commune de Colombiers souhaite mettre en compatibilité son PLU, par l'intermédiaire d'une déclaration de projet, pour permettre la création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) dans le secteur « Des Montarels ».



Carte de localisation du projet dans la commune, issue du rapport de présentation

5 http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/avis_mrae_2019ao56.pdf

6 <https://www.herault.gouv.fr/Actualites/L-Etat-acteur-dans-le-departement/Signature-du-protocole-d-intention-pour-Contrat-de-Relance-et-Transition-Ecologique-de-La-Domitienne>

7 http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022_10136_avis_rev_scot_biterrois_projet_dreal-vmrae.pdf

La commune envisage, dans le cadre du projet de ZAC, de créer un futur quartier associant logements, équipements de proximité, parcs et espaces publics, sur 10,5 ha. Environ 250 logements dont 100 logements collectifs y sont prévus, ainsi que 30 logements individuels en bande, 120 logements individuels libres, une résidence seniors sociale et des commerces de proximité. La densité brute prévue est de 24 logements à l'hectare⁸, c'est-à-dire identique à la densité des zones dédiées à l'habitat du reste de la commune⁹, ne traduisant pas une optimisation de la densité. Le nouveau quartier permettra de loger environ 500 personnes pour une surface de plancher prévisionnelle totale de 30 000 m².



Plan d'aménagement de la ZAC, issu du rapport de présentation

Dans le PLU actuellement en vigueur, la ZAC est classée en zone à urbaniser fermée (AUO), dont l'ouverture à l'urbanisation ne peut résulter que d'une révision du PLU ou d'une mise en compatibilité par déclaration de projet en raison de l'absence d'aménagement sur cette zone à urbaniser définie il y a plus de 9 ans. La commune prévoit de faire évoluer le PLU :

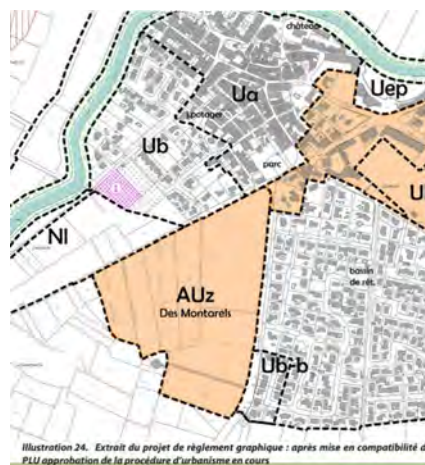
- en supprimant la zone AUO bloquée d'une emprise de 10,86 ha et l'emplacement réservé n°3 situé sur des terrains appartenant au site classé « Paysages du canal du Midi » ;
- au profit de la création d'une zone AUz « Des Montarels » sur 10,47 ha, dotée de droits à construire, dédiée à la construction d'habitat, de services et de commerces sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- et de l'agrandissement de la zone agricole A sur 0,39 ha.

8 250 logements sur 10,5 hectares

9 Étude d'impact page 50



Règlement graphique avant évolution du PLU



Règlement graphique après évolution du PLU

Cartes issues du rapport de présentation

La commune prévoit également de compléter le règlement écrit du PLU pour permettre en AUz l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, autorisant les habitations, commerces et services de proximité, et de créer une orientation d'aménagement et de programmation (AOP).

