



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
A LA 2^{ème} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Sous-dossier 2-1 les projets sans incidences environnementales**



**RAPPORT ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

SOMMAIRE

I. GENERALITES **page 5**

- I.1. Le contexte et l'objet de l'enquête
 - Le contexte
 - La modification N°2 du PLU de la commune de Boujan-sur-Libron
- I.2. Le cadre juridique de l'enquête
- I.3. Caractéristiques du projet
- I.4. Composition du dossier

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE **page 14**

- II.1. Désignation du commissaire enquêteur
- II.2. Modalités de l'enquête
- II.3. Concertation préalable
- II.4. Information du public
- II.5. Incident en cours d'enquête
- II.6. Climat de l'enquête
- II.7. Clôture de l'enquête

III. ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS **page 15**

- III.1. Contexte global
- III.2. Présentation de la modification envisagée
- III.3. Analyse des incidences de la modification sur le document d'urbanisme actuel
- III.4. Analyse des incidences sur le rapport de présentation
- III.5. Analyse des incidences sur le zonage du PLU
- III.6. Analyse des incidences sur la liste des emplacements réservés
- III.7. Analyse des incidences de la modification sur l'état initial du site et de l'environnement

IV. LES ELEMENTS DE L'ENQUETE **page 20**

- IV.1. Avis des personnes publiques associées
- IV.2. Observations du public
- IV.3. Notification du procès verbal des observations
- IV.4. Mémoire en réponse
- IV.5. Analyse du mémoire en réponse

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR **page 41**

ANNEXES DU RAPPORT

1. Arrêté du Maire du **17 décembre 2020** prescrivant la modification N°2 du PLU et arrêté du **31 mars 2022**
2. Décision **N°E23000022/34 en date du 27 février 2023** du TA de Montpellier désignant le commissaire enquêteur
3. Arrêté du Maire du **24 avril 2023** fixant les modalités de l'enquête
4. Publicité et Affichage :
 - 1 Publication dans deux journaux régionaux (Midi Libre et Hérault Juridique)
 - 2 Affichage (certificats)
 - 3 Extrait du site de la Mairie
 - 4 Extrait boîte mail dédiée
 - 5 Avis d'enquête
5. Procès-verbal de synthèse des observations du public et réponses de Monsieur le Maire de Boujan sur Libron.
6. Consultation des PPA :
 - 1 tableau récapitulatif
 - Saisine MRAe
7. Bordereau récapitulatif dossier d'enquête

ABREVIATIONS PARFOIS UTILISEES DANS LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE OU DANS LE MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE OU DANS LE PRESENT RAPPORT :

CE : Commissaire Enquêteur

MO : Maître d'Ouvrage

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

SD : Schéma Directeur

STEP : Station d'Épuration

EH : Equivalent Habitant

CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier

INAO : Institut National de l'Origine et de la Qualité

SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif

CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales

DREAL : Direction Régionale de l'Équipement de l'Aménagement et du Logement

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

T.A : Tribunal Administratif

AE : Autorité Environnementale

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

PLU : Plan Local d'Urbanisme

POS : Plan d'Occupation des Sols

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

ZNIEFF : Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondation

LEMA : Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de la Gestion des Eaux

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

DCE : Directive Européenne Cadre sur l'Eau

RNU : Règlement National d'Urbanisme

I. GENERALITES

I.1. Le contexte et l'objet de l'enquête

La commune de Boujan-sur-Libron, d'une superficie de 700 hectares et de 3 367 habitants se situe dans le département de l'Hérault, en périphérie nord-est de la ville de Béziers.

Boujan-sur-Libron est une commune suburbaine de Béziers. Elle est membre de la communauté de Communes d'agglomération de Béziers Méditerranée, composée de 17 communes regroupant environ 121 859 habitants. Cette intercommunalité s'inscrit dans un schéma de cohérence territoriale (SCOT du Biterrois) dont le périmètre a été défini par arrêté préfectoral en date du 11 juin 2003.

Les vestiges archéologiques

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains situés dans les zones définies dans le tableau ci-dessous font l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter tout

e destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (article 322-1 et 322-2 du code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

Les zones, nombreuses sur le territoire communal, sont d'une très grande sensibilité sur le plan archéologique. Les sites archéologiques ci-dessous sont inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques (loi de 1913) ou au titre des Sites (loi de 1930).



La commune de Boujan-sur-Libron dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25 septembre 2013. Il est rappelé (article L.153.27 du code de l'urbanisme) que neuf ans, au plus après l'approbation du PLU, un débat doit être organisé sur les résultats de l'application de ce plan.

Cette 2^{ème} modification du PLU de Boujan-sur-Libron inclus le sous-dossier suivant :

Sous-dossier 2-1 les projets sans incidences environnementales

Cette modification a pour objet de s'inscrire dans la démarche du SCoT du Biterrois en vigueur et plus particulièrement au travers des axes suivants :

- Axe 1 : Préserver le socle environnemental du territoire

Objectif 1.1. Etablir un maillage écologique pour concilier aménagements urbains et sauvegarde de la biodiversité

- Axe 2 : Urbaniser sans s'étaler

Objectif 2.1. Renforcer l'efficacité et la cohérence de l'urbanisation

Objectif 2.2. Maîtriser la consommation foncière

- Axe 3 : Se loger, se déplacer, vivre au quotidien

Objectif 3.1. Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins

Objectif 3.2. Répartir les services à la population et les équipements pour une couverture optimale du territoire

- Axe 5 : Développer un urbanisme durable

Objectif 5.2. Améliorer l'interface entre espace urbain et espace naturel et agricole

Toutefois depuis 2014, le Président et les élus du Comité Syndical du SCoT du biterrois ont lancé une révision du SCoT1. Le nouveau SCoT2 a été arrêté à l'unanimité le 15 décembre 2021. Les observations des services de l'état ont conduit à des compléments et adaptations donnant lieu à un nouvel arrêt réalisé le 25 octobre 2022. La dernière étape est son approbation pourrait intervenir dans le courant du premier trimestre 2023.

Les documents de travail pour la phase de concertation mais non approuvés mettent déjà en avant des orientations similaires :

A. Un territoire vecteur d'images attractives

Orientation 3 : Intégrer les enjeux écologiques pour en limiter les impacts

Orientation 4 : Favoriser la qualité paysagère entre milieux urbains puis avec les milieux agricoles et naturels

De s'inscrire dans la démarche du PADD de Boujan-sur-Libron :

- Axe 1 : Conforter les entrées de ville
- Axe 3 : Les continuités écologiques
- Axe 5 : Répondre aux besoins futurs
- Axe 8 : Renforcer le développement des loisirs

De s'inscrire dans les dernières lois en vigueur :

- Loi Climat et Résilience (22/08/2021), portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience et ses effets.
- Loi ELAN (23/11/2018), portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Loi relative à l'égalité et à la citoyenneté (27/01/2017), portant sur le logement social pour favoriser la mixité sociale et le vivre ensemble
- Loi TEPCV (17/08/2015), portant sur la transition énergétique pour la croissance verte, la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de l'indépendance climatique ainsi que l'accès à l'énergie à des coûts compétitifs
- Loi NOTRe (07/08/2015), portant sur l'attribution de nouvelles compétences aux régions et à chaque collectivité territoriale
- Loi ALUR (24/03/2014), portant sur la régulation des marchés immobiliers, l'encadrement des pratiques abusives, l'aide à l'accès au logement des ménages, au développement de l'innovation et la transparence
- Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (27/07/2010)
- Loi Grenelle II (12/07/2010)
- Loi Urbanisme et Habitat, modifie la loi SRU (02/07/2003), portant sur la modification des éléments des PLU et des SCoT, mis en place par la loi SRU
- Loi SRU (13/12/2000), portant sur la solidarité et le renouvellement urbain

DETAILS DE LA MODIFICATION :

Sous-dossier 2-1 les projets sans incidences environnementales

La présente modification porte très précisément sur :

Intégration des zones « AU » réalisées en zones urbaines :

- Les zones « AU2 » et « AU3 » étant construites, intégration de ces dernières en zone urbaine « UD »
- La zone « AU1 » restant la seule à conserver elle devient « AU ».

Adaptation de la zone « UA3 » :

- Projet abandonné : réalisation du parc public « Anne Castelbon ». Zonage et règlement à adapter aux zones « UA » et « Uv » (nouvelle zone à créer).

Traitement des entrées de ville

- Identification des espaces paysagers remarquables sur le territoire communal à préserver, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :
- Article L.151-23 du code de l'urbanisme :
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quel que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Dans un souci du renforcement de la prise en compte des continuités écologiques en milieu urbain, mais aussi du verdissement de ce dernier, des îlots de fraîcheur végétalisés et perméables, ... les élus souhaitent une identification et une analyse à ce propos afin de prendre en compte le vivant au quotidien dans les aménagements urbains

Adaptation de l'OAP relative au site des anciens ateliers municipaux, en bordure de la RD n°15

- Adaptation de ce projet d'intérêt général au regard des besoins en matière de logements et d'activités.

Adaptation et compléments pour le règlement écrit de certaines zones :

- La zone « UA3 » est définie dans le règlement écrit pour un projet de réinvestissement du parc du domaine « Castelbon », disposant de règles spécifiques. Ce programme n'étant plus d'actualité et ayant été abandonné, le règlement écrit doit être adapté.
- Il s'inscrit dans les termes de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme :
- « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale

ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

- En zone « U » et « AU » : définir l'implantation des piscines sur les emprises publiques et les limites séparatives.

- En zone « U » : interdire les nouvelles activités génératrices de bruit et occasionnant des gênes en matière de stationnements importants sur le domaine public. Privilégier leur implantation dans la zone « UE »

- En zone « UE » : supprimer dans le paragraphe relatif aux façades la phrase « Les façades doivent résulter directement des volumes ».

- Rédiger le règlement de la nouvelle zone « UV », dédiée aux zones à préserver au regard de leur qualité paysagère.

