

**DEPARTEMENT DE L'HÉRAULT  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LA DOMITIENNE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

Relative à

la déclaration d'utilité publique

concernant le projet d'extension de la Zone d'Activités (ZA) de Viargues

sur la commune de Colombiers

au profit de la communauté de communes (CC) La Domitienne

**RAPPORT D'ENQUÊTE,  
AVIS ET CONCLUSIONS**

**SOUS-PREFECTURE BEZIERS**  
HERAULT

**12 AOUT 2015**

**Bureau des Politiques  
Publiques**

Enquête publique effectuée du mardi 23 juin 2015 au vendredi 24 juillet 2015 midi.

Diffusion :

- Préfecture de l'Hérault, sous-préfecture de Béziers (2ex)
- Tribunal administratif de Montpellier

Jean-Marc MALLET  
Commissaire enquêteur

EP n° E 15000059/34 du 27 mars 2015

## **SOMMAIRE**

### **I – RAPPORT**

#### **I - Généralités**

- 1.1. Préambule
- 1.2. Objet de l'enquête
- 1.3. Cadre juridique
- 1.4. Caractéristique du projet
  - 1.4.1. Localisation
  - 1.4.2. Description du projet
- 1.5. Composition du dossier

#### **II - Organisation et déroulement de l'enquête**

- 2.1. Désignation du commissaire enquêteur
- 2.2. Période préparatoire à l'enquête
- 2.3. Publicité et affichage
- 2.4. Période de l'enquête et mise à disposition du public
- 2.5. Clôture de l'enquête

#### **III - Observations du public**

- 3.1. Bilan quantitatif
- 3.2. Analyse des observations et réponses du maître d'ouvrage
- 3.3. Questions du commissaire enquêteur

### **II - Avis et conclusions**

### **III - ANNEXES**

## **I – Généralités**

### **1.1. Préambule :**

La commune de Colombiers fait partie de la communauté de communes La Domitienne située à l'Ouest de Béziers. Elle est traversée à son extrémité sud-est par la RD 609, voie à très forte circulation. La Z.A de Viargues /Cantegal est déconnectée du village et est distante d'environ 8 km de Béziers et 18 km de Narbonne. Le projet est destiné à étoffer l'offre commerciale et de services de façon suffisante et cohérente avec les dynamiques d'habitats où la population croît en moyenne de 2.17% par an.

### **1.2. Objet de l'enquête :**

Le projet d'extension de la Z.A. de Viargues couvre une superficie de 15 hectares, dans le prolongement de la ZAE de Viargues existante, face à la ZAE de Cantagals. Ces deux zones constituent un pôle d'activités économiques en expansion sur le secteur de l'ouest biterrois qui entrainera une dynamique en termes d'emplois.

Cette opération s'inscrit dans une politique de développement économique forte de ce secteur et est énoncé dans les documents d'urbanisme supra communaux et communaux.

SCoT Biterrois : Ce projet d'extension est en adéquation avec le SCoT du biterrois car identifié comme « pôle de développement d'intérêt territorial » à la fois dans le projet d'aménagement durable et de développement durable (PADD) et le document d'orientation général (DOG).

Le PLU retranscrit la volonté de la commune de Colombiers de soutenir de ce pôle économique. Par ailleurs, un axe du PADD souligne l'accueil de nouvelles entreprises, porteuses d'emplois, l'installation en périphérie de commerces complémentaires aux commerces et services de proximité du cœur de village, et non concurrents, des entreprises et des artisans.

La CC La Domitienne, compétente en matière de développement économique engage des actions favorables aux filières économiques du territoire et met en place des outils de promotion et d'implantation d'entreprise.

La Zone AUEc, inscrite dans le PLU et destinée aux activités commerciales et des services, s'inscrit dans la logique de développement de la RD n°609.

### **1.2. Cadre juridique :**

La présente enquête publique est ouverte, vu :

- le Code de l'Urbanisme ;
- le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;
- la délibération du Conseil communautaire de la communauté de commune La Domitienne du 26 février 2014 décidant la demande d'une enquête publique environnementale préalable à la D.U.P en vue de réaliser l'extension de la zone d'activités de Viargues ;
- la délibération du conseil municipal de Colombiers en date 10 juillet déclarant d'intérêt général le projet d'extension de la Z.A de Viargues ;
- le dossier présenté par la communauté de communes La Domitienne ;
- la décision du Tribunal Administratif n° E 15000059/34 du 27 mars 2015;

## **1.4. Caractéristiques du Projet :**

### **1.4.1. Localisation**

Le projet se situe sur la commune de Colombiers, qui appartient à la communauté de communes La Domitienne, faisant elle-même partie du SCoT du biterrois, en accroche de la RD n°609, (dénommée route de Narbonne) au sud/est de Béziers.

### **1.4.2. Description du projet :**

Ce projet est défini comme pôle de développement d'intérêt territorial pour la population locale et « de passage », notamment sur la RD 609, axe routier au trafic important, avec la volonté de maîtriser l'organisation de ce secteur d'implantation pérenne des activités économiques. L'aménagement du projet doit revêtir un caractère qualitatif et paysager s'intégrant dans l'environnement. La surface au plancher prévisionnel sera de 40 000m<sup>2</sup> environs d'activités économiques et de service en rééquilibrage sur l'ouest biterrois.

## **1.5. Composition du dossier :**

Le dossier comprend les pièces suivantes :

Références	Titre
Sous-dossier 1	
Chapitre I	Notice explicative
Chapitre II	Plan de situation
Chapitre III	Plan général des travaux
Chapitre IV	Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
Chapitre V	Périmètre délimitant les immeubles à exproprier
Chapitre VI	Estimation sommaire des dépenses et des acquisitions à réaliser
Chapitre VII	Annexes
Sous-dossier 2	Etude d'impact
Complément notice explicative	

Autres pièces jointes au dossier :

- arrêté préfectoral n°2015-II-952 du 2 juin 2015
- avis d'enquête publique
- lettre de la DREAL du 17 mars 2015
- Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire de la CC La Domitienne
- Les journaux, Le Midi Libre et La Marseillaise, contenant les parutions de l'avis d'enquête (cf. art. 4 de l'arrêté préfectoral).

Le dossier d'enquête de La Domitienne a fait l'objet d'un support papier et sur CD-ROM.

## **II. Organisation et déroulement de l'enquête**

### **2.1. Désignation du commissaire enquêteur :**

Par ordonnance n° E 15000059/34 du 27 mars 2015, du tribunal administratif de Montpellier, monsieur Jean-Marc MALLET a été désigné commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique concernant le projet d'extension de la zone d'activités (Z.A.) de Viargues sur la commune de Colombiers, portée par la communauté de communes (C.C.) La Domitienne.