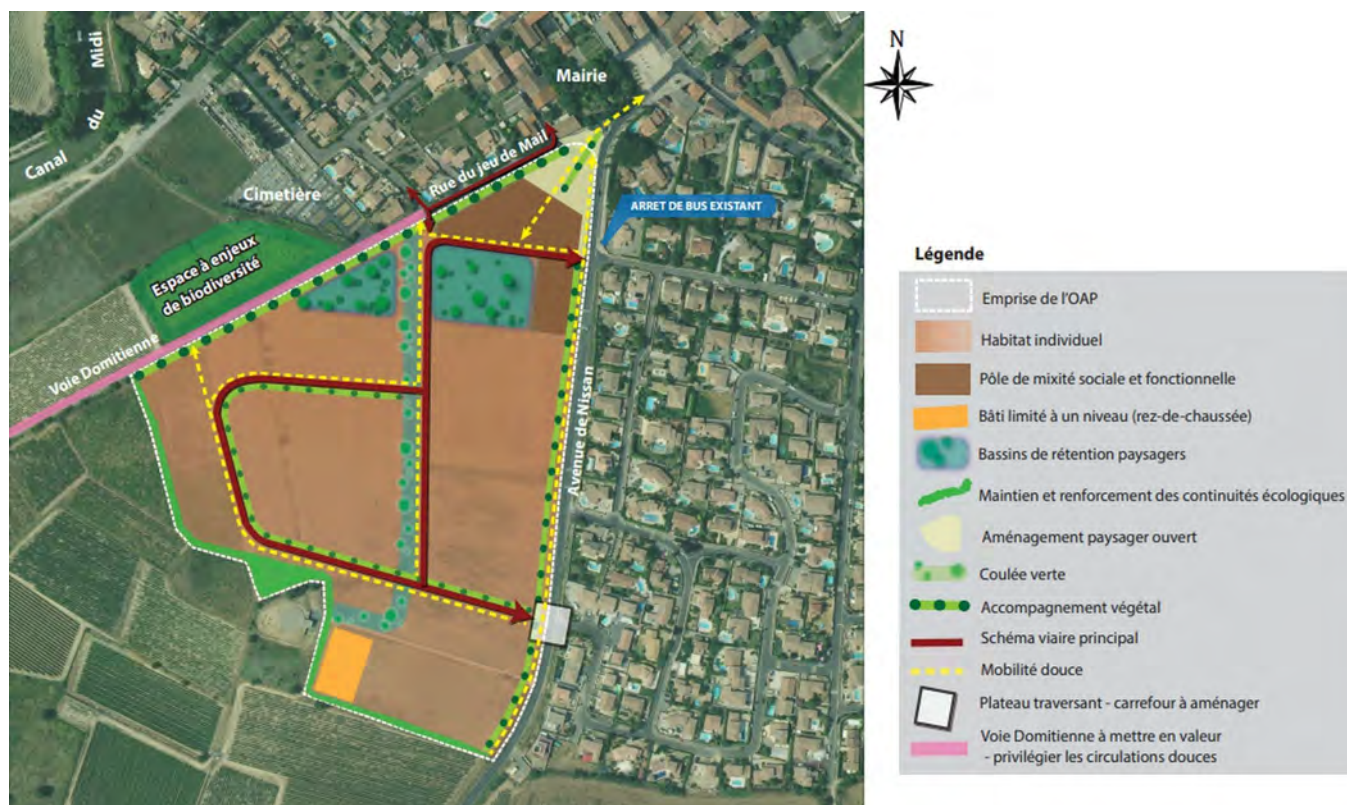


Schéma d'aménagement issu de l'OAP « Des Montarels »

3 Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux de ce projet de mise en compatibilité concernent :

- la maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la protection de la biodiversité ;
- l'insertion paysagère du projet ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- la transition énergétique et climatique.

4 Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale

La MRAe rappelle que le guide de référence réalisé par le commissariat général au développement durable¹⁰ présente les attendus de l'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme qui vise à permettre un projet, guide auquel le maître d'ouvrage peut utilement se reporter. L'évaluation environnementale doit permettre de vérifier que le type de projet attendu prend en compte la sensibilité environnementale du secteur, y compris dans ses incidences cumulées avec d'éventuels autres projets, et de décliner complètement la démarche « éviter, réduire, compenser » en l'intégrant au PLU. Lorsque des incidences non négligeables sont identifiées, il s'agit aussi d'explicitier la recherche de solutions alternatives, pour éviter que les futurs projets soient susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Alors que le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 11 mars 2013 et n'a jamais fait l'objet d'évaluation environnementale, le présent dossier ne traduit pas une telle démarche, et ne répond pas aux exigences de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

L'état initial de l'environnement (EIE) ne permet pas d'identifier les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable et de fournir un référentiel pour le suivi ultérieur du PLU, ni de démontrer l'évitement des plus forts enjeux en matière par exemple de consommation d'espaces, de ressource en eau ou de transition énergétique et climatique.

La MRAe rappelle que la consommation d'espaces naturels et agricoles, l'artificialisation des sols et l'étalement urbain constituent l'un des principaux facteurs d'érosion de la biodiversité et comportent également des impacts négatifs en matière de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre : la maîtrise de la consommation d'espace constitue la première mesure d'évitement des enjeux environnementaux les plus importants, tout particulièrement au stade de la planification urbaine.

Or le rapport de présentation ne comporte pas d'analyse de la consommation d'espace réalisée et projetée sur le territoire, incluant non seulement la ZAC « Des Montarels » mais aussi les autres projets de développement du territoire communal, comme la ZAC « Pierre-Paul Riquet » dont 12,76 ha concernent la commune de Colombiers. Cette ZAC à cheval sur les communes de Colombiers et de Montady a conduit à une mise en compatibilité du PLU ayant donné lieu à un avis de la MRAe en date du 31 janvier 2022¹¹. Aussi, la commune ne démontre pas s'inscrire dans l'objectif légal de modération de la consommation d'espace.