- En zone « N » et « NH » : préciser les constructions nécessaires

- Redéfinir et préciser l'expression : « unité architecturale » pour les zones « UA et UD » et « AU »

- Compléter l'article 11 « ASPECT EXTERIEUR »

Afin de préciser les modalités d'installation des groupes de climatisation et autres équipements

Mise à jour de la liste des emplacements réservés :

- Des emplacements réservés ont été réalisés, d'autres abandonnés enfin d'autres sont ajoutés. Une mise à jour est donc nécessaire.

Compléments des annexes du PLU - RAPPEL :

- Les annexes ont été complétées à deux reprises, notamment le 14 octobre 2016 lors de la réception de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage et le 18 août 2016 faisant suite à l'approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) en date du 31 mai 2016. Puis le 09 septembre 2021 avec l'arrêté relatif au schéma pluvial. A cela s'ajoute d'une part les derniers documents relatifs aux PHE relevées sur la commune lors de l'épisode des 22 & 23 octobre 2019. D'autre part vient compléter ce dossier des annexes, le Porter à Connaissance Feux de forêt reçu le 21 décembre 2021.

Les zones concernées par cette deuxième modification :

I.3. Caractéristiques du projet

Ce projet ne bouleverse pas l'économie générale du document d'urbanisme mais répond aux objectifs suivants :

Sous-dossier 2-1 les projets sans incidences environnementales

La présente modification porte très précisément sur :

- **Intégration des zones « AU » réalisées en zones urbaines**
- **Adaptation de la zone « UA3 »**
- **Traitement des entrées de ville**
- **Réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation complémentaire, pour un projet d'intérêt général multi générationnel en zone « UD »**
- **Adaptation de l'OAP relative au site des anciens ateliers municipaux, en bordure de la RD n°15**
- **Adaptation et compléments pour le règlement écrit de certaines zones**
- **Mise à jour de la liste des emplacements réservés**
- **Compléments des annexes du PLU**

I.4. Composition du dossier

Le dossier élaboré par la commune de Boujan-sur-Libron comprend 2 sous dossiers identifiés :

Pièce N°1 : registre de l'enquête publique

Pièce N°2 : dossier soumis à l'enquête

Sous-dossier 2-1 les projets sans incidences environnementales

- 1 Notice explicative
- 2 Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP)

- 3 Règlement avant modification
- 3 Règlement après modification
- 4 Plan de zonage de la commune avant modification (1/5000)
- 4.a Plan de zonage de la commune après modification (1/5000)
- 4 Plan de zonage de la commune avant modification (1/2000)
- 4.b Plan de zonage de la commune après modification (1/2000)
- 5 Liste des emplacements réservés avant modification
- 5 Liste des emplacements réservés après modification
- 6 Annexes

Dossier d'enquête :

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal engageant la procédure de modification n°2 du PLU

▪ Onglet n°1 : TA :

Courriers avec le tribunal administratif :
Demande de désignation Commissaire Enquêteur
Désignation Commissaire Enquêteur

▪ Onglet n°2 MRAe :

Demande d'examen au cas par cas – Accusé de réception
Avis MRAe

▪ Onglet n°3 Avis PPA :

▪ Onglet n°4 Saisine et Avis PPA

▪ Onglet n°5 Documents divers enquête publique :

Arrêté du Maire
Note de présentation au titre de l'article R.123-8 du code de l'environnement
Avis d'enquête publique
Certificat d'affichage
Annonce pour publication en presse

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II.1. Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision N°E 23000022/34 en date du 27 février 2023 le Président du Tribunal Administratif a désigné M. Jacques ARMING Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification du PLU de la commune de Boujan-sur-Libron.

Cette décision figure en **annexe 2**.

a) Réunion préalable

Avant le début de l'enquête, le commissaire enquêteur a provoqué une première réunion de présentation du dossier. Celle-ci s'est tenue à la mairie de Boujan-sur-Libron le **06 janvier 2023**. Suite à une refonte complète du dossier une seconde réunion a été tenue le **29 mars 2023**. Cette réunion a été l'occasion de préciser les termes de l'arrêté municipal devant déterminer les conditions d'organisation de l'enquête publique et de fixer les dates et heures des permanences assurées par le commissaire enquêteur.

Etaient présents Monsieur le Maire de Boujan-sur-Libron Madame Perrine SERVEL DGS et Madame Laurence MARTY du bureau d'études NAOS.

b) Une visite des lieux concernés par la deuxième modification du PLU a été effectuée par le commissaire enquêteur, à l'issue de la première réunion. Une seconde visite sur le site de la plaine du Libron a été effectuée le mercredi 28 juin 2023.

II.2. Modalités de l'enquête

- L'arrêté municipal du 24 avril 2023 a fixé la durée de l'enquête publique du lundi 15 mai 2023 à 9h00 au mercredi 14 juin à 17h00 ; ainsi que les jours et horaires de permanence pour la réception du public par le commissaire enquêteur soient les :

- Lundi 15 mai 2023 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 01 juin 2023 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 14 juin de 14h00 à 17h00

Cet arrêté figure en **annexe 3**

Conformément à la législation en vigueur, l'affichage et les publications d'avis d'ouverture de l'enquête ont été respectées :

- Affichage en mairie : sur la porte d'entrée En **annexe 4.2** (certificats)
- Affichage route de Bédarieux (face à la cave coopérative)
- Affichage Boulevard Pasteur (face à la clinique Saint Privat)

- Rond-Point du Monestié (entrée avenue Albert Camus)
 - Publication dans la presse locale : En **annexe 4.1**
- 1^{er} avis Midi Libre (28 avril 2023) et Hérault Juridique (27 avril 2023)
- 2^{ème} avis Midi Libre (19 mai 2023) et Hérault Juridique (18 mai 2023)

II.3. Concertation préalable

Aucune concertation n'a été initiée dans le cadre de cette procédure.

II.4. Information du public

Outre les publications de l'avis dans la presse et son affichage dans les lieux publics et sur les sites concernés, l'information du public s'est faite également par une parution sur le site internet de la commune de Boujan-sur-Libron (<https://www.boujansurlibron.com>).

II.5. Incident en cours d'enquête

Aucun incident n'est à relever.

II.6. Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

II.7. Clôture de l'enquête

Le mercredi 14 juin à 17h00, à l'expiration du délai de l'enquête, le Commissaire a clos le registre en présence de Madame Perrine SERVEL DGS de la commune de Boujan-sur-Libron.

III. ANALYSE DU DOSSIER DES OBSERVATIONS

III.1. Contexte global

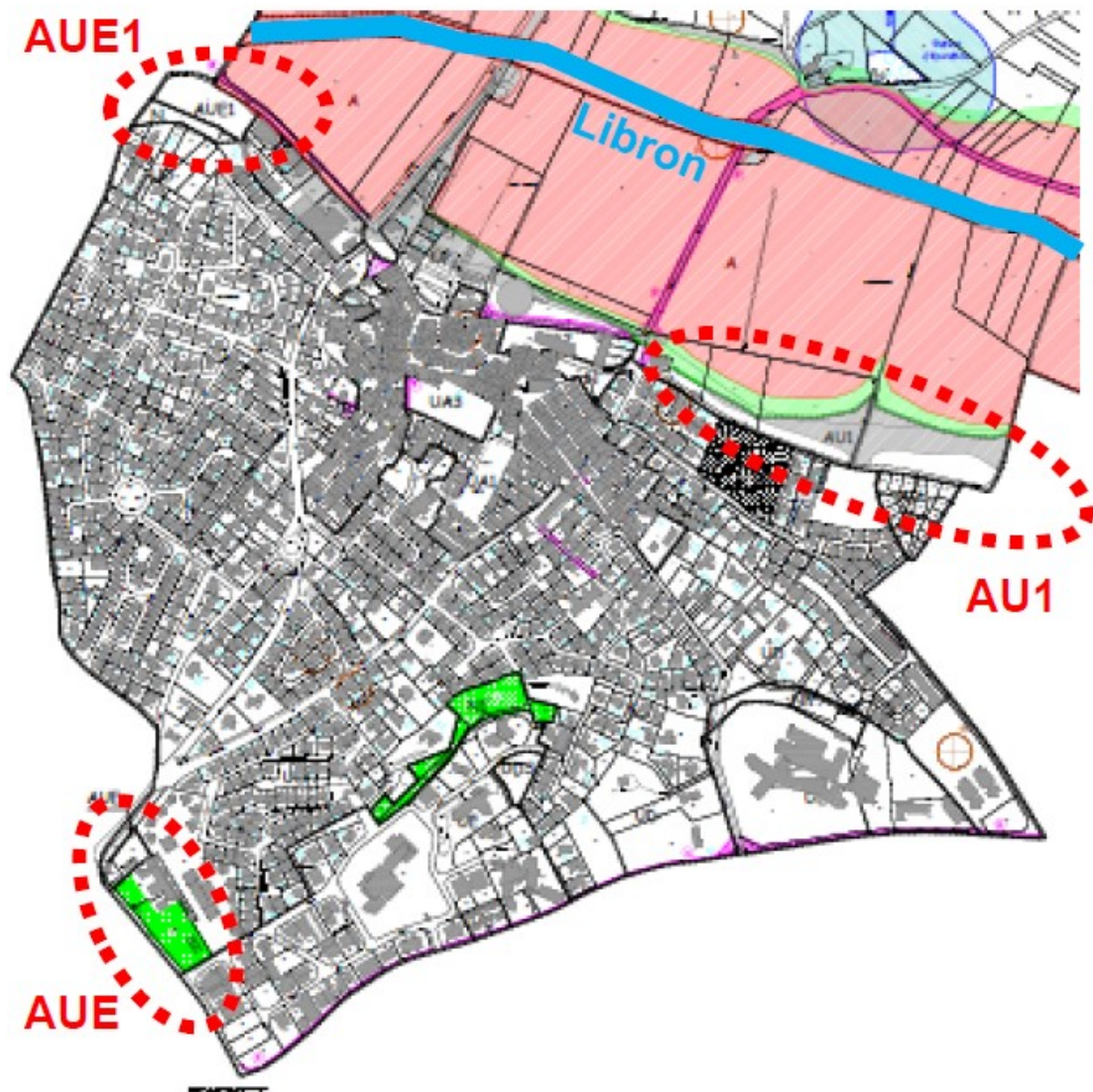
Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé pour son élaboration par décision du Conseil Municipal du 25 septembre 2013.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-1 du code de l'urbanisme, le PLU de Boujan-sur-Libron contient un plan d'aménagement et de développement durable (PADD)

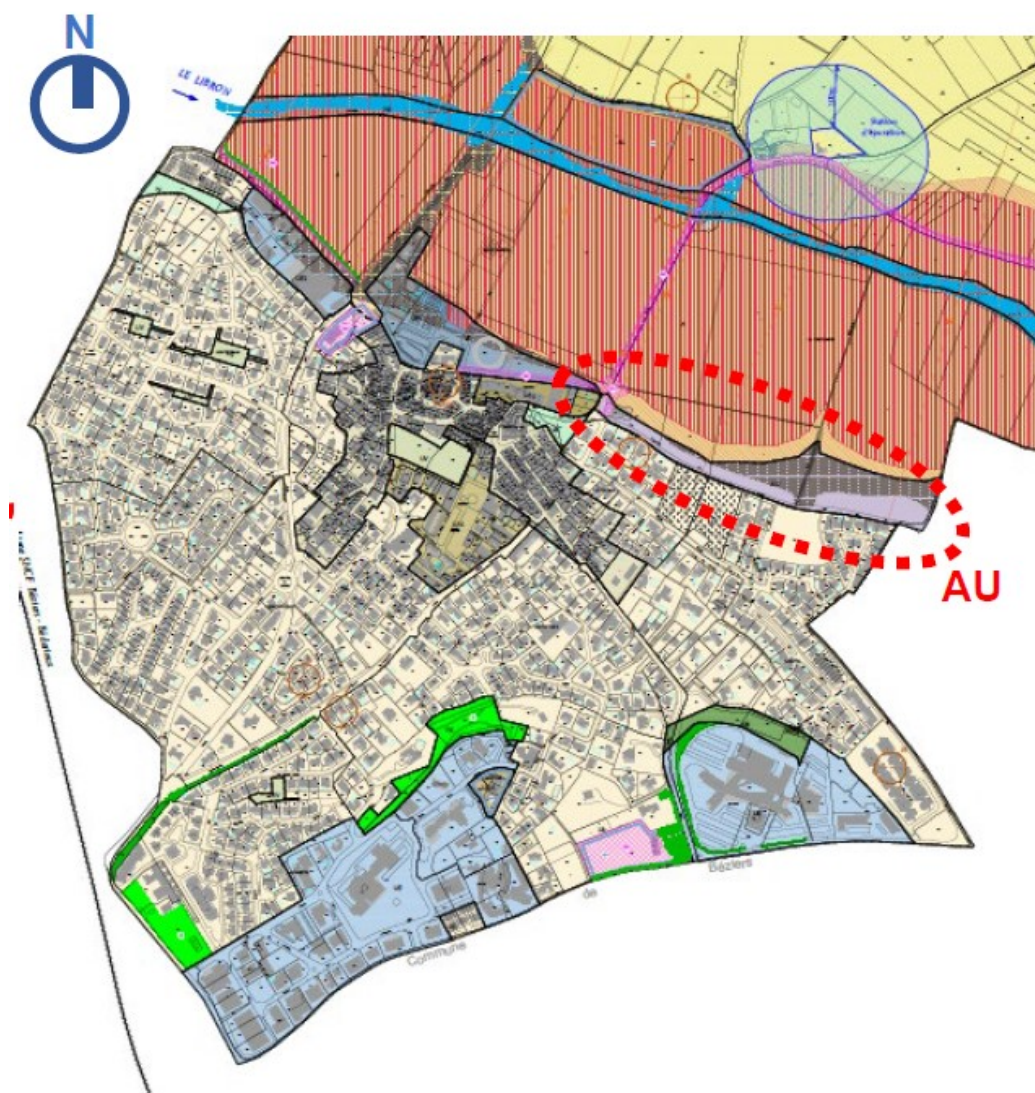
définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

III.2. Présentation de la modification envisagée :

Sous-dossier 2-1 les projets sans incidences environnementales



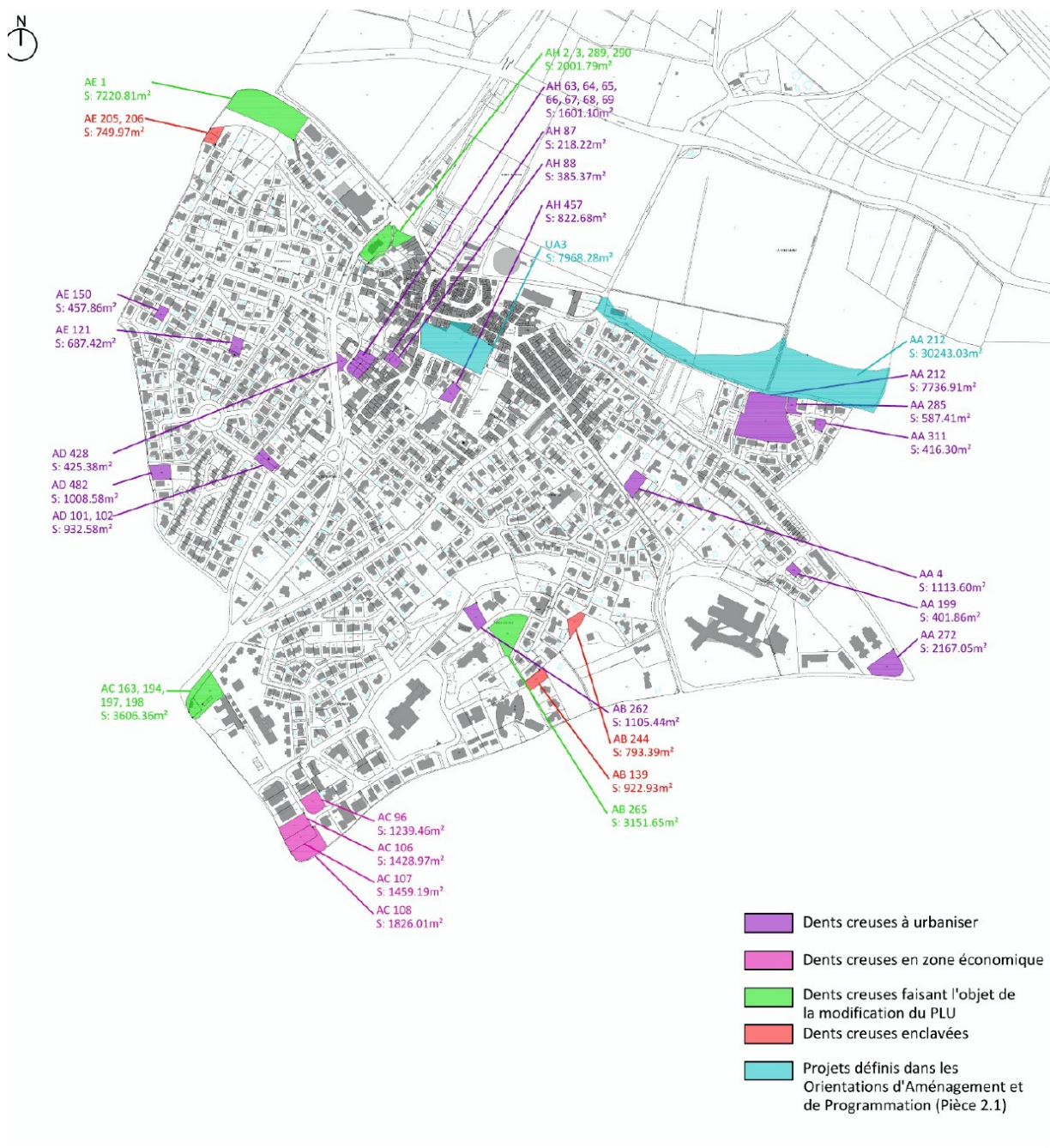
Zonage 1^{ère} Modification du PLU (août 2016)



Zonage 2^{ème} Modification du PLU (en cours)

Seul le secteur « AU1 » d'une superficie de 3.10 ha dédié à un écoquartier a constitué véritablement une artificialisation nouvelle des espaces agricoles.





Cette modification se justifie d'une part, par la volonté des élus de Boujan-sur-Libron de valoriser les entrées de ville mais aussi de préserver la qualité paysagère et le cadre de vie des habitants en identifiant des continuités écologiques tout en les intégrant dans les documents d'urbanisme de la commune. Accueillir la biodiversité en centre-ville, dans les espaces publics et privés, dans le bâti est essentiel pour améliorer le cadre de vie et participer à favoriser le vivant sur la commune.

III.3. Analyse des incidences de la modification sur le document d'urbanisme actuel

**Le règlement écrit est modifié pour intégrer ces changements.
Les plans aux échelles 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème} sont modifiés.
La liste des emplacements réservés est également modifiée.**

III.4. Analyse des incidences sur le rapport de présentation

Les nouveaux rapports de présentation (exposé des motifs) seront annexés au dossier de PLU.

III.5. Analyse des incidences sur le plan de zonage du PLU

Les plans de la commune au 1/2000^{ème} (pièce N°4a) et au 1/5000^{ème} (pièce N° 4b) sont modifiés.

III.6. Analyse des incidences sur la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est modifiée.

III.7. Analyse des incidences de la modification sur l'état initial du site et de l'environnement

Les projets sans incidences environnementales (zone AU1) La Plaine m'interpellent de par leur situation et implantation en zone Z1 qui est une zone non soumise à la crue de référence mais potentiellement inondable par une crue exceptionnelle (source PPRI).

IV. LES ELEMENTS DE L'ENQUETE

IV.1. Avis des personnes publiques associées

Courriers envoyés :

Dans le cadre du contrôle de légalité, la commune de BOUJAN-SUR- LIBRON a adressé à la préfecture de l'Hérault et à la sous-préfecture de BEZIERS, l'arrêté du Maire en date du **24 avril 2023** organisant les modalités de l'enquête qui fait suite à l'arrêté du Maire du **31 mars 2022** prescrivant la modification N°2 du plan local d'urbanisme.

Conformément à la réglementation en vigueur (articles L 132-7 et L132-9), qui stipule qu'en cas de simple modification du PLU, seule la notification du projet aux personnes publiques associées (PPA) avant ouverture de l'enquête est obligatoire, la commune a

donc fait parvenir le projet de modification de son PLU aux PPA par un courrier daté du 21 février 2023.