### **2.2. Période préparatoire à l'enquête :**

Après réception du dossier d'enquête envoyé par la sous préfecture de Béziers, un entretien avec madame LIOT DASSGATE a été organisé au siège de La Domitienne.

Le dossier étant reçu complet, les modalités de l'enquête ont été définies en accord avec la sous préfecture de Béziers par l'arrêté n°2015-II-952 du 2 juin 2015.

### **2.3. Publicité et affichage**

#### **2.3.1. Règlementaire**

Journaux	1 <sup>ère</sup> publication	2 <sup>nd</sup> publication
Midi Libre	5 juin 2015	27 juin 2015
La Marseillaise/Hérault du Jour	5 juin 2015	27 juin 2015

L'affichage de l'avis d'enquête a été effectué :

- sur le panneau d'affichage réglementaire de la mairie de Colombiers et à l'accueil de la CC La Domitienne.
- sur le site du projet par La Domitienne à deux emplacements visibles. Ces modalités ont été vérifiées par le commissaire enquêteur.

#### **2.3.2. Autre forme de publicité :**

L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'une :

- publication sur le site de la commune et d'une diffusion sur son panneau lumineux
- insertion sur le site informatique de La Domitienne ;
- insertion sur le site de la préfecture de l'Hérault.

Une information générale a été publiée dans le journal La Domitienne n°40 page 10.

### **2.4. Période de l'enquête et mise à disposition du public :**

Toutes les pièces du dossier et les deux registres d'enquête ont été visés par le commissaire enquêteur.

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 23 juin au vendredi 24 juillet, soit 32 jours consécutifs pendant lesquels le dossier papier ( plus un CD-ROM à La Domitienne) et les registres ont été mis à la disposition du public.

1 <sup>ère</sup> permanence	Colombiers	Mardi 23 juin	9h00 à 12h00
2 <sup>ème</sup> permanence	CV La Domitiene	Jeudi 9 juillet	14h00 à 17h00
3 <sup>ème</sup> permanence	Colombiers	Vendredi 24 juillet	9h00 à 12h00

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions.

### **2.5. Clôture de l'enquête :**

A l'expiration du délai de l'enquête, le vendredi 24 juillet à midi, le commissaire enquêteur a clos et signé les registres de la mairie de Colombiers et de la CC La Domitienne.

### **III – Observations du public**

#### **3.1. Bilan quantitatif :**

Sur le registre de La Domitienne, six observations et une visite anonyme sans commentaire (13 juillet 2015).

Sur le registre Colombiers, dix neuf observations, une pétition de 194 signatures, quatre lettres et un document joint à l'appui d'une observation (C15).

#### **3.2. Analyse des observations :**

Compte tenu du nombre d'observations, celles-ci sont regroupées en 6 thèmes :

- 1- Déplacements
- 2- Suffisance de surfaces commerciales
- 3- Difficultés pour le centre ville Béziers
- 4- économie et emploi de l'Ouest Biterrois
- 5- environnement
- 6- utilité publique

#### **3.2.1 Registre le la communauté de communes La Domitienne ( LD) :**

N° Obs	Nom	Observations	avis	Thème
LD 1	G. Lecourbe Présidente AVF Béziers	Fait part de son inquiétude qu'entraîne cet important projet vis-à-vis des communes environnantes, qui nécessitera des déplacements en véhicules, et se prononce contre ce projet qui « bétonne trop la campagne ».	D	1 6
LD 2	Madame Elizabeth GRANERIS (AVF de Béziers)	Cette gigantesque surface commerciale paraît totalement inutile en raison de la profusion de centres commerciaux à Béziers et aux alentours jusqu'à Narbonne.	D	3 2
LD 3	Monsieur PROST	S'oppose à la création d'une grande surface à proximité de Béziers, car il s'agit de la survie des commerces de Béziers.	D	3
LD 4	madame BRULEY	S'oppose à l'installation de cette grande surface à proximité de Béziers déjà saturé et dont le patrimoine se dégrade en raison de la concurrence commerciale périphérique.	D	3
LD 5		Projet en cohérence avec le SCoT, tient compte de l'accroissement de la population à l'ouest de Béziers et cible la taille et la gamme des commerces.	F	4
LD 6	Habitante de Montady	Souligne le rééquilibrage des activités économiques de Béziers Ouest.	F	4
LD 7	Consultation anonyme			
LD 8	Consultation			

anonyme			
F : Favorable		D : défavorable	

### **3.2.2. Registre de la commune de Colombiers (C):**

N° Obs	Nom	Observations synthétiques	avis	Thème
C 1	Pace F	Accord	F	
C 2	Roca S	Accord	F	
C 3	M, JP, JL et MH H et A Lacombe Maibèche G et L Mailhac	Ce projet développera économiquement l'ouest biterrois et permettra aux habitants d'éviter de traverser Béziers pour faire les courses indispensables, notamment l'été.	F	1 4
C 4	M Mellinas A	Accord	F	
C 5	Mr Mme Martin	Accord	F	
C 6	Melle Bettran	Accord	F	
C 7	Mr Mme Garcia	Accord	F	
C 8	Mme Corbrere	Ce projet mettra fin à la traversée de Béziers pour faire les courses et il y a un intérêt économique de la création d'emploi pour la commune.	F	1 4
C 9	Miralles	Accord	F	
C 10	Bresson	La Ville de Béziers est 4 <sup>ème</sup> ville la plus pauvre de France. Une étude du cabinet TEMAH de mai 2014 rappelle la forte densité de surface commerciale.	D	4
C 11	Prost-Romand	Proximité de GMS.	D	2
		Empiètement sur existant Béziers.	D	3
		Cohérence avec le classement de Béziers en zone prioritaire.	D	3
		Destruction emploi.	D	4
C 12	M Mme Bonge	Projet néfaste pour la ville de Colombiers, proche du canal du midi. De plus l'existence de nombreux commerces existants (Casino, Aldi, Bricomarché, etc...) semble tout à fait inutile.	D	5 4
C 13	M Coste	Situation sociale et économique de Béziers.	D	3
C 14	Mme Pires	Ce projet apportera dynamisme et emplois sur la commune.	D	4
C 15	M Demangeon	Absence intérêt publique.	D	6
		Déséquilibre avantages inconvénients.	D	6
		Offre commerciale déjà suffisante.	D	2
		Aggravation du déséquilibre CVB/Périphérie	D	3
		Impact sur l'environnement.	D	5
		Négatif pour le bassin d'emplois.	D	4
C 16	M Brenon	Implantation d'un hypermarché en zone de chalandise de l'ouest de Béziers qui en est dépourvu. Actuellement les habitants sont obligés de à traverser Béziers avec les inconvénients des embouteillages.	F	3 1

C 17	M Pires	L'extension de la zone d'activité de Viargues apportera dynamisme et emploi à la commune de Colombiers.	F	4
C 18	M Moulin	Ce projet va faire mourir la ville de Béziers.	D	3
C 19	Mme Moulin	Béziers ne pourra pas supporter une nouvelle grande surface. Il n'y aura pas d'emplois créés mais des emplois déplacés.	D	3 4
C 20	M et JP Sancho	Accord	F	
C 21	M et R Voinot	Accord	F	
C 22	Mme Janin	Accord	F	
C 23	M Dubeau	Soutien actif de l'action des élus de La Domitienne qui œuvrent pour le maintien de l'emploi en coopération avec les voisins audois également intéressés par le projet.	F	4

F : Favorable

D : Défavorable

### **3.2.3. Pièces jointes au registre de la commune de Colombiers :**

Le 24 juillet 2015 :

- remise par la présidente de l'association des commerçants du centre ville de Béziers d'une pétition de 194 signatures de commerçants qui refusent l'implantation d'une nouvelle surface commerciale aux portes de Béziers.