L'analyse des incidences est insuffisante. Les incidences de la consommation d'espace ne sont pas analysées. Les incidences cumulées avec les autres projets en cours sur la commune, comme la ZAC « Pierre-Paul Riquet », ne sont pas évoquées ni analysées du point de vue de la consommation d'espace, de la biodiversité et

¹⁰ Guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, éditions Théma, novembre 2019 ; notamment la fiche 17 relative à l'articulation entre les évaluations des documents d'urbanisme et celle des projets, dans le cadre des procédures d'évolution (révisions, ...).

¹¹ http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/avis_mrae_2022ao10.pdf

des paysages, de la ressource en eau, des consommations énergétiques ni des émissions de gaz à effet de serre.

Le choix du site doit être justifié au regard de solutions alternatives, d'autant plus que des incidences environnementales importantes sont identifiées.

La commune indique que le projet de ZAC a pour objectif de finaliser son urbanisation dans un secteur qui vient clore la tâche urbaine et répondre au besoin des habitants en fournissant services et logements. Selon elle, la mise en œuvre d'un tel programme n'est pas possible dans le tissu urbain ; seul le développement sur le secteur « Des Montarels » constituerait une solution raisonnable. Mais si les objectifs sont bien précisés, l'étude d'impact ne présente aucune solution alternative.

La MRAe rappelle l'obligation d'examen de solutions alternatives, notamment en comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine¹², à l'échelle communale (autres secteurs d'extension), intercommunale, voire en comparaison d'un scénario d'absence de nouvel aménagement, ou de réduction de l'aménagement initialement envisagé. Les solutions alternatives doivent également être déclinées au niveau du parti d'aménagement retenu. Cette obligation est d'autant plus importante que le projet tel que prévu aura des impacts significatifs sur les espèces et habitats d'espèces protégées, les paysages, la ressource en eau potable, ou encore les émissions de gaz à effet de serre.

La démarche « éviter, réduire, compenser » (ERC) n'est pas complètement déclinée, les incidences n'ayant pas été évaluées sur chaque enjeu environnemental pertinent.

Elle n'est pas non plus correctement déclinée sur l'enjeu relatif à la biodiversité à propos duquel les incidences ont été le plus complètement évaluées. Il s'agit d'établir des mesures visant à éviter les atteintes à l'environnement, à réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, à compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits. *« Le respect de l'ordre de cette séquence constitue une condition indispensable et nécessaire pour en permettre l'effectivité et ainsi favoriser l'intégration de l'environnement dans le projet ou le plan programme »*, comme l'indique le guide Théma du ministère en charge de l'environnement¹³. Celui-ci précise aussi que *« l'ordre de la séquence traduit aussi une hiérarchie : l'évitement étant la seule phase qui garantisse la non atteinte à l'environnement considéré, il est à favoriser. La compensation ne doit intervenir qu'en dernier recours, quand tous les impacts qui n'ont pu être évités n'ont pas pu être réduits suffisamment »*.

Pour finir comme exposé dans l'avis rendu par la MRAe sur le projet de ZAC, la séquence n'est pas complètement déclinée puisqu'il manque aussi la compensation des incidences notables.

La bonne articulation avec les plans, schémas et programmes pertinents n'est pas démontrée.

Le SCoT du Biterrois en vigueur classe la commune de Colombiers comme un « village ». Pour ces communes définies comme *« non repérées en tant que centralité »*, il prescrit de *« faire des hypothèses de croissance démographique tempérée, avec un taux inférieur au taux de croissance moyen admis pour leur bassin de proximité, sauf si un document de planification à l'échelle du bassin de proximité au minimum justifie de l'intérêt de déroger à cette règle »*¹⁴. Le rapport de présentation ne démontre pas s'insérer dans cette logique du SCoT, afin que ce moindre développement des villages serve l'objectif *« de répartition de la population affirmés dans le PADD et notamment l'objectif de renforcement du poids démographique relatif des centralités dans le territoire »*.

Le rapport de présentation ne démontre pas non plus la bonne articulation avec les objectifs et règles du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) adopté le 30 juin 2022¹⁵ et notamment le *« zéro artificialisation nette à horizon 2040 »* mais aussi la *« non perte nette de biodiversité »* et la *« gestion durable de la ressource en eau »*.