PPA consultées :

- ✓ Région Occitanie
- ✓ Département (antenne de Béziers)
- ✓ Département de l'Hérault
- ✓ SCOT du Biterrois
- ✓ DREAL Occitanie
- ✓ DDTM (SATO)
- ✓ SDIS de l'Hérault
- ✓ ARS
- ✓ CCI
- ✓ EPTB Béziers
- ✓ Chambre d'agriculture
- ✓ Chambre des métiers et de l'artisanat
- ✓ UDAP de l'Hérault
- ✓ IN
- ✓ Communauté Agglo Méditerranée
- ✓ Mairie de Béziers
- ✓ Mairie de Servian
- ✓ Mairie de Bassan

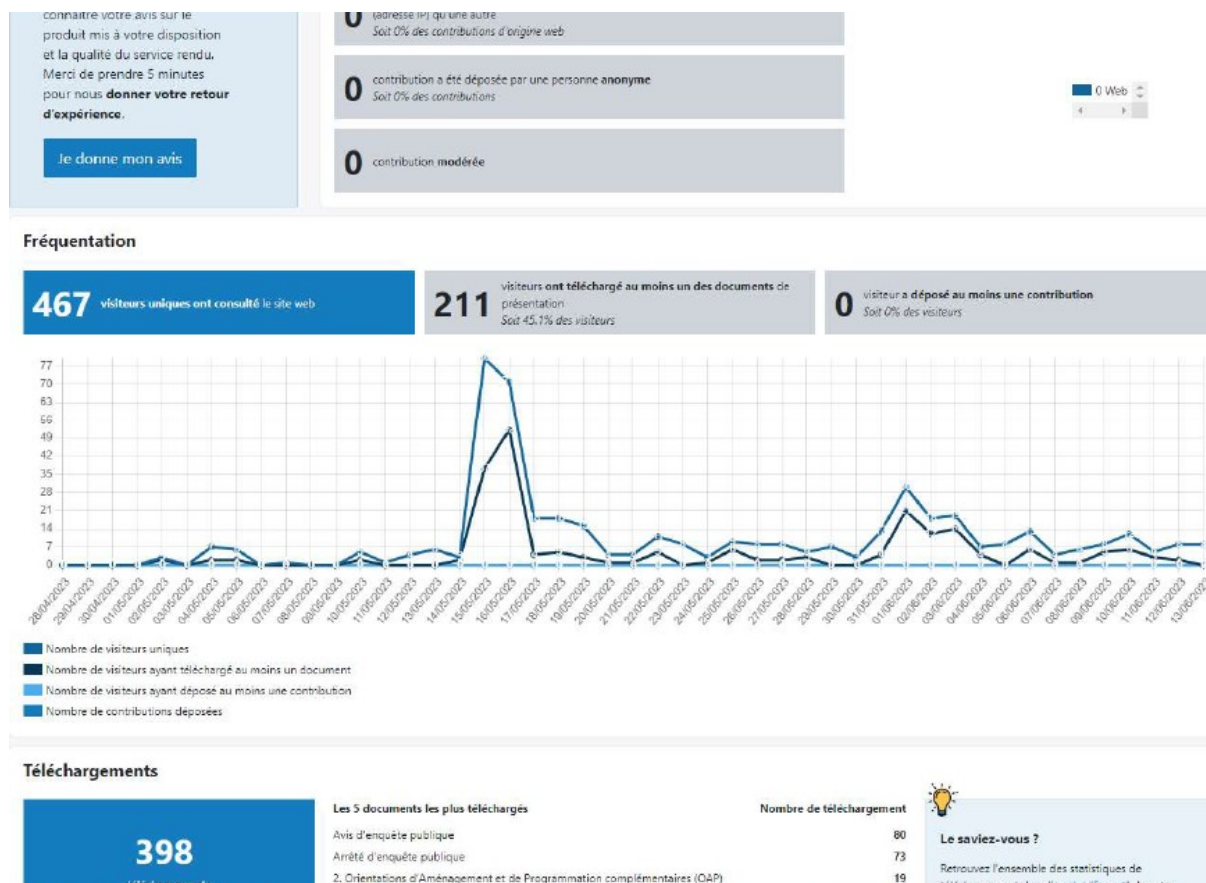
Réponses reçues :

RECEPTION AVIS PPA

DATE	ORGANISME	AVIS
08/03/2023 (date du courrier)	EPTP orb Libron	Aucune remarque particulière sur le dossier.
09/03/2023 (date réception courrier)	SDIS 34	Porter à connaissance des prescriptions techniques générales actualisées relatives aux contraintes minimales liées à l'accessibilité des engins de secours, à la défense extérieure contre le risque d'incendie et à la prise en compte des risques majeurs.
13/03/2023 (date réception courrier)	Ville de Béziers	Aucune remarque particulière sur le dossier.
21/03/2023 (date du courrier)	INAO	Aucune remarque particulière sur le dossier car pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées.
22/03/2023 (date du courrier)	CD34	Avic favorable avec réserves. <i>Un courrier réponse a été adressé le 22/03/23 pour compléments d'informations au regard de certaines recommandations erronées</i>

IV.2. Observations du Public :

Consultation du registre dématérialisé



Malgré une consultation et des téléchargements relativement importants, aucune observation n'a été déposée sur ce registre dématérialisé.

A l'issue de l'enquête, qui s'est tenue du 15 mai 2023 à 9h00 au 14 juin 2023 à 17h00 à la mairie de Boujan-sur-Libron, j'ai recensé les observations suivantes.

Observations inscrites dans le registre d'enquête :

Observation N°1 (R1)

Association Boujanaise de Sauvegarde de la Vallée du Libron M. Bernard Miller

Dépôt d'une requête de l'Association Boujanaise de Sauvegarde de la Vallée du Libron avec un courrier de quatre pages + 12 annexes numérotées de 1 à 12

Page 22 sur 46

Commissaire Enquêteur : J ARMING Décision : E23000022/34 du 27/02/23

Réponse Mairie :

Pièce Jointe n°1 :

I) Sur la prétendue caducité de la zone à urbaniser « AU » dénommée « la plaine »

- L'Association « ABSVL » affirme que la zone « AU » « La Plaine » (il s'agit de la zone « AU 1 » en réalité) serait devenue caduque depuis le 25 septembre 2022, faute d'avoir été ouverte à l'urbanisation et faute d'acquisitions foncières significatives de la part de la Commune ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Au surplus, cette caducité aurait pour effet d'opérer une reclassification de cette zone en zone naturelle inconstructible depuis le 25 septembre 2022.

- Cette affirmation est sans lien avec l'objet de la modification et repose de surcroît sur une interprétation juridique erronée.

1- La modification n° 2-1 du PLU de la Commune n'a aucunement pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone « AU 1 » de « La Plaine » puisque celle-ci était déjà créée et ouverte à l'urbanisation dans le cadre du PLU approuvé le 25 septembre 2013.

- La zone « AU 1 » est une zone déjà réglementée (pages 44 à 52, règlement du PLU).

Il ne s'agit pas d'une zone à urbaniser de type « bloqué » dans laquelle la constructibilité des terrains serait subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision future du PLU.

- Le règlement de la zone « AU 1 » du PLU approuvé le 25 septembre 2013 contient en ses articles 1 à 15 un ensemble de prescriptions qui définissent les droits à construire susceptibles d'être mobilisés sur les terrains situés dans le périmètre de cette zone.

La constructibilité immédiate des terrains est toutefois subordonnée à la réalisation d'un projet formant une opération d'aménagement d'ensemble de type « quartier durable » dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation fixée sur ce secteur par le PLU (pièce 2.1).

- La modification n° 2-1 du PLU a seulement pour objet d'apporter à l'OAP existante de la zone « AU 1 » une actualisation et de menus aménagements.

Les observations présentées par l'Association « ABSVL » contre la zone « AU » « La Plaine » qui constitue la zone « AU 1 » du PLU, sont donc sans lien avec le projet de modification n° 21 du PLU.

2- Au surplus et en toute hypothèse, contrairement à ce qu'affirme l'Association ABSVL, lorsqu'une zone à urbaniser d'un PLU n'a pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation ou d'acquisitions foncières dans les neuf ans de sa création (délai désormais ramené à six ans), ceci n'implique aucunement qu'elle soit alors regardée comme une zone naturelle « N » devenue inconstructible et qu'une reclassification sous cette typologie s'impose aux collectivités locales.

Cette affirmation ne résulte aucunement des dispositions de l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme que cite l'Association.

La conséquence d'une absence d'ouverture à l'urbanisation d'une zone « AU » ou d'acquisitions foncières significatives dans les neuf ans de la création de la zone à urbaniser est que son ouverture à l'urbanisation ne pourra se réaliser que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU ; ce qui ressort de l'article L 153-31 4^{ème} que cite l'Association.

II) Sur le projet de ZAC « la plaine »

- L'Association « ABSVL » entend contester la pertinence du projet de ZAC dénommé « La Plaine » qui constitue l'opération d'aménagement d'ensemble qui doit se réaliser sur la zone « AU 1 » éponyme.

- Mais la procédure de modification n° 2-1 du PLU ne concerne pas la procédure de ZAC actuellement en cours et ses observations ne peuvent donc relever du champ de l'enquête publique en cours.

La procédure de ZAC fait l'objet d'une procédure distincte et indépendante, actuellement en cours.

III) S'agissant du pôle sportif

Voir sous-dossier 2.3

IV) Sur la prétendue absence de modalités de concertation dans la délibération du 31 mars 2022

- L'Association « ABSVL » soutient que la Commune aurait été tenue d'ouvrir une procédure de concertation au titre de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme dès lors que l'autorité environnementale, par son avis émis le 31 janvier 2022, avait estimé que la procédure de modification relevait de l'évaluation environnementale.

Mais là encore, la position exposée par l'Association est erronée en droit.

- Par la délibération précitée du 31 mars 2022, le Conseil Municipal a décidé de scinder la procédure de modification initiale engagée le 17 décembre 2020 en trois nouvelles procédures de modification distinctes.

Seule la procédure de modification n° 2-2 du PLU relève du cas où l'autorisation environnementale est requise.

Les modifications n° 2-1 et 2-3 du PLU sont sans effet notable sur l'environnement et ne relèvent pas du champ de l'évaluation environnementale.

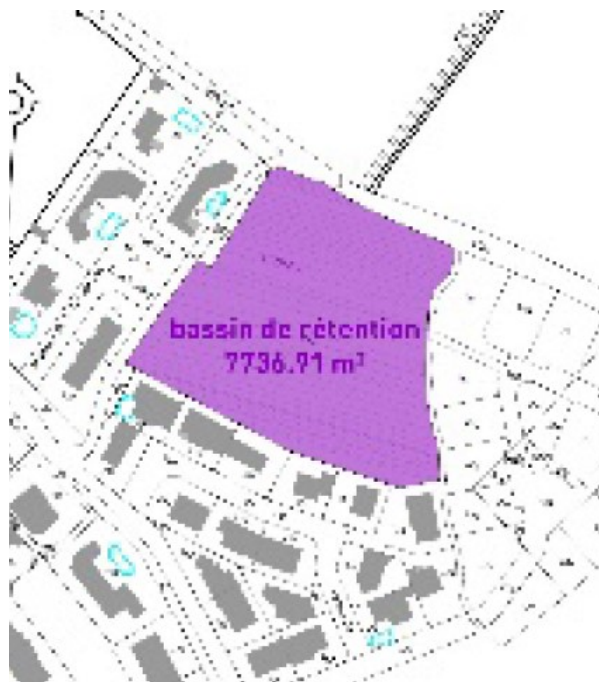
- Par voie de conséquence, ces procédures n'entraient pas dans le champ des dispositions de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme concernant la concertation publique.

V- Correction d'une erreur matérielle

Sur la notice sont effectivement mentionnées en page 12 les diverses dents creuses. Le lotissement réalisé par FDI au Nord-Est de la commune dispose d'un bassin de rétention conséquent qui pouvait attirer l'attention et être considéré comme un oubli ou un potentiel à urbaniser.

Aussi est indiqué sur ce secteur « bassin de rétention 7736,91 m² » pour qu'il n'y ait aucune ambiguïté.

Voir extrait ci-dessous.



VI) - Annexe 6-1/ La carte de cotes NGF des hautes eaux relevées par la DDTM34 suite à la crue du 23 Octobre 2019 est incomplète : il manque le relevé des PHE de la RD15E au gré de Libouriac, le long du chemin de Libouriac au droit de la zone AU.

Concernant le manque de renseignement sur la carte des PHE relatif à la crue du 23 Octobre 2019 :

Conformément articles R.151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme, « les annexes des PLU comportent les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol... »

Aussi la collectivité transmet au bureau d'études l'ensemble des informations reçu des services de l'Etat, tout au long de la procédure.

Tel a été le cas avec le document énoncé.

Ces documents ne sont jamais modifiés ou adaptés par le bureau d'études.

Ainsi si cette carte est incomplète seuls les services de l'état concerné DDTM 34 peuvent apporter les compléments nécessaires.

En l'état aucun rajout ne sera effectué par le bureau d'étude sur cette carte.



VII « Dernière minute ».

- L'Association « ABSVL » évoque la délibération du Conseil Municipal du 15 juin 2023 relative au principe du recours à la déclaration d'utilité publique pour la ZAC « de la Plaine ».

- Mais là encore, outre le fait que cette observation est hors champ de l'enquête publique et sans lien avec les modifications apportées au PLU dans le cadre de la modification n° 2-1, elle se révèle entachée d'une interprétation erronée du droit.

Comme cela a été rappelé ci-avant, la zone « AU 1 » « de la Plaine » n'est pas une zone « devenue caduque » ou « redevenue zone naturelle inconstructible ».

Les propos exposés par l'ABSVL ne pourront qu'être écartés.

VIII) SUR LA CONCLUSION.

L'Association « ABSVL » indique qu'en résumé le projet de ZAC « la Plaine » ne peut qu'avorter, et que le zonage « AU » doit être retiré du dossier de modification du PLU pour des considérations qui ne sont que les siennes.

Il sera encore et à nouveau rappelé que l'enquête publique relative à la modification n° 2-1 du PLU ne porte aucunement sur le projet de ZAC « La Plaine » qui fait l'objet d'une procédure distincte et indépendante.

Il sera également rappelé que la zone « AU 1 » « La Plaine » est une zone qui avait déjà été créée et ouverte à l'urbanisation dans le cadre du précédent PLU de 2013.

Dans le cadre de la modification n° 2-1 du PLU, seuls de légers ajustements à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de cette zone sont prévus.



VALETTE – BERTHELSEN

CABINET D'AVOCATS – LAW FIRM

■ **Eric Valette – Berthelsen**

AVOCAT À LA COUR

ericvalette.avocat@orange.fr

En collaboration :

■ **Tamaris Fürstenheim**

AVOCATE À LA COUR

tamarisfurstenheim.avocat@orange.fr

Mairie de BOUJAN SUR LIBRON

Direction Générale des Services

Hôtel de Ville

34760 BOUJAN SUR LIBRON

perrine.servel@boujansurlibron.com

Montpellier le 30 juin 2023

Dossier suivi par Mme SERVEL-GUILHEMAT

Objet : Enquêtes publiques **modifications n° 2-1 et 2-3 du PLU.**

Nos réf : Cne de BOUJAN SUR LIBRON / Modification n° 2 PLU.

Dossier n° 2023-022

Chère Madame,

■ La Commune de BOUJAN SUR LIBRON a organisé deux enquêtes publiques qui se sont tenues simultanément et qui concernent *d'une part* la **modification n° 2-1** du PLU au sujet de la modification et de l'adaptation de certaines pièces du PLU et qui n'emporte aucune incidence environnementale, *d'autre part* la **modification n° 2-3** sur le projet du pôle sportif.

On rappellera que la Commune avait initié le 17 décembre 2020 une procédure unique de modification du PLU (modification n°2) qui portait sur les modifications précitées ainsi que sur les projets du plan d'eau et de la ZAC « de la Plaine ».

■ Au terme de son avis émis le 31 janvier 2022, l'autorité environnementale avait cependant estimé que les modifications concernant le projet du plan d'eau et de la ZAC « de la Plaine » présentaient des enjeux environnementaux nécessitant alors de recourir à l'évaluation environnementale dans le cadre de cette procédure de modification n°2 du P.L.U.

■ Par souci de rapidité et d'efficacité, la Commune, par délibération du 31 mars 2022, a dès lors décidé de scinder la procédure de modification n° 2 du PLU en trois nouvelles procédures de modification distinctes :

- La modification n° 2-1 portant sur les projets sans incidence environnementale ;
- La modification n° 2-2 portant sur les projets susceptibles d'avoir une incidence environnementale ;
- La modification n° 2-3 concernant le projet du pôle sportif.

■ 110 Place Jacques Mirouze, Espace Pitot, Bât. B - 34000 MONTPELLIER

TÉL : 04 67 04 32 18 - FAX : 04 67 04 32 19

S.E.L.A.R.L. CABINET D'AVOCATS VALETTE-BERTHELSEN. CAPITAL SOCIAL : 7622,45 euros. INSCRITE AU RCS DE MONTPELLIER N°18 078 143 (98 D 163). Membre d'une Association de Gestion Agréée. Le règlement par chèque est accepté. Conformément à l'Acte Européen, les honoraires sont soumis à la TVA au taux de 20%.



Seule la procédure de modification n° 2-2 relevait de l'évaluation environnementale.

- La Commune a poursuivi les procédures de modification n° 2-1 et 2-3 précitées qui ont donné lieu à l'ouverture de deux enquêtes publiques distinctes pour lesquelles Monsieur ARMING Jacques a été désigné Commissaire Enquêteur.

- Dans le cadre de l'enquête publique relative à la **modification n° 2-1** concernant les projets sans incidence environnementale, l'« Association Boujanaise de Sauvegarde de la Vallée du Libron » (ABSVL) représentée par son Président Monsieur MILLER Bernard, a déposé le 14 juin 2023, une « requête » comprenant quatre pages.

- Le Commissaire Enquêteur, dans le cadre de son procès-verbal de synthèse, sollicite de la Commune des réponses aux observations exposées par l'Association ABSVL.

En l'état, je me permettrai de présenter les observations suivantes.

*
* *

1°/ Sur la prétendue caducité de la zone à urbaniser « AU » dénommée « la plaine ».

- L'Association « ABSVL » affirme que la zone « AU » « La Plaine » (il s'agit de la zone « AU1 » en réalité) serait devenue caduque depuis le 25 septembre 2022, faute d'avoir été ouverte à l'urbanisation et faute d'acquisitions foncières significatives de la part de la Commune ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Au surplus, cette caducité aurait pour effet d'opérer une reclassification de cette zone en zone naturelle inconstructible depuis le 25 septembre 2022.

- Cette affirmation est sans lien avec l'objet de la modification et repose de surcroît sur une interprétation juridique erronée.

1- La modification n° 2-1 du PLU de la Commune n'a aucunement pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone « AU1 » de « La Plaine » puisque celle-ci était déjà créée et ouverte à l'urbanisation dans le cadre du PLU approuvé le 25 septembre 2013.

- La zone « AU1 » est une zone déjà réglementée (pages 44 à 52, règlement du PLU).

Il ne s'agit pas d'une zone à urbaniser de type « bloqué » dans laquelle la constructibilité des terrains serait subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision future du PLU.

- Le règlement de la zone « AU1 » du PLU approuvé le 25 septembre 2013 contient en ses articles 1 à 15 un ensemble de prescriptions qui définissent les droits à construire susceptibles d'être mobilisés sur les terrains situés dans le périmètre de cette zone.



La constructibilité immédiate des terrains est toutefois subordonnée à la réalisation d'un projet formant une opération d'aménagement d'ensemble de type « quartier durable » dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation fixée sur ce secteur par le PLU (pièce 2.1).

- La modification n° 2-1 du PLU a seulement pour objet d'apporter à l'OAP existante de la zone « AU1 » une actualisation et de menus aménagements.

Les observations présentées par l'Association « ABSVL » contre la zone « AU » « La Plaine » qui constitue la zone « AU1 » du PLU, sont donc sans lien avec le projet de modification n° 2-1 du PLU.

2- Au surplus et en toute hypothèse, contrairement à ce qu'affirme l'Association ABSVL, lorsqu'une zone à urbaniser d'un PLU n'a pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation ou d'acquisitions foncières dans les neuf ans de sa création (délai désormais ramené à six ans), ceci n'implique aucunement qu'elle soit alors regardée comme une zone naturelle « N » devenue inconstructible et qu'une reclassification sous cette typologie s'impose aux collectivités locales.

Cette affirmation ne résulte aucunement des dispositions de l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme que cite l'Association.

La conséquence d'une absence d'ouverture à l'urbanisation d'une zone « AU » ou d'acquisitions foncières significatives dans les neuf ans de la création de la zone à urbaniser est que son ouverture à l'urbanisation ne pourra se réaliser que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU ; ce qui ressort de l'article L 153-31 4^{ème} que cite l'Association.

2°/ Sur le projet de zac « la plaine ».

- L'Association « ABSVL » entend contester la pertinence du projet de ZAC dénommé « La Plaine » qui constitue l'opération d'aménagement d'ensemble qui doit se réaliser sur la zone « AU1 » éponyme.

- Mais la procédure de modification n° 2-1 du PLU ne concerne pas la procédure de ZAC actuellement en cours et ses observations ne peuvent donc relever du champ de l'enquête publique en cours.

La procédure de ZAC fait l'objet d'une procédure distincte et indépendante, actuellement en cours.

3°/ S'agissant du pôle sportif.

- L'Association « ABSVL » considère que la procédure de modification du PLU serait inadaptée et que s'agissant de la réduction d'une zone agricole, seule la procédure de révision et éventuellement la procédure de révision allégée du PLU serait requise.

1- Mais là encore, les observations présentées à l'encontre du projet de pôle sportif sont hors champ d'application de l'enquête publique relative à la modification n° 2-1 du PLU qui ne porte que sur les projets sans incidence environnementale et qui ne concerne pas le projet du pôle sportif.

Ce dernier, rappelons-le, relève d'une procédure distincte et indépendante, la modification n° 2-3.

2- En toute hypothèse, contrairement à ce qu'affirme l'Association ABSVL, Monsieur le Sous-Préfet de BEZIERS, par sa correspondance du 13 juin 2022, ne vient aucunement préciser que la procédure de modification du PLU (la modification n° 2-3 concernant le projet du pôle sportif) aurait dû relever du champ d'application de la révision, éventuellement, sous son régime de la révision simplifiée ou allégée.

- A ce sujet, la création dans le cadre du PLU en vigueur d'un sous-secteur « AS » au sein de la zone agricole où se situe le pôle sportif communal existant, n'emporte aucune réduction d'une zone agricole au sens et par application de l'article L 153-31 2° du Code de l'Urbanisme.

Ce secteur, actuellement occupé par les équipements sportifs communaux, a perdu depuis plus de 40 ans sa vocation agricole.

- Dès lors que la procédure de modification n° 2-3 n'emporte ni réduction d'une zone agricole, ni consommation d'espace agricole, la création d'un sous-secteur « AS » doit régulièrement relever du champ de la procédure de modification du PLU.

La Cour Administrative d'Appel de MARSEILLE, dans un arrêt rendu le 23 septembre 2010 (*req. n° 08MA03609*) a d'ailleurs pu juger que la modification du règlement d'une zone agricole en vue de permettre l'implantation d'un circuit de karting ne pouvait être regardée comme entraînant la réduction de cette zone agricole dont le périmètre restait inchangé et ne nécessitait donc pas d'engager une révision du PLU.

4°/ Sur la prétendue absence de modalités de concertation dans la délibération du 31 mars 2022.

- L'Association « ABSVL » soutient que la Commune aurait été tenue d'ouvrir une procédure de concertation au titre de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme dès lors que l'autorité environnementale, par son avis émis le 31 janvier 2022, avait estimé que la procédure de modification relevait de l'évaluation environnementale.



Mais là encore, la position exposée par l'Association est erronée en droit.

- Par la délibération précitée du 31 mars 2022, le Conseil Municipal a décidé de scinder la procédure de modification initiale engagée le 17 décembre 2020 en trois nouvelles procédures de modification distinctes.

Seule la procédure de modification n° 2-2 du PLU relève du cas où l'autorisation environnementale est requise.

Les modifications n° 2-1 et 2-3 du PLU sont sans effet notable sur l'environnement et ne relèvent pas du champ de l'évaluation environnementale.

- Par voie de conséquence, ces procédures n'entraient pas dans le champ des dispositions de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme concernant la concertation publique.

5°/ Correction d'une erreur matérielle.

- Ce point est à vérifier avec le bureau d'études.

6°/ Annexe 6-1 - Carte des cotes NGF des plus hautes eaux.

- Ce point est à vérifier avec le bureau d'étude.

7°/ « Dernière minute ».

- L'Association « ABSVL » évoque la délibération du Conseil Municipal du 15 juin 2023 relative au principe du recours à la déclaration d'utilité publique pour la ZAC « de la Plaine ».

- Mais là encore, outre le fait que cette observation est hors champ de l'enquête publique et sans lien avec les modifications apportées au PLU dans le cadre de la modification n° 2-1, elle se révèle entachée d'une interprétation erronée du droit.

Comme cela a été rappelé ci-avant, la zone « AU1 » « de la Plaine » n'est pas une zone « devenue caduque » ou « redevenue zone naturelle inconstructible ».

Les propos exposés par l'ABSVL ne pourront qu'être écartés.



8°/ SUR LA CONCLUSION.

• L'Association « ABSVL » indique qu'en résumé le projet de ZAC « la Plaine » ne peut qu'avorter, et que le zonage « AU » doit être retiré du dossier de modification du PLU pour des considérations qui ne sont que les siennes.

• Il sera encore et à nouveau rappelé que l'enquête publique relative à la modification n° 2-1 du PLU ne porte aucunement sur le projet de ZAC « La Plaine » qui fait l'objet d'une procédure distincte et indépendante.

• Il sera également rappelé que la zone « AU1 » « La Plaine » est une zone qui avait déjà été créée et ouverte à l'urbanisation dans le cadre du précédent PLU de 2013.

Dans le cadre de la modification n° 2-1 du PLU, seuls de légers ajustements à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de cette zone sont prévus.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie de croire, chère Madame, en l'assurance de mes dévoués sentiments.

Eric VALETTE-BERTHELSEN



Remarques CE : Comme l'indique la municipalité et Maître Valette, le projet de ZAC « La Plaine » fait l'objet d'une procédure distincte et indépendante. L'OAP sur ce secteur devrait donc être retirée de ce sous-dossier et intégrée dans le sous-dossier 2-2 qui nécessite une évaluation environnementale. De plus le périmètre d'étude de cette OAP n'est pas en corrélation avec le périmètre identifié au PLU en zone AU1.

Observation N°2 (R2) :

M. Marius et Rosalie SCHLATMANN : Le maire a été élu en arrêtant la construction dans la Plaine et a reconnu le risque inondation de la Plaine Il faut tenir compte du changement climatique et l'aggravation du risque inondation garder libre l'espace de la plaine) Pourquoi construire des habitations sociaux R+3 devant nos maisons et pas devant le cimetière Je pense que c'est un peu exagéré et pas nécessaire.

Réponse Mairie : "Aujourd'hui la croissance démographique nécessite la réalisation de logements y compris sociaux s'inscrivant dans le PLH. Boujan sur Libron ne dispose plus de zone AU et les dents creuses ne sont pas suffisantes pour répondre aux besoins constatés. Le secteur de la Plaine a été défini lors de l'élaboration du PLU en 2013 et n'a fait l'objet d'aucune observation de la part des services de l'Etat. Au regard des changements climatiques, le secteur de la Plaine où se localise le projet se positionne dans une zone débordement et toutes les constructions sont prévues dans une zone constructible du PPRi. Lors des derniers événements pluvieux la zone de la Plaine n'a pas été davantage impactée au niveau de la zone constructible. A propos de la hauteur des bâtiments, aucun document n'a, à ce jour, mentionné des coupes ou façades matérialisant une hauteur en R+3. Lors de la réunion publique des coupes séquentielles sur le terrain ont été exposées mais en aucun cas un épannelage de façades. Nous souhaitons que nous soit produit le document mentionnant des constructions en R+3 ...La position des logements sociaux proposés se justifie par une connexion immédiate avec l'existant et une meilleure accroche à la ville.

Remarque CE : Le Règlement pour la zone AU en page 68 identifie une hauteur de constructions de 13 m au faîtage (R+3) Monsieur SCHLATMANN s'inquiète de la localisation sur cette OAP de la plaine d'un secteur identifié « habitat géré » situé en face de constructions existantes. Lors d'un entretien avec Monsieur le Maire, celui-ci m'a informé de la construction de collectifs en dehors de ce secteur.

Observation N°3 (R3) M. Bernard ROUANET Béziers « Je constate que la parcelle AE2 est toujours classée N est toujours inaccessible. »

Réponse mairie : Cette procédure de modification de PLU ne concerne pas cette parcelle et en aucun cas son changement de zonage. Il s'agit de mettre à jour le document d'urbanisme au travers des divers projets réalisés, identifiés en zone AU et de les intégrer en zone U. De plus le changement d'une parcelle en zone « N » en zone urbaine nécessiterait une révision du PLU. Une justification portant notamment sur l'intérêt général serait à apporter. Ici il s'agit d'un intérêt privé.

Remarque CE : Sans

Observation CE : Quels sont les éléments pris en compte pour justifier le classement en zone naturelle de la parcelle AE2 ?

Réponse mairie : Ce zonage existait déjà sur le document d'urbanisme avant l'élaboration du PLU. Déjà en POS, cette parcelle était classée en zone N. cf pièce jointe n°2

Remarque CE : Lorsqu'un site fait l'objet d'un classement en zone N, cela signifie que l'autorité territoriale lui reconnaît un intérêt environnemental et souhaite préserver son caractère naturel.

Observation CE : *« Il n'y aura que 2,7 ha qui seront consacrés à de l'habitat individuel et collectif. Seuls les logements collectifs seront construits sur deux étages et seront implantés dans le secteur du cimetière pour ne pas créer de gêne au voisinage ».* Extrait du Midi Libre du 26/02/2022 Pourtant l'OAP situe ses collectifs en face de constructions individuelles existantes. Qu'en est-il ?

Réponse mairie : La position des logements sociaux proposés se justifie par une connexion immédiate avec l'existant et une meilleure accroche à la ville

Remarque CE : Cette réponse est en contradiction avec les propos de Monsieur le Maire lors de notre échange du 14 juin 2023 qui m'a assuré que les logements sociaux seraient implantés en dessous du cimetière.

Observation CE : Comment expliquez-vous que la MRAe demandait une évaluation environnementale pour la ZAC de la plaine et pas pour cette modification sous dossier N° 2-1?

Réponse mairie : La procédure de modification n° 2-1 du PLU ne concerne pas la procédure de ZAC actuellement en cours et ses observations ne peuvent donc relever du champ de l'enquête publique en cours. La procédure de ZAC fait l'objet d'une procédure distincte et indépendante, actuellement en cours.

Remarque CE : Nous sommes d'accord mais dans ce cas, l'OAP de la plaine ne devrait pas apparaître dans ce dossier « sans incidences environnementales »

Observation CE : Qu'en est-il de la vérification de l'adéquation entre la capacité de traitement des eaux usées de la STEP de Boujan-sur-Libron et l'augmentation de population permise par le projet ? Pouvez-vous me transmettre les capacités actuelles de cette station et ses possibilités d'évolution ?

Réponse mairie :



Béziers, le 04/07/2023

Le Président

A

Monsieur le Maire
Mairie de Boujan sur Libron
12 rue de la Mairie
34760 BOUJAN SUR LIBRON

Direction Générale Adjointe Services Techniques
Département Cycle de l'Eau
Service Qualité du Milieu et Ouvrages

Affaire suivie par Fabien DADER - Tel : 04 99 41 34 09

Objet : Adéquation entre la modification du PLU et la capacité de la station d'épuration
N/Ref : FD/FG n°294
Pièce jointe :

Monsieur le Maire,

Vous avez engagé une modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Boujan sur Libron. Cette modification est composée de trois sous-dossiers :

- 2-1 : Les projets sans incidences environnementales,
- 2-2 : Les projets susceptibles d'avoir une incidence environnementale,
- 2-3 : Le projet de Pôle Sportif,

L'enquête publique porte sur les deux ensembles de projets : 2-1 et 2-3.

Ces projets sont amenés à générer des eaux usées, en particulier l'aménagement d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « entrée de ville sud ». Certaines modifications, à l'instar de l'« Intégration des secteurs AU déjà réalisés en zone urbaine » n'engendreront pas d'eaux usées supplémentaires. L'ensemble de la modification n°2 permettra l'accueil d'environ 290 nouveaux habitants (aménagements de la Plaine, des anciens ateliers et UDS Pech Estève), le projet pôle sportif ne comprenant pas la construction de bâtiment supplémentaire. Pour la station d'épuration, la modification n°2 du PLU engendrera une charge supplémentaire à traiter d'environ 290 EH.

Concernant la station d'épuration de Boujan, cette dernière d'une capacité de 5 000 EH, était en surcharge organique pendant la période 2017-2019 puis 2021, liée en particulier à la présence de pics de charge en entrée de l'ouvrage. Pour l'année 2020, la station a été jugée à capacité organique, la charge entrante à la station ayant atteint 97 % de la capacité nominale de l'ouvrage.

Compte tenu de la montée en charge générale de la station mais surtout pour pallier aux pics de charge enregistrés, plusieurs actions ont été entreprises à partir de 2020 sur le système d'assainissement :

- la mise en œuvre d'un protocole d'alerte et de contrôle du réseau en cas de pollution non domestique ;
- le diagnostic d'établissements aux activités non domestiques (six) puis le contrôle des sites, en particulier les activités vinicoles ;
- une étude diagnostique du fonctionnement actuel de la station d'épuration ;

1/2

Alignan-du-Vent - Bassan - Béziers - Boujan-sur-Libron - Cers - Cornéilhac - Couloubres - Espondeilhac - Lieuran-lès-Béziers
Lignan-sur-Orb - Montblanc - Sauvian - Sérignan - Servian - Valras-Plage - Valros - Villeneuve-lès-Béziers

Objet : Adéquation entre la modification du PLU et la capacité de la station d'épuration
N/Ref : FD/FG n°294

- la réalisation de travaux d'optimisation de la station d'épuration, en particulier sur les ouvrages de prétraitement, traitement des boues, file air et eau industrielle. Cette opération est en cours et les travaux se finaliseront dans quelques semaines ;
- une vigilance de notre exploitant portée sur le suivi des résultats d'analyses en entrée de station ;
- le dévoiement de quelques tronçons de réseaux au sud de la commune vers les réseaux d'assainissement de Béziers (la baisse de charge attendue est de l'ordre de 460 EH). Le chantier a été réalisé début 2021 ;
- l'extension de la station d'épuration. Compte tenu de l'historique des charges sur cette station et conformément aux études du schéma directeur, il est nécessaire d'envisager l'extension de la capacité de la station d'épuration. Cette opération a démarré par une étude de faisabilité en 2022 puis le maître d'œuvre de l'opération a été désigné en 2023.

L'analyse des charges entrantes met en évidence une baisse des effluents traités sur la station d'épuration de Boujan depuis la déconnexion des bassins versant de la clinique Saint Privat et de la clinique du Val d'Orb. Ces bascules vers les réseaux de Béziers semblent avoir été efficaces pour la préservation de la station. En théorie, la bascule de ces réseaux représentant environ 460 EH, compense les projets présentés dans la modification n°2 du PLU, évalués à 290 EH.

De plus, la charge moyenne arrivant en 2022 à la station d'épuration représente celle produite par 3 200 EH ce qui se rapproche de la population domestique de la commune (3 443 habitants). Vis à vis de la charge moyenne, la station d'épuration est en capacité d'accueillir la population attendue avec la réalisation des projets présentés dans la modification n°2 du PLU. En point, la charge biologique de pollution organique (CBPO) enregistrée en 2022 est de 4 732 EH. La station d'épuration est donc en capacité d'accueillir la population supplémentaire projetée mais l'ouvrage sera potentiellement utilisé à sa capacité nominale.

Compte tenu des charges assimilées domestiques et non domestiques arrivant à la station d'épuration, et afin de sécuriser le fonctionnement du système d'assainissement en configuration future, l'extension de la station d'épuration est programmée et la capacité sera portée à 6 100 EH. L'opération est déjà engagée avec la réalisation des études de maîtrise d'œuvre. Le nouvel ouvrage sera réalisé puis mis en service à l'horizon 2025-2026.

Le service Qualité du Milieu & Ouvrages de l'Agglo reste à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information.

Vous souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président,
le 2ème Vice-Président délégué à l'Eau,
et à l'Assainissement
Gérard ABELLA



2/2

Alignan-du-Vent - Bassan - Béziers - Boujan-sur-Libron - Cers - Corneilhan - Coulobres - Espondeilhan - Lieuran-lès-Béziers
Lignan-sur-Orb - Montblanc - Sauvian - Sérignan - Servian - Valras-Plage - Valras - Villeneuve-lès-Béziers

Remarque CE : Au vu de ces éléments, la prudence voudrait que l'opération sur le secteur de la plaine ne soit éventuellement engagée que lorsque la capacité de la station d'épuration sera portée à 6100 EH.

Observation CE : Le PPRI a été approuvé le 31 mai 2016. Les effets du changement climatique se font déjà ressentir sur notre département Comment ceux-ci ont-ils été intégrés dans le projet de construction de la Plaine ?

Réponse mairie : "Au regard des changements climatiques, le secteur de la Plaine où se localise le projet se positionne dans une zone de débordement et toutes les constructions sont prévues dans une zone constructible du PPRI.

Lors des derniers événements pluvieux la zone de la Plaine n'a pas été davantage impactée au niveau de la zone constructible. La procédure de modification n° 2-1 du PLU ne concerne pas la procédure de ZAC actuellement en cours et ses observations ne peuvent donc relever du champ de l'enquête publique en cours.

La procédure de ZAC fait l'objet d'une procédure distincte et indépendante, actuellement en cours."

Remarque CE : Nous sommes d'accord mais dans ce cas, l'OAP de la plaine ne devrait pas apparaître dans ce dossier « sans incidences environnementales ».

[IV.3. Notification du PV des observations :](#)

Le procès-verbal des observations du public a été transmis à Monsieur le Maire de Boujan-sur-Libron le 25 juin 2023, il figure en annexe.

[IV.4. Mémoire en réponse :](#)

Le mémoire en réponse est parvenu au commissaire enquêteur par voie électronique le 05 juillet 2023 Il est joint en **annexe 7**.

IV.5. Analyse du mémoire en réponse

Le mémoire apporte les réponses nécessaires aux observations des personnes publiques associées du public et du commissaire enquêteur.

Fait à PEZENAS Le 10/07/2023

Jacques ARMING

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small flourish.

Commissaire Enquêteur

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1) La municipalité de Boujan-sur-Libron souhaite procéder à une deuxième modification de son document d'urbanisme, procédure découlant de l'ordonnance du 05/01/12 modifiée par la loi 2014-366 du 24/03/2014 (Loi ALUR) qui a redéfini l'architecture générale des régimes d'évolution des PLU.

M. le Maire a donc, par arrêté du 17 décembre 2020, prescrit la modification du plan local d'urbanisme et cela dans le cadre réglementaire défini par l'article **L153-36** du Code de l'Urbanisme.

La présente procédure de modification du PLU est établie dans le respect des articles **L153-32, L151-1** et **L153-41** du Code de l'Urbanisme.

Le projet est soumis à une enquête publique après notification aux personnes publiques associées (PPA) et avant approbation par le Conseil Municipal de Boujan-sur-Libron. Cette procédure est conforme aux articles **L-123-1** et suivants du Code de l'Environnement qui décrivent l'objet, la procédure et le déroulement de l'enquête publique.

2) La modification porte sur les points suivants :

Sous-dossier 2-1 les projets sans incidences environnementales

La présente modification porte très précisément sur :

- **Intégration des zones « AU » réalisées en zones urbaines**
- **Adaptation de la zone « UA3 »**
- **Traitement des entrées de ville**
- **Réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation complémentaire, pour un projet d'intérêt général multi générationnel en zone « UD »**
- **Adaptation de l'OAP relative au site des anciens ateliers municipaux, en bordure de la RD n°15**
- **Adaptation et compléments pour le règlement écrit de certaines zones**
- **Mise à jour de la liste des emplacements réservés**
- **Compléments des annexes du PLU**

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, toutes les permanences du commissaire enquêteur ont été tenues et aucun incident n'est à signaler.

3) Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête publique relative à la deuxième modification du PLU de Boujan-sur-Libron,

Après avoir rencontré :

- Madame Perrine SERVEL DGS
- Madame Laurence MARTY du bureau d'études NAOS

Après avoir contrôlé que l'information du public avait été réalisée par voie de presse et par affichage en mairie et sur le territoire de la commune conformément à la réglementation en vigueur ainsi que sur le site internet de la commune,

Après avoir vérifié que toutes les PPA avaient été dûment informées de ce projet de modification N°2 Sous-Dossier 2-1 du PLU de la commune de Boujan-sur-Libron,

Après avoir tenu en mairie de Boujan-sur-Libron les permanences prévues par l'arrêté municipal du 24 avril 2023,

Après avoir étudié les réponses et observations des PPA parvenues par courrier,

Après avoir analysé le dossier,

Après avoir analysé les réponses du maître d'ouvrage aux observations écrites et aux courriers du public et des PPA et s'être assuré qu'elles répondaient aux demandes ou remarques formulées,

Le Commissaire Enquêteur formule les conclusions suivantes :

Cette modification N°2 Sous dossier 2-1 du PLU ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.

Elle n'induit aucun changement dans les orientations du PADD du PLU et, est en cohérence avec ses objectifs de préservation du cadre de vie, de l'équilibre socio-économique et de l'environnement actuel de la commune.

Toute personne ou membre d'association a pu s'exprimer librement et sans entrave, soit de vive voix auprès du Commissaire Enquêteur lors de ses permanences en mairie, soit par inscription sur le registre pendant les heures d'ouverture de la mairie durant toute la durée de l'enquête, soit par lettre adressée au siège de l'enquête, soit par mail à l'adresse suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/4190> ou
enquete-publique-4190@registre-dematerialise.fr

Le maître d'ouvrage répond dans son mémoire de manière satisfaisante aux demandes et interrogations formulées par les PPA et le public.

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête publique relative à la modification N°2 de la commune de **Boujan-sur-Libron**,

Conclusion partielle sur le contenu et la présentation du dossier : le dossier présenté prend en compte les réglementations et textes existants sur ce sujet. Le dossier est complet, il présente la commune, ses orientations et ses contraintes. L'ensemble des plans est présent.

Conclusion partielle sur le contenu et la présentation du dossier : **avis favorable**

Cette enquête publique a été conduite par M. Jacques ARMING désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier (décision N° E23000022/34) en date du 27 février 2023.

L'autorité organisatrice est **la mairie de Boujan-sur-Libron** représentée par son maire. C'est par un arrêté en date du **31 mars 2023** que celui-ci a prescrit l'enquête publique. Avant le début de l'enquête, le Commissaire Enquêteur a provoqué une première réunion de présentation du dossier. Celle-ci s'est tenue à la mairie de Boujan-sur-Libron le 06 janvier 2023. Suite à une refonte complète du dossier une seconde réunion a été tenue le 29 mars 2023. Cette réunion a été l'occasion de préciser les termes de l'arrêté municipal devant déterminer les conditions d'organisation de l'enquête publique et de fixer les dates et heures des permanences assurées par le commissaire enquêteur.

Etaient présents Monsieur le Maire de Boujan-sur-Libron Madame Perrine SERVEL DGS et Madame Laurence MARTY du bureau d'études NAOS.

L'enquête publique avait pour objet de soumettre à la consultation du public le projet de modification N°2 de la commune de Boujan-sur-Libron.

L'enquête publique s'est déroulée durant 30 jours consécutifs

Le siège de l'enquête était domicilié :

Mairie de Boujan-sur-Libron
12 rue de la Mairie
34760

Le PV de clôture d'enquête rédigé par le **CE** est joint en **annexe 5**.

Conclusion partielle sur l'aspect réglementaire : La procédure d'enquête au regard des dispositions du code de l'environnement et de l'urbanisme, ainsi que celles de l'arrêté de Monsieur le Maire de Boujan-sur-Libron prescrivant l'enquête, les modalités de l'enquête ont été respectées (constitution du dossier, publicités de l'enquête, tenue des permanences).

Conclusion partielle sur l'aspect réglementaire : **avis favorable**

Conclusion partielle sur l'information du public et sa participation à l'enquête :

L'information du public a été réalisée conformément à la réglementation :

- Publication de l'ouverture de l'enquête publique dans 2 journaux 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique :

➤ 1^{er} avis Midi Libre (28 avril 2023) et Hérault Juridique (27 avril 2023)

Rappel de l'avis d'enquête dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête :

2^{ème} avis Midi Libre (19 mai 2023) et Hérault Juridique (18 mai 2023)

L'avis d'enquête a également été affiché en mairie de Boujan-sur-Libron, avec en complément : l'avis d'enquête sur le site de la commune.

<https://www.boujansurlibron.com>

Un dossier complet et un registre d'enquête étaient mis à disposition du public à la mairie de **Boujan-sur-Libron**. Il était également possible de consulter le dossier de manière dématérialisée sur un poste informatique dédié, mis à la disposition du public.

Le public pouvait également formuler ses observations par voie électronique à 2 adresses dédiées précisées à l'arrêté de prescription :

<https://www.registre-dematerialise.fr/4190> ou
enquete-publique-4190@registre-dematerialise.fr

La participation du public et les observations formulées :

Il n'y a pas eu d'observation du public sur le registre dématérialisé, trois sur le registre d'enquête, aucune par courrier, aucune par messagerie électronique.

Conclusion partielle sur l'information du public et sa participation à l'enquête :

Le CE considère que l'information a été régulière en tous points : **Avis favorable.**

Conclusion partielle sur la compatibilité du projet avec la réglementation et documents de niveau supérieur :

L'étude du dossier présenté confirme que :

- Le Projet est compatible avec le SCOT

Conclusion partielle sur le respect de la réglementation et des documents de niveau supérieur : **avis favorable. La compatibilité avec le PPRI ne sera pas vérifiée dans ce rapport. La mise à l'enquête du sous-dossier 2.2 aura cette vocation. Même chose pour le dossier de la ZAC de la Plaine qui est en cours d'études.**

Conclusion partielle sur le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage :

Le mémoire en réponse apporte des réponses aux observations du public et du commissaire enquêteur. Toutefois, j'aurai apprécié des réponses plus approfondies sur la prise en compte des impacts du changement climatique. J'espère que cela se fera dans la mise à l'enquête du sous- dossier 2.2 et dans le cadre de la procédure de ZAC de la plaine.

.

Conclusion partielle sur le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage : **Avis favorable.**

Conclusion générale sur le projet :

Le commissaire enquêteur considère que les procédures de constitution du dossier et de conduite de l'enquête publique ont été respectées. Que le projet de modification N°2

Sous-dossier 2-1 les projets sans incidences environnementales

de la commune de Boujan-sur-Libron avec pour objectif de répondre aux besoins de logements. Cette modification s'inscrit donc dans le champ d'application énoncé dans l'article L 153-41 du code de l'urbanisme. Elle intègre des ajustements qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du document (PLU).

Qu'il prend en compte l'ensemble des contraintes réglementaires et environnementales qui s'imposent sur le territoire de la commune. Qu'il a fait l'objet d'aucune contestation du public et qu'aux questions posées par le CE, le Maître d'Ouvrage a apporté des réponses.

Le tout justifiant l'avis favorable avec une réserve ci-après :

Après avoir rencontré :

- Monsieur le Maire de Boujan-sur-Libron
- Madame Perrine SERVEL DGS
- Madame Laurence MARTY du BET NAOS

Après avoir contrôlé que l'information du public avait été réalisée par voie de presse et par affichage en mairie conformément à la réglementation en vigueur ainsi que sur le site internet de la commune,

Après avoir tenu en mairie de **Boujan-sur-Libron** les permanences prévues par l'arrêté du maire de la commune,

Après avoir analysé le dossier,

Après avoir analysé les réponses du maître d'ouvrage aux observations écrites du public et du CE,

Le commissaire enquêteur formule les conclusions suivantes :

La modification N°2

Sous-dossier 2-1 les projets sans incidences environnementales

n'est pas en contradiction avec les orientations du PADD et du PLU, et, est en cohérence avec ses objectifs de préservation du cadre de vie et de l'environnement actuel de la commune.

Toute personne ou membre d'association a pu s'exprimer librement et sans entrave, soit de vive voix auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences en mairie, soit par inscription sur le registre pendant les heures d'ouverture de la mairie durant toute la durée de l'enquête, soit par lettre adressée au siège de l'enquête, ou encore par mail aux adresses :

<https://www.registre-dematerialise.fr/4190> ou
enquete-publique-4190@registre-dematerialise.fr

Le maître d'ouvrage répond dans son mémoire aux demandes et interrogations formulées par le public et moi-même.

Au final, j'émet un avis favorable à cette deuxième modification :

Sous-dossier 2-1 les projets sans incidences environnementales.

Sous réserve de retirer l'OAP de la Plaine pour les raisons suivantes :

- **cette opération a des incidences environnementales et devra être intégrée dans le futur sous-dossier 2-2**
- **le périmètre d'étude de l'OAP de la Plaine présenté, n'est pas en corrélation avec le périmètre identifié au PLU zone AU1**

Fait à PEZENAS Le 12/07/2023

Jacques ARMING

A blue ink signature, appearing to be 'J. Arming', written over a light purple rectangular background.

Commissaire Enquêteur