

Commune de BOUJAN-SUR-LIBRON

Envoyé en préfecture le 19/07/2023

Reçu en préfecture le 19/07/2023

Publié le

ID : 034-213400377-20230718-D202341-DE



2^{ème} modification du PLU Dossiers 2-1 et 2-3



2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Procédures	Prescription	Approbation
Révision Générale du POS Transformation en PLU	13 avril 2011	25 septembre 2013
1 ^{ère} Modification du PLU	27 octobre 2015	16 août 2016
2 ^{ème} Modification du PLU	17 décembre 2020	18 juillet 2023

Juillet 2023

Naos

OMLB
architecture/urbanisme
groupe Sirius

naos@groupe-sirius.fr
tél. 33 (0)4 67 30 87 41
www.groupe-sirius.fr

3, allée de l'Espinouse
CS 50120
34 760 Boujan/Libron cedex

Envoyé en préfecture le 19/07/2023

Reçu en préfecture le 19/07/2023

Publié le



ID : 034-213400377-20230718-D202341-DE

Envoyé en préfecture le 19/07/2023

Reçu en préfecture le 19/07/2023

Publié le



ID : 034-213400377-20230718-D202341-DE

Sommaire

I.	Préambule.....	2
II.	Projet communal	3
III.	Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	4
A.	Orientations d'Aménagement et de programmation du secteur AU.....	4
B.	Orientations d'Aménagement et de programmation de l'ancien site des ateliers municipaux.....	12
1.	Contexte	12
2.	Orientation d'aménagement.....	13
3.	Synthèse	15
C.	Orientations d'Aménagement et de programmation du secteur UDS.....	16
1.	Contexte.....	16
2.	Orientation d'aménagement.....	18
3.	Synthèse	19
IV.	Conclusion.....	21

I. PREAMBULE

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 propose une recodification de la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme (entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies dans les articles suivants :

→ L'article **L 151-6** du code de l'urbanisme (anciennement article L 123-1-4) dispose :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

→ L'article **L 151-7** du code de l'urbanisme (anciennement article L 123-1-4) précise :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35.*

→ L'article **L 151-46** du code de l'urbanisme (anciennement article L 123-1-4) dispose :

Le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre ces objectifs.

→ L'article **L 151-47** du code de l'urbanisme (anciennement article L 123-1-4) précise :

Le plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains poursuit les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

Il comprend :

- 1° Des orientations d'aménagement et de programmation qui précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports ;*
 - 2° Le ou les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics, prévus à l'article 45 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, applicables sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.*
- Le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les véhicules non motorisés, en tenant compte notamment de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, de la destination des bâtiments, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation. Il détermine des secteurs à l'intérieur desquels les conditions de desserte et de transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, notamment pour la construction d'immeubles de bureaux. A l'intérieur de ces secteurs, il fixe un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation.*

II. PROJET COMMUNAL

Envoyé en préfecture le 19/07/2023

Reçu en préfecture le 19/07/2023

Publié le

ID : 034-213400377-20230718-D202341-DE



La 2^{ème} modification du PLU de Boujan-sur-Libron permet de mettre à jour et de réorganiser la liste des emplacements réservés. Ces différents secteurs font donc l'objet du présent document définissant certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Certaines OAP actuelles sont complétées ou adaptées au regard des évolutions constatées depuis la 1^{ère} modification du PLU.

- Secteur « AU » : Extension urbaine à vocation d'habitat incluant la mixité sociale ainsi qu'une approche environnementale
- Reconversion du site des anciens ateliers municipaux
- Secteur « UDS » : Création d'une zone de mixité mélangeant lots libres et maisons à vocation sociale

III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR AU

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de la Plaine avec ses prescriptions reste inchangée au regard de son élaboration, lors de l'établissement du PLU, approuvé le 25 septembre 2013.

Cette zone AU1 représente aujourd'hui la dernière à urbaniser, considérée dans le document d'urbanisme de la commune de Boujan sur Libron. Aussi étant le seul secteur à urbaniser, cette zone AU1 est modifiée en zone AU.

Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur AU

Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur AU1

Contexte

Les prises de vue





Nature du sol

Le site est entièrement composé de vignes. On note la présence d'arbre en bordure de la limite communale. De plus, un fossé coupe la zone perpendiculairement.

Il s'agit de l'exutoire du bassin de rétention. Il s'agit de terre à bonne valeur agronomique en raison d'une capacité de rétention importante



Les enjeux environnementaux

Le site n'est pas concerné par un site « natura 2000 » ou une ZNIEFF. A proximité, on relève la ripisylves du Libron. De plus, le site est bordé d'arbres intéressants notamment d'un grand chêne marquant la limite communale.

Une expertise écologique a été menée sur ce secteur: elle est annexée au rapport de présentation du PLU. Elle a dégagé un enjeu au niveau de la vasque servant d'habitat de reproduction pour plusieurs espèces d'amphibiens et le fossé qui rend cette dernière fonctionnelle.



Les Orientations d'Aménagement du quartier durable

NOMBRE ET TYPE DE LOGEMENTS

- Si les futures maisons sont en ordre discontinu, il faut une largeur minimale d'environ 12 m. Elles devront pouvoir être mitoyenne afin d'économiser l'espace constructible.
- Si les maisons sont en bande, il faut une largeur minimale d'environ 9 m.
- La zone peut également contenir des logements collectifs. Cela permettrait de réaliser des logements locatifs (aidés ou non).
- La zone devra comporter obligatoirement 25 % minimum de logements sociaux.
- La mixité des formes bâties permettra une mixité sociale et une économie de l'espace conformément aux exigences des lois SRU, UH et Grenelle.
- Il n'est pas exclu de mixer des logements collectifs et des logements individuels.

ASPECT ET TRAITEMENT ARCHITECTURAL

Les bâtiments pourront s'implanter en bande le long de la voie créée. Ce nouveau front bâti finalisera la nouvelle façade urbaine nord de Boujan sur Libron car le reste du territoire est inondable. Une attention particulière devra être portée à la perception des futures constructions depuis la plaine du Libron.

L'opération d'aménagement devra par conséquent offrir une structuration paysagère et architecturale forte qui participera au renforcement de la façade du village, et à créer une limite d'urbanisation clairement définie.

Eviter des styles disparates pour permettre une homogénéité. Si les constructions sont des projets individuels, il faut éviter la juxtaposition de styles traditionnels et contemporains.

Toutefois, le secteur étant situé sur le versant nord de la plaine du Libron, les constructions devront pouvoir s'orienter en direction de l'ouest et du sud afin de bénéficier d'un maximum d'ensoleillement et une vue sur le village.

En raison de la forme allongée de la zone, l'aménagement de toit terrasses sur le garage permettrait de bénéficier d'un espace extérieur ensoleillé et préservé du vent du nord.

Les jardins familiaux pourront constituer une interface entre la ville et l'espace agricole de la vallée du Libron ; une forme d'usage compatible avec le caractère inondable de la zone.



VERS UN QUARTIER DURABLE

L'extension urbaine prendra en compte les contraintes environnementales (orientation, exposition au bruit, au vent...) pour offrir à la population un cadre de vie de qualité. La construction du Quartier vise à la fois des économies d'énergie et de matériaux, une meilleure gestion de l'eau, une mobilité diversifiée douce, une meilleure qualité de vie faisant la part belle à la nature en ville. Cet espace de vie - lieu de socialisation et d'échange – doit permettre l'émergence et la promotion de modes de vie durables, plus équitables.

Le quartier peut être un levier important caractérisé par la mixité sociale et fonctionnelle entraînant l'adéquation avec la demande et les enjeux locaux. La proposition de modèles alternatifs pour impulser une modification des comportements et de mode de vie est une clé d'entrée majeure dans le développement durable.