12 Art. 122-5 du code de l'environnement

13 Commissariat général au développement durable et CEREMA, janvier 2018: Evaluation environnementale - aide à la définition des mesures ERC. <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Th%C3%A9ma%20-%20Guide%20%E2%80%99aide%20%C3%A0%20la%20d%C3%A9finition%20des%20mesures%20ERC.pdf>

14 Document d'orientations générales du SCoT, orientation 3.1.1.

15 Le SRADDET n'est pas encore applicable, il reste à approuver par le préfet de région.

Le projet de ZAC se situe dans un territoire qui, dans son PCAET adopté le 17 novembre 2020, s'est donné comme objectifs de réduire d'ici 2045 par rapport à 2015 de 60 % ses consommations d'énergies et de multiplier par 3,8 la production d'EnR¹⁶.

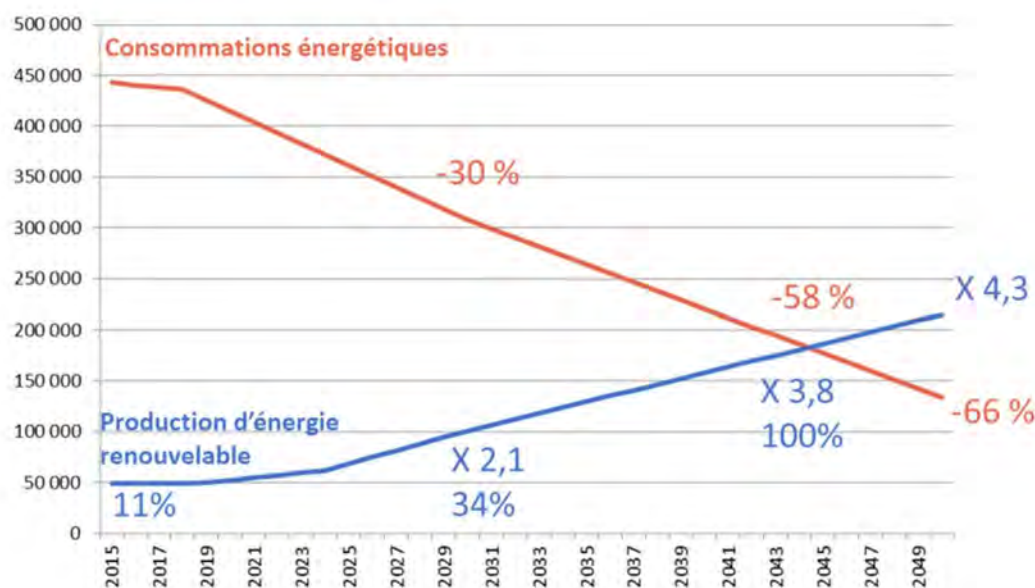


Illustration des objectifs de La Domitienne, issue de son site internet

Le rapport de présentation n'évoque pas l'articulation avec ce document qui s'impose pourtant au PLU en termes de compatibilité. Il n'est pas demandé à la commune de contribuer à elle seule à la réussite de ces objectifs, mais a minima d'analyser de quelle manière elle y contribue, positivement ou négativement, et d'analyser ces résultats au regard de solutions de substitution.

Le dispositif de suivi proposé, constitué de deux indicateurs naturalistes de suivi des espèces, s'apparente davantage au suivi du projet qu'à celui du document d'urbanisme. Les effets sur la consommation d'espace, les paysages ou encore la ressource en eau, qui peuvent par exemple concerner la mise en œuvre du PLU, ne sont pas évalués. Non doté d'état initial ni de valeur cible permettant de déclencher des actions correctrices comme imposé à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, le mécanisme proposé ne permet pas de s'assurer que les effets de la mise en compatibilité du PLU sur les enjeux environnementaux pertinents pourront être évalués et corrigés.

D'une façon générale, l'évaluation environnementale ne permet pas de démontrer l'absence d'impacts notables du projet sur l'environnement, notamment en termes de gestion économe des sols, de biodiversité, de paysages, de ressource en eau, ainsi que des problématiques climatiques et liées à la transition énergétique, et ne s'appuie sur aucun scénario alternatif. L'avis rendu par la MRAe sur l'étude d'impact de la ZAC relevait l'absence de déclinaison satisfaisante de la démarche « éviter, réduire, compenser » associée au choix de ce site et le besoin d'étude de solutions alternatives moins impactantes. Le projet de mise en compatibilité tel que présenté ne démontre pas la recherche du moindre impact environnemental dans le choix du site, à une échelle pertinente.

Les compléments attendus sont substantiels, ce qui implique en toute logique, qu'une fois repris, et avant mise à l'enquête publique, le dossier soit de nouveau soumis à l'avis de la MRAe.

¹⁶ <https://www.ladomitienne.com/services/la-transition-energetique/plan-climat-air-energie-territorial/>