- remise d'une lettre du cabinet d'avocats CGCB, conseil de la fédération « priorité Centre ville » (de Béziers) se bornant à démontrer que le projet ne présente pas une utilité publique suffisante.

- remise de quatre lettres avec avis favorable au projet.

### **3.3. Réponses du maître d'ouvrage par thème:**

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a remis un procès-verbal de synthèse auquel le maître d'ouvrage a répondu le 4 août 2015 :

#### **3.3.1. Déplacements :** (observations n° LD1, C3, C8)

Actuellement, l'est de Béziers est favorisé au niveau des surfaces commerciales et les habitants de l'ouest Biterrois doivent traverser la ville avec difficultés pour faire leur course.

L'implantation du centre commercial constitue un avantage pour plusieurs personnes et, *a contrario*, un inconvénient pour une personne.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

La population de l'Ouest Biterrois est dans l'obligation de traverser l'agglomération biterroise pour accéder à une offre commerciale et de loisirs non existante actuellement sur ce secteur. Elle est confrontée à un temps de déplacements nécessaire, ce qui constitue une barrière géographique (franchissement de l'Orb, ...) et psychologique.

Ainsi, le rééquilibrage de l'offre commerciale sur l'Ouest de Béziers est une nécessité pour éviter des déplacements longs, coûteux et polluants. Dans ce sens, le projet est d'Utilité Publique pour la population de ce secteur.

La zone d'activités de Viargues bénéficie d'un positionnement géographique stratégique et de plusieurs moyens d'accès :

- En bordure de la RD 609, reliant Béziers à Narbonne, supportant un **trafic important (18700 véhicules moyenne journalière annuelle** source Conseil Départemental de



l'Hérault), connectée à un maillage routier important dont la RD64 qui donne l'accès à l'A9

- Les réseaux de transport en commun permettent de relier Béziers aux communes voisines dont Colombiers via notamment les itinéraires d'Hérault Transport. Un projet de piste cyclable (projet de location vélos électriques) porté par la commune et financé en partie par l'aménageur de l'extension de Viargues, permettra à terme de créer un maillage doux continu depuis le village de Colombiers (bordé par le Canal du Midi) en passant par des quartiers d'habitat, jusqu'à la ZA de Viargues.
- Port de plaisance de Colombiers lié au passage du Canal du Midi (à 2 km seulement) : la collectivité gestionnaire du Port comptabilise environ 600 arrêts de bateaux du 1<sup>er</sup> avril au 31 octobre.
- Ligne SNCF Perpignan Montpellier, ayant deux dessertes sur notre secteur d'étude : Nissan lez Ensérune (à 5 km) et Béziers (à 10 km)

Remarque du commissaire enquêteur :

*Le rééquilibrage de l'offre commerciale sur l'Ouest de Béziers est une nécessité pour éviter des déplacements longs, coûteux et polluants. Compte tenu de sa position stratégique et des axes de déplacements, le projet est d'Utilité Publique pour la population de ce secteur.*

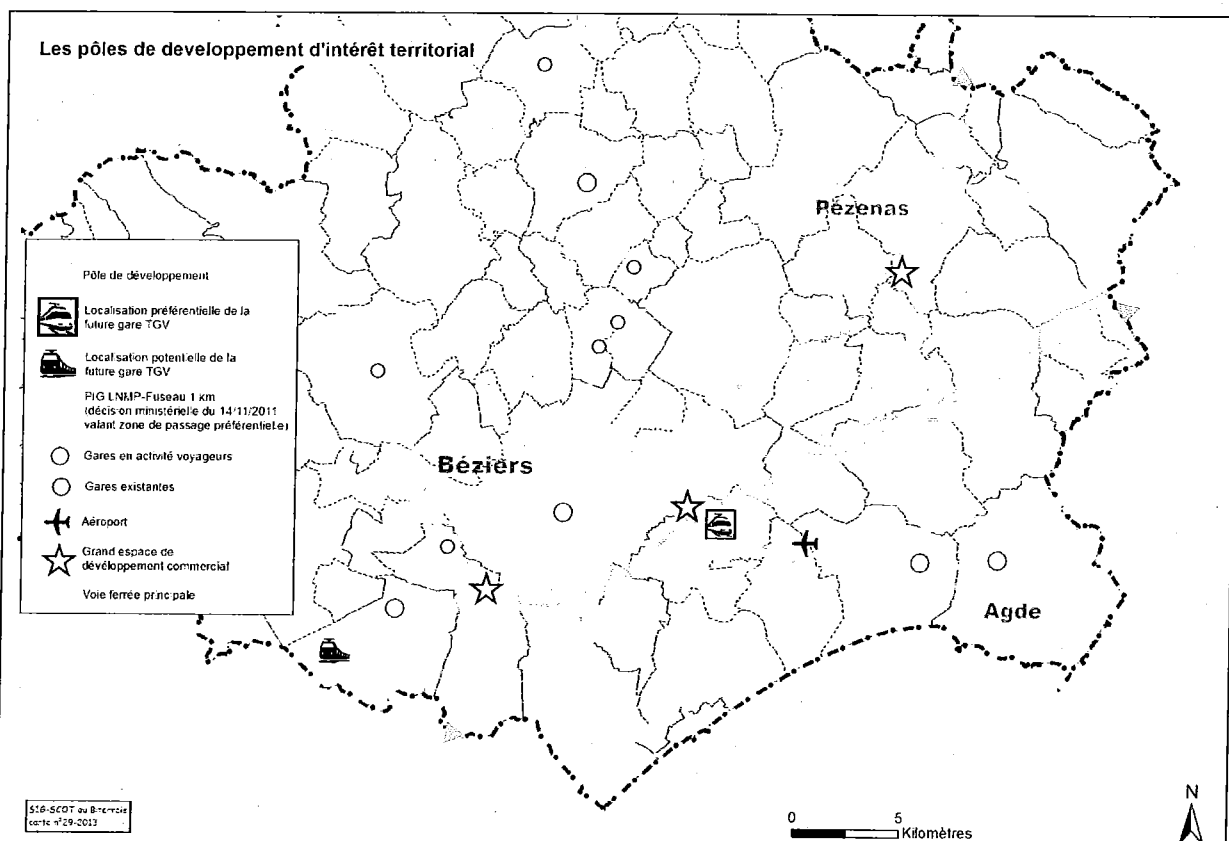
**3.3.2. Suffisance de surfaces commerciales :** (observations n° LD2, C11, C15)

Renforcer une offre commerciale périphérique, alors même qu'elle se trouve déjà saturée et que le centre ville de Béziers est exsangue, s'avère ainsi contraire à l'utilité publique.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Le projet d'extension commerciale de Viargues est en adéquation avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Biterrois qui est un espace territorial et un outil d'élaboration et de planification à l'échelle de l'Ouest Biterrois. **Notre projet répond aux prescriptions du Document d'Orientations Générales du SCOT, approuvé en 2013. Ces prescriptions sont opposables au sens du Code de l'Urbanisme à savoir :**

- **Trois Grands Espaces de Développement Commercial (GEDC) « ayant vocation à accueillir des ensembles commerciaux diversifiés de plus de 1000m<sup>2</sup> »... sont définis (Orientation 4.2.4) : Grand espace Viargues à Colombiers...**
- Cette prescription est retranscrite dans la carte présentée dans l'orientation 4.1.1. : le GEDC de l'ouest biterrois est localisé sur la ZA Viargues



*« Grand espace Viargues extension de 16ha ... destiné à accueillir des commerces variés notamment l'équipement de la maison »*

De plus, si cette observation peut être retenue globalement, elle ne tient pas lorsqu'on analyse la répartition de l'offre en fonction de critères géographiques, des secteurs d'activités, ....

Les dynamiques démographiques sont favorables au renforcement de l'offre commerciale de la ZA de Viargues. La zone de chalandise a bénéficié d'une **croissance démographique de 15.17%** entre 1999 et 2011 (p24 pièce complémentaire dossier d'enquête préalable à la DUP). La Domitienne a bénéficié d'une **augmentation de sa population de 2.3% par an entre 2007 et 2012 (source INSEE)**.

De plus, à proximité de notre projet, les projets relatifs à la ZAC de Fontvielle (13 hectares) et de la ZAC du Pech de Fonséranes qui s'étendra sur plusieurs dizaines d'hectares, situées à l'entrée de Béziers, accueilleront plusieurs milliers d'habitants dans tous types de logements pour assurer la mixité sociale du quartier. Ces projets d'habitat nouveaux laissent présager une augmentation du nombre d'habitants dans la zone de chalandise.

Entre les agglomérations Biterroise et Narbonnaise, l'offre commerciale est incomplète. En effet, il faut traverser ces deux villes pour accéder à une jardinerie, de même pour les commerces de meubles et décoration. En termes de culture et loisirs, seule une enseigne est présente à Béziers.

Enfin, il faut noter que l'hypermarché prévu aura une surface de vente de 4500m<sup>2</sup> alors que celle d'Auchan est de 10326m<sup>2</sup> et celle de Géant Casino de 8490m<sup>2</sup>. La surface de vente de l'Hyper de Viargues sera donc au moins égale à la moitié de la surface de chacun des deux autres. Elle représentera moins de 20% des surfaces des 3 hypermarchés réunis pour une population de l'Ouest biterrois en pleine croissance à laquelle il faut ajouter une partie de celle du Narbonnais.

Il est d'utilité publique de permettre à la population de l'ouest de Béziers de trouver près de chez elle une offre commerciale la plus complète possible.

Remarque du commissaire enquêteur :

*Le projet d'extension commerciale de Viargues est conforme au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois. Il répond notamment aux prescriptions du Document d'Orientations Générales du SCOT, approuvé en 2013 et sera d'utilité publique pour la population de l'ouest de Béziers par la création d'emplois, et le renforcement de l'offre commerciale et de services sur ce secteur stratégique, en croissance urbaine.*

**3.3.3. Difficultés pour le centre ville de Béziers :** (observations LD2, LD3, LD 4, C11, C13, C15, C16, C18, C19)

Le centre ville de Béziers est déjà en difficulté, voire sinistré, au niveau de ses activités commerciales. L'ouverture d'un nouveau centre en périphérie ne peut qu'aggraver la situation.

L'utilité publique à renforcer une offre en matière d'équipements ludiques déjà pléthorique ne saurait être caractérisée.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

**Ce n'est pas parce que le centre ville de Béziers connaît des difficultés que l'on doit laisser l'Ouest de la ville et ses communes avoisinantes en sous équipement commercial.** Les difficultés du centre ville sont anciennes et il ne suffira pas de faire barrage à ce rééquilibrage nécessaire de l'offre commerciale pour régler le problème.

Plusieurs causes, autres que celles du développement des zones d'activités économiques à vocation commerciale, expliquent le fait que le centre ville de Béziers fait face à des difficultés en matière de dynamisme économique. En effet, la création du centre commercial Polygone à quelques pas du centre ville, l'habitat dégradé, le contexte social, les quartiers en difficultés, l'accessibilité, ..., expliquent la désertion des activités économiques et commerciales du centre ville.

**Pourquoi avoir prévu 25 ha, qui représentent 60 000 m<sup>2</sup> de surface de vente sur la ZAC de la Méridienne à Béziers** alors que cette zone devait être dédiée, à l'origine, à des activités industrielles et logistiques en raison de sa situation au carrefour de l'A9 et A75. Ce nouvel espace commercial est situé à l'ouest de la ville de Béziers alors que ce secteur est déjà fortement doté en commerces. Des enseignes telles que Mercedes s'y sont installées récemment ou vont le faire et 10 000 m<sup>2</sup> de surface de vente sont promises à Leroy Merlin pour un troisième hypermarché de Bricolage à l'Est de Béziers !

**Il revient donc aux édiles biterrois de prendre les décisions que la situation du centre ville leur impose sans demander aux communes limitrophes de l'Ouest de supporter les conséquences d'un état de fait dont elles ne sont pas responsables.**

Ainsi, quelle est la véritable politique menée par la ville de Béziers et son agglomération en matière de structuration commerciale ? Réserver le développement économique à leur territoire et l'interdire à la Domitienne ?

Remarques du commissaire enquêteur :

*Le projet d'extension de Viargues répond au critère d'utilité publique car il s'agit d'une démarche, cohérente avec le SCOT, menée par la Domitienne et la commune de Colombiers, qui permettra la création d'emploi, de renforcer l'offre commerciale et de services sur ce secteur stratégique, en croissance urbaine.*

**3.3.4. Economie et emploi de l'Ouest Biterrois :** (observations n° LD5, LD6, C4, C8, C10, C11, C12, C14, C15, C17, C19, C23 ).

La création de cette zone va dynamiser l'Ouest de Béziers conformément aux orientations du SCoT, mais la création d'emplois nette doit tenir compte des suppressions et déplacements d'emplois sur Béziers.

- les chiffres de création d'emplois ne font pas l'objet d'une présentation sincère. La création d'emploi omet la mise en péril des emplois suite à la réalisation du projet.

- la création d'emploi en périphérie engendre la suppression de deux à trois emplois dans le commerce de centre ville ;

- les communes bénéficient du dispositif de subventionnement Fisac. Cette charge importante pour les deniers publics n'a de sens que si les politiques locales de développement économique sont en accord avec le soutien du commerce de proximité.

Eu égard aux conséquences dommageables que la réalisation de l'extension emporterait sur l'emploi local et la gestion des deniers publics, l'avis pour cette demande DUP doit être défavorable.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Cet argument est avancé en cas de création de zone en périphérie mais il s'avère que la création nette d'emplois est toujours positive. Cela tient en particulier au fait que les commerçants exploitent souvent seuls ou en famille leurs boutiques.

**Le projet d'extension générera 300 emplois environ à terme, dont 75 emplois dans l'immédiat grâce à l'activité de l'hypermarché. Des activités nouvelles, telles que l'hôtellerie ou la crèche, sous représentées dans la zone de chalandise, permettront de créer des emplois dans des secteurs qui bénéficieront à des personnes en recherche d'emplois** (pour mémoire, le taux de chômage sur le territoire de la Domitienne est de 14.4% en 2012, source INSEE).

La zone d'activités Cantegals Viargues dénombre aujourd'hui plus de 600 emplois qualifiés et non qualifiés.

Il faut noter qu'avant la création de la zone commerciale de Viargues, une partie des habitants de l'Ouest biterrois faisait ses achats dans les grandes surfaces du narbonnais et même dans le centre ville de Narbonne.

Aujourd'hui cette tendance s'inverse en faveur du biterrois : plus de 50% des clients d'Electro Dépôt et plus de 30% des clients de Brico Dépôt viennent du Département de l'Aude (résultats des comptages effectués en caisse via les codes postaux demandés aux clients). Ainsi, des clients audois en venant faire leurs achats sur la ZA de Viargues poursuivent leur chemin en se rendant jusqu'au Polygone voire le centre ville de Béziers.

Sur la suppression d'emplois, aucune source ou preuve justifient ces affirmations, fortement exagérées.

Concernant le dispositif Fond d'Intervention aux Services, à l'Artisanat et aux Commerces (FISAC) porté par l'Etat, depuis plus de quinze ans, aucune commune de La Domitienne en a bénéficié. Ainsi, la gestion des deniers publics sur notre territoire est cohérente et saine.

Aussi, ces (faux) arguments ne peuvent être pris en considération.

**Remarque du commissaire enquêteur :**

*Le solde de création d'emploi sera largement positif et ne peut être négligé connaissant le taux de chômage sur le territoire de La Domitienne. Le Fisac ne subventionne pas les communes de La Domitienne.*

**3.3.5. Environnement : (C12, C15)**

Cette extension augmente l'étalement urbain et corrélativement diminue des espaces naturels et agricoles. Elle contribue aussi à allongement des déplacements et ainsi à une hausse des gaz à effet de serre.

Déclarer d'utilité publique l'extension de cette ZA contreviendrait à l'objectif de densification des espaces urbanisés et commerciaux, augmentant de façon significative la spéculation foncière et favorisant la déprise agricole d'un secteur à très fort potentiel culturel global (vigne, maraichage, et grandes cultures) sur une surface conséquente et manifestement disproportionnée.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

L'emplacement de ces activités permettra à la population d'être plus proche de ces lieux de consommation et d'effectuer des trajets de plus courtes distances pour trouver les produits de consommation. Elle trouvera sur place de quoi satisfaire tous ses besoins sans avoir à traverser la ville pour faire ses achats et pour se distraire.

Ainsi, Colombiers s'inscrira naturellement dans l'aire urbaine de Béziers. La zone commerciale constituera l'entrée de ville de Béziers conformément à l'étude de requalification de la RD 609 menée par la communauté d'agglomération et la ville de Béziers. Les aménagements prévus sur Béziers et Colombiers apporteront une autre qualité environnementale à tout ce secteur pollué par des constructions désordonnées. La circulation y sera également sécurisée avec d'une part la suppression des accès directs des établissements commerciaux sur la RD 609, entraînant de nombreux accidents dont certains mortels, et d'autre part, l'aménagement d'une piste cyclable côté Nord, répondant au besoin d'articulation entre les lieux de consommation et de résidence.

De plus, les réseaux de transport en commun permettent de relier Béziers aux communes voisines dont Colombiers via notamment les itinéraires d'Hérault Transport. Un projet de piste cyclable (projet de location vélos électriques) porté par la commune et financé en partie par l'aménageur de l'extension de Viargues, permettra à terme de créer un maillage doux continu depuis le village de Colombiers (bordé par le Canal du Midi) en passant par des quartiers d'habitat, jusqu'à la ZA de Viargues.

Il est à noter que la déclaration de projet du PLU permettant de classer le périmètre en zone AUec (auparavant en zone AU0) a été approuvée en juillet 2014.

Conformément aux prescriptions du SCOT, le projet répond au principe de continuité avec le tissu urbain car il s'inscrit dans le prolongement de la ZA de Viargues, faisant face à la ZA de Cantegals. Il répond à une logique d'intégration dans son environnement et de valorisation d'ensemble prévue pour les ZAE de Viargues et Cantegals (programmation d'une étude d'intégration paysagère notamment).

Par contre, la zone commerciale de la Méridienne, ajoute à l'étalement urbain de l'Est de Béziers car elle est un nouveau pôle de développement commercial qui vient s'ajouter à tous ceux qui se sont créés le long de la rocade Est sans lien réel et sans réflexion d'ensemble. Elle est en outre beaucoup plus importante puisqu'elle porte sur 25 ha.

En dehors des projets portant sur la réhabilitation d'un site, tout programme d'aménagement est réalisé sur des espaces agricoles, car les espaces naturels sont protégés.

Certes, le secteur du projet s'étend sur des espaces agricoles (« cultures annuelles ») maillées de linéaires arborés et de bandes herbacées en friche. Ils seront urbanisés mais des espaces verts seront créés, renforcés et conservés.

**La consommation d'espaces agricoles a été prise en compte dans le PLU en vigueur dans le cadre de la déclaration de projet approuvée en 2014.**

Conjointement au dossier de DUP, une étude d'impact a été menée afin d'analyser les conséquences de ce projet sur l'environnement. Vous trouverez ci-dessous un extrait de ses conclusions : « *Les secteurs agricoles, présentant globalement un faible intérêt écologique, vont donc être majoritairement concernés par le projet d'extension. Cependant, ce projet va tout de même impliquer la destruction de certains des linéaires arborés présents localement. Si un risque de destruction d'individus ainsi qu'un dérangement en phase travaux est donc à prévoir pour plusieurs groupes biologiques, comme par exemple les reptiles, chiroptères ou*

oiseaux, et ainsi qu'une altération de flux écologiques principaux, de simples mesures d'atténuation ont été proposées et développées afin de permettre de réduire significativement ces impacts. Après application de ces mesures, les impacts résiduels sont ainsi jugés nuls à faibles. »

**L'aménagement du projet revêtira un caractère qualitatif et paysager pour s'intégrer dans son environnement.** Limitrophe avec les espaces agricoles, la frange Sud/Est du projet sera enveloppée par un complexe de fossés et de haies, d'essences locales.

Conformément aux prescriptions du SCoT, une **trame verte** est intégrée au projet. Elle viendra rejoindre l'axe structurant, qui sera doublé d'un linéaire planté, facteur de valorisation.

Remarque du commissaire enquêteur :

*Les déplacements seront réduits pour la population du territoire et bénéficieront d'un aménagement sécurisé du réseau routier (RD 609) ainsi que d'un maillage doux entre le village de Colombiers et la ZA de Viargues.*

*Ce projet répond au principe de continuité avec le tissu urbain et répond à une logique d'intégration dans son environnement et de valorisation d'ensemble prévue pour les ZAE de Viargues et Cantegals (programmation d'une étude d'intégration paysagère notamment).*

*La consommation d'espaces agricoles a été prise en compte dans le PLU en vigueur dans le cadre de la déclaration de projet approuvée en 2014 et est conforme aux prescriptions du SCoT.*

**3.3.6. de l'utilité publique :** (LD1, C15)

L'opération n'est pas portée par une personne publique et l'objet de l'enquête est donc exclusivement réalisé au profit d'intérêts privés.

L'offre commerciale sur le secteur concerné est d'ores et déjà plus que suffisante et le besoin ne semble donc pas avéré.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

La DUP donne à La Communauté de Communes la possibilité de se substituer à l'acheteur si celui-ci devait être défaillant.

L'Utilité Publique se justifie pour insuffisance de l'offre, l'obligation de déplacement à l'Est de Béziers, le développement de l'économie et de l'emploi de ce secteur, l'aménagement qualitatif et sécurisé de l'entrée Ouest de Béziers et le moindre risque de difficultés supportées par les commerces biterrois en raison de la part très importante du chiffre d'affaires réalisé par des clients audois (qui peuvent également fréquenter le centre ville de Béziers).

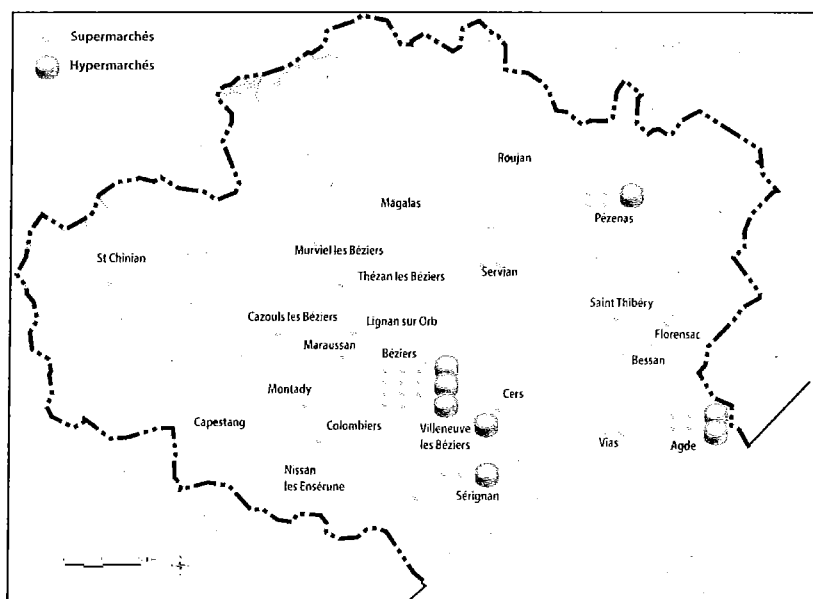
Selon la réglementation actuelle, **l'utilité publique pour une opération d'aménagement existe lorsqu'elle profite au moins partiellement à une ou plusieurs collectivités.** L'utilité publique n'est pas liée au fait que la maîtrise d'ouvrage soit publique.

**Le projet d'extension de Viargues répond à ce critère dans la mesure où il s'agit d'une démarche, cohérente avec le SCOT, menée par la Domitienne et la Commune, qui permettra de renforcer l'offre commerciale et de services sur ce secteur stratégique, en croissance urbaine.**

- La ZA de Viargues Cantegals est définie comme un pôle de développement territorial de l'ouest biterrois et comme un grand espace de développement commercial par le SCoT du biterrois qui a vocation à définir des orientations en matière d'aménagement du territoire et en particulier de développement économique.
- La Communauté de Communes La Domitienne possède la compétence en matière de développement économique, comprenant notamment l'aménagement, la gestion et

l'entretien de toute nouvelle zone créée sur le territoire communautaire de plus de trois hectares.

- Le PLU de la commune de Colombiers marque la volonté de conforter ce pôle économique. **Le projet d'extension est inscrit dans la déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU (approuvé par le Conseil Municipal le 10/07/14 après déroulement de l'enquête publique).** La déclaration de projet a permis de substituer à la zone AU0, la zone AUEc afin de la rendre urbanisable. Le règlement du PLU spécifie que la zone AUEc est destinée aux activités commerciales et de services. Son aménagement doit revêtir un caractère qualitatif pour optimiser son intégration dans l'environnement.
- Le projet renforce l'offre commerciale sur la ZA Viargues et il pallie à l'absence d'hypermarché sur ce secteur comme l'illustre la carte ci-dessous issue du rapport de présentation du SCOT.



Le projet participe à la requalification globale menée sur la RD609 et à la valorisation du secteur. Cet axe de desserte majeur entre Béziers et Narbonne, traverse des secteurs à vocation économiques, supportant des conflits d'usage et un mitage facteur de dégradation paysagère.

Une réglementation unifiée par une conciliation entre les études déjà menées dans le cadre des révisions de PLU des communes de Béziers et Colombiers, permet de créer une unité architecturale et un effet de vitrine tout en laissant de vastes ouvertures sur les étendues agricoles et viticoles.

#### Remarque du commissaire enquêteur :

*Le projet d'extension de Viargues répond au critère d'utilité publique car il s'agit d'une démarche, cohérente avec le SCOT, menée par la Domitienne et la commune de Colombiers, qui permettra la création d'emploi, de renforcer l'offre commerciale et de services sur ce secteur stratégique, en croissance urbaine.*

*L'utilité publique se justifie du fait de l'insuffisance de l'offre commerciale de l'Ouest Biterrois et répond donc à une demande tout en favorisant le développement de l'économie et de l'emploi de ce secteur et l'aménagement qualitatif et sécurisé de l'entrée Ouest de Béziers.*

#### **3.4. Questions posées par le commissaire enquêteur**

#### 3.4.1. Question N°1 :

Juste en face de l'extension de la ZA, il y a un supermarché (Casino). D'une discussion avec le Président de la Domitienne, il ressort que ce magasin fortement concurrencé fermera.

La perte d'emplois de cette fermeture est elle prise en compte dans le total des emplois créés par l'extension de la ZA ? (rappel : estimation d'environ 75 emplois pour l'hypermarché et 300 emplois à terme en totalité de l'extension)

Autrement dit, les 300 emplois globaux générés par le projet sont ils nets?

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

La fermeture du supermarché Casino n'est pas certaine. Dans une zone de chalandise de cette importance, un hyper, un super et un discount de petite surface, cohabitent pour répondre à tous les goûts et besoins des habitants. Ces dernières années, l'offre est même complétée par des drives.

Néanmoins, si ce supermarché était amené à cesser son activité, les employés, en raison de leur expérience, seront prioritaires pour intégrer l'hypermarché. En outre, l'activité alimentaire sera remplacée par un autre commerce, créateur d'emplois.

#### *Remarque du commissaire enquêteur :*

*Le cas échéant, le personnel licencié sera prioritaire pour être embauché. Le solde d'emplois reste toujours positif.*

#### 3.4.2. Question N°2 :

Ce projet de grande surface commerciale devra vraisemblablement être soumis à l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC). Les démarches de l'aménageur ont-elles débutées ?

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Suite à la Loi ALUR, le dossier de demande d'autorisation auprès de la CDAC sera déposé conjointement à sa demande de permis de construire en Mairie par l'aménageur, qui élabore actuellement ces deux dossiers.

#### *Remarque du commissaire enquêteur :*

*La procédure est conforme et est à suivre.*

#### 3.4.3. Question n°3 :

Les parcelles faisant l'objet de la DUP appartiennent à un particulier. Quelles sont les modalités d'acquisitions de ce foncier.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

La DUP permettra à la Communauté de Communes de reprendre à son compte le projet d'aménagement dans son ensemble dans le cas où l'acquéreur/aménageur actuel l'abandonnerait.

Il s'agirait pour notre collectivité de faire l'acquisition du foncier qui serait portée en charge d'investissement sur son budget annexe Cantegals Viargues, via la signature d'un acte de vente notarié.

#### *Remarque du commissaire enquêteur :*

*La DUP permettra à la communauté de communes de reprendre à son compte le projet en cas de défaillance de l'acquéreur/aménageur.*



#### 3.4.4. Question n°4 :

Le dossier CGCB évoque le passage en CDAC d'un hypermarché au lieu-dit Les Bréguines, proche de Colombiers. Dans un article du midi libre du 15 janvier 2015, on peut lire qu'il s'agit d'une surface commerciale de 8500 m<sup>2</sup> composé d'un hypermarché U.

Le site de la CDAC Hérault précise que ce projet a été retiré, sans préciser s'il s'agit retiré de la dite commission ou bien d'une façon définitive.

Qu'en est-il de cette potentialité de commerce concurrentiel non évoquée dans le dossier ?

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Le 11 décembre 2014, la SCI Les Bréguines (M. Christian Brault Gérant) et la SARL PROBEZIERS (M. Jamot Gérant) ont déposé un dossier de demande d'autorisation auprès de la CDAC pour la création d'un ensemble commercial à la sortie de la ville de Béziers en direction de Narbonne.

Le projet Les Bréguines ne répond pas aux prescriptions du Document d'Orientations Générales du SCOT, opposables au sens du Code de l'Urbanisme à savoir :

- Trois Grands Espaces de Développement Commercial (GEDC) « ayant vocation à accueillir des ensembles commerciaux diversifiés de plus de 1000m<sup>2</sup> »... sont définis (Orientation 4.2.4) : Grand espace Viargues à Colombiers, La Méridienne à Béziers et Bonne Terre à Pézenas.

Ce secteur d'implantation du projet sur Béziers n'est pas inscrit dans ces espaces. D'une superficie de plus de 1000m<sup>2</sup>, il ne répond donc pas à cette prescription.

Le respect de cette prescription est essentiel car le SCOT définit l'enveloppe foncière affectée aux activités commerciales : 120 ha dont 75ha pour les GEDC (orientation 2.2.3).

- De plus, ce projet ne répond pas au principe de continuité avec le tissu urbain (orientation 2.1.4) car l'espace environnant n'est pas aujourd'hui urbanisé (plutôt du mitage).

**A notre connaissance, ce dossier a été définitivement suspendu notamment pour les raisons évoquées ci-dessus. Dans la mesure où les orientations définies en concertation dans le cadre du SCOT indiquent que le développement commercial doit se faire sur le site de la ZA Viargues, ce projet n'est ni justifié et ni justifiable.**

#### Remarque du commissaire enquêteur :

Le projet semble être abandonné.

#### **En conclusion, réponse du maître d'ouvrage :**

##### **Sur le nombre d'observations**

Bien connu pour ces éclats dans le domaine de la communication, le Maire de Béziers a frappé fort contre le projet d'extension de Viargues.

Dans une double page du journal de Béziers du 1<sup>er</sup> juillet, il exprime son « ras le bol des gros » dit « clairement non à l'implantation d'une grande surface à Colombiers, aux portes de notre ville ». Il s'élève « contre les conséquences catastrophiques pour le tissu économique local qu'aura le « PROJET COLOMBIERS DE 23 HECTARES » contre lequel « il faut que la population se mobilise pour dire non à ce projet ».

Cette « ERREUR » sur la surface multipliée par 1.5 fois explique en grande partie le nombre de réactions consignées dans les registres de l'enquête publique. On y voit en particulier celles d'élus, d'institutionnels proches de la mairie et bien sur celles des commerçants du centre ville, de leur association et de sa présidente.

##### **Sur les conséquences économiques du projet**

Si l'on peut comprendre la raison de la pétition des commerçants de Béziers contre ce projet, on a peine à imaginer que la Présidente de l'association des commerçants, sœur de l'Adjoint

délégué à l'urbanisme de Béziers, se trompe aussi maladroitement de cible. A moins qu'elle ne prépare une autre action contre le projet de la Méridienne.

En effet, 25 ha de cette ZA, située à la jonction de l'A75 et de l'A9, sont destinés à des activités commerciales qui représenteront 60 000 m<sup>2</sup> de surface de vente contre 22 780 m<sup>2</sup> pour le projet d'extension de Viargues, soit près de 3 fois moins.

Paradoxalement, plutôt que de limiter la venue de nouveaux « Gros » dans la périphérie de sa ville, le maire de Béziers prétend que l'extension de Viargues portera atteinte à l'économie de son territoire.

#### **Sur l'Utilité Publique du projet**

Extrait de son conteste si particulier, le dossier de Colombiers apparaît simplement comme celui d'un projet commercial, d'importance relative, situé dans une petite commune mitoyenne d'une commune moyenne dont le centre ville et ses commerces, comme c'est très souvent le cas, rencontrent des difficultés.


Il appartient aux élus biterrois de prendre les décisions qui seraient de nature à protéger de la concurrence des commerces de périphérie qu'il développe une nouvelle fois à l'Est de la ville.

A l'inverse le projet de Colombiers, 3 fois moins important, est un élément essentiel du nécessaire rééquilibrage Est/Ouest de l'offre commerciale de cette zone de chalandise.

**A ce titre, le projet d'extension de Viargues est d'Utilité Publique, comme pour les autres raisons développées dans les points ci-dessus.**

#### Remarque du commissaire enquêteur :

Les différences d'appréciations de l'utilité du projet sont réelles entre la population de La Domitienne et la ville de Béziers. L'offre de rééquilibrage commercial à l'ouest de Béziers reste cohérente avec le PLU de la commune de Colombiers et surtout avec le DOG du SCoT.



## II – Conclusions et Avis

### Rappel du projet :

Le projet d'extension de la Zone d'activités de Viargues est destiné à l'implantation d'activités commerciales et de services, afin de renforcer l'offre en la matière, de façon suffisante au vu des dynamiques urbaines de l'ouest biterrois. Elle couvre une superficie de 15 hectares, dans le prolongement de la ZAE de Viargues existante, face à la ZAE de Cantagals. Ces deux zones constituent un pôle d'activités économiques en expansion sur le secteur de l'ouest biterrois qui entrainera une dynamique en termes d'emplois.

Cette opération s'inscrit dans une politique de développement économique forte de ce secteur et est énoncé dans les documents d'urbanisme supra communaux et communaux.

SCoT Biterrois : Ce projet d'extension est en adéquation avec le SCoT du biterrois car identifié comme « pôle de développement d'intérêt territorial » à la fois dans le projet d'aménagement durable et de développement durable (PADD) et le document d'orientation général (DOG).

Le PLU retranscrit la volonté de la commune de Colombiers de soutenir de ce pôle économique. Par ailleurs, un axe fort du PADD souligne l'accueil de nouvelles entreprises, porteuses d'emplois, l'installation en périphérie de commerces complémentaires aux commerces et services de proximité du cœur de village, et non concurrents, des entreprises et des artisans.

La Zone AUEc, inscrite dans le PLU et destinée aux activités commerciales et des services, s'inscrit dans la logique de développement de la RD n°609.

### Avis du commissaire enquêteur

#### Sur la forme :

- l'enquête publique s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs du 23 juin au 24 juillet 2015 midi conformément à l'arrêté préfectoral N 2015-II-952 du 2 juin 2015 ;
- le dossier soumis à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est régulièrement composé, compréhensible par le public ;
- l'information du public par voie de presse de l'avis d'enquête publique s'est faite selon les règles en vigueur sur site et sur les panneaux d'affichage de la mairie de Colombiers et de la CC La Domitienne ;
- les avis et arrêtés de cette enquête ont été mis en ligne sur les sites de la préfecture, de la CC La Domitienne, de la Maire de Colombiers et de la préfecture ;
- les trois permanences été suffisantes et ont permis au public de s'exprimer ;
- un registre en mairie de Colombiers et un à La Domitienne ont été ouverts ;
- Madame Sabrina LIOT DASSAGATE, CC La Domitienne, a été chargée de communiquer toute information concernant le projet.

Donc l'information du public s'est déroulée dans de très bonnes conditions.

#### Après avoir :

- Pris connaissance de l'avis de l'Autorité Environnementale,
- Visité le site ainsi que son environnement avec le Maître d'Ouvrage, évalué l'emprise du projet,
- Entendu la responsable du projet au niveau de La Domitienne, maître d'ouvrage,
- Entendu le Maire de Colombiers intéressé par le projet,

- Transmis le Procès Verbal de Synthèse au Maitre d'Ouvrage
- Examiné et étudié le mémoire en réponse aux questions posées,

**Et constaté que :**

- le public a été informé dans les formes réglementaires durant l'enquête ;
- le projet est compatible avec le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) du Biterrois et du PLU de la commune de Colombiers ;
- le projet « Les Bréguines » ne répond pas aux prescriptions du Document d'Orientations Générales du SCoT et qu'il a été retiré d'un examen en CDAC ;
- le projet d'aménagement du carrefour giratoire sur la RD 609 fera l'objet d'une convention avec le département et que le financement des travaux devra être entièrement pris en compte dans le cadre de l'extension de la Z.A. ;
- le projet passera en Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC).

**Il résulte que :**

- le projet poursuit bien un intérêt de développement économique de l'ouest biterrois et de création d'emplois supérieur à d'éventuelles conséquences ;
- les doléances des commerçants du centre ville de Béziers sont recevables, mais ne justifient pas l'annulation d'un projet, par ailleurs déjà présenté au public (réunion de concertation et SCoT) ;
- la volonté du projet n'est pas de nuire à des intérêts privés ;
- le bilan d'ordre financier et social reste positif ;
- le projet présente un intérêt public en lui-même car cohérent avec le SCoT approuvé le 27 juin 2013 et le PLU de la commune ;
- l'avantage notable est son impact sur l'économie locale par la création d'emploi dans une zone au chômage élevé ;
- l'utilité publique découle d'un arbitrage favorable envers l'intérêt public sur les intérêts privés ;
- l'impact sur l'environnement est modéré et les mesures d'atténuation proposées permettent de réduire significativement ces impacts.

**En conclusion :**

Le développement économique de l'ouest biterrois et la création d'emploi constituent confirme la DUP. Après avoir analysé les avantages et les inconvénients du projet détaillés dans le rapport et résumés dans le présent document,

J'émet un

**AVIS FAVORABLE**

à la déclaration d'utilité publique du projet d'extension de la zone d'activités de Viargues sur la commune de Colombiers.

Saint Jean de Védas, le 11 août 2015

Jean-Marc MALLET  
Commissaire enquêteur