OBJECTIFS GENERAUX :

- » **Développer l'offre de logements en particulier en termes de logement locatif social,**
- » **Intégrer les exigences Haute qualité environnementale H.Q.E. et Bâtiments Basse Consommation B.B.C. dans une approche environnementale de l'urbanisme (AEU),**
- » **Prévoir la localisation du programme d'habitat en rapport avec le système de transport en commun, ce qui permettra de mieux contenir la place de l'automobile, et l'articuler aux équipements publics et au maillage de déplacements doux,**
- » **Associer les riverains, les (futurs) habitants,**
- » **Promouvoir un quartier bien inséré dans son environnement naturel et le paysage agricole,**
- » **Promouvoir des circuits-courts en lien avec les producteurs locaux,**
- » **Création de jardins partagés.**



PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

La sobriété énergétique,

L'orientation des bâtiments doit être judicieusement réfléchi dans le but de tirer parti de l'ensoleillement passif, de profiter de la circulation de l'air et d'éviter les ombres portées. Les bâtiments, très bien isolés, devront répondre à de faibles besoins énergétiques, via des sources d'énergies renouvelables (solaire, géothermie, éolien, réseau de chaleur). Les systèmes de chauffage collectifs seront développés dans la mesure du possible. L'éclairage public sera, quant à lui, optimisé.

La gestion écologique des eaux

Les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement alternatif : elles seront récupérées et stockées, puis réutilisées pour des usages extérieurs (arrosage) ou intérieurs non alimentaires (toilettes, lave-linge). Lorsque l'eau n'est pas récupérée, de vastes espaces paysagers seront prévus dans le quartier afin de favoriser l'infiltration directement sur place, au plus proche du cycle naturel de l'eau, et ainsi réduire les débits rejetés au réseau.

Réduire et trier les déchets

La mise à disposition d'emplacements réservés dans les immeubles et/ou les espaces publics favorise le tri sélectif des déchets. Cette mesure nécessite une sensibilisation des habitants et usagers. La réduction des quantités de déchets et leur tri sont aussi un enjeu fort dans la gestion des chantiers.

Valoriser les déchets à la source grâce au recyclage

Le compostage des déchets organiques en pied d'immeuble permet de réduire la quantité de déchets collectés et de les valoriser sous forme de terreau. Grâce à ces procédés, les déchets sont transformés en matière première utilisable pour fertiliser les sols ou pour alimenter en biogaz des chaudières, des cuisinières, des véhicules collectifs au gaz.

Construire des bâtiments économes en énergie et en ressources

L'organisation des façades et des bâtiments doit tirer profit des orientations : utilisation de l'énergie passive (et gratuite) du soleil par de larges ouvertures au sud, et protection au nord grâce à de petites ouvertures. Le coût de l'énergie achetée en est réduit d'autant. Les logements traversants ou à double exposition seront privilégiés pour leur confort (ensoleillement, ventilation naturelle, vues...). L'isolation des logements est renforcée. Ils atteignent ainsi des performances énergétiques fortes et doivent viser d'ores et déjà au minimum le label « Bâtiment basse consommation » (BBC) qui sera la norme en 2012. La réduction des consommations d'eau par des systèmes hydro-économes et la réutilisation de l'eau de pluie sont aussi recherchées. Un affichage des consommations permet de sensibiliser les habitants du logement à l'intérêt des économies d'eau et d'énergie.

Vers des bâtiments producteurs d'énergie grâce aux énergies renouvelables

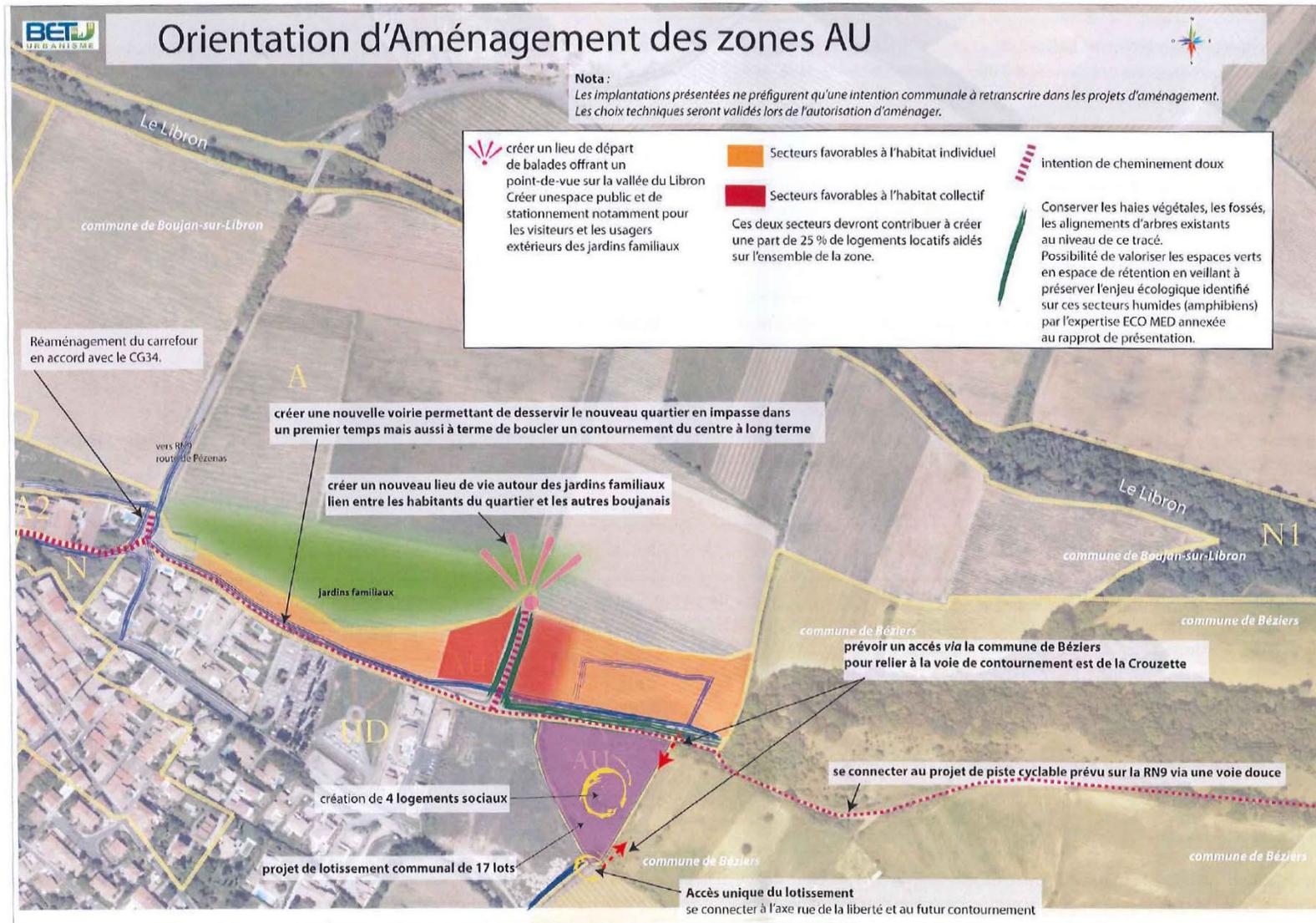
Les bâtiments très sobres en énergie doivent couvrir leurs besoins prioritairement, ou exclusivement, via les énergies renouvelables (solaire, bois ou biomasse, géothermie, éolien). Certains bâtiments expérimentaux, dits « passifs » ou à « énergie positive », produisent autant ou plus d'énergie qu'ils n'en consomment grâce à une isolation renforcée et au surdimensionnement des installations de production d'énergie.

Construire de manière saine et respectueuse de la planète

Les aménagements et les constructions intègrent de préférence des matériaux respectueux de la santé des ouvriers et des futurs occupants, et à l'impact réduit sur l'environnement (« éco-matériaux », matériaux recyclés, issus du site, d'origine, renouvelable ...) et de provenance locale. La ventilation, très performante, permet en outre d'assurer une bonne qualité de l'air intérieur.



Principes d'organisation des secteurs AU et AU1 à valider lors de l'autorisation d'aménager



Programmation

Programmation du secteur AU1		
		Nombre d'habitants estimé
surface	3.1 ha	*
70 % = surface cessible potentielle	2.2 ha	*
Nombre de logement potentiel	130 logements	325
Densité (nombre de logements minimum / surface cessible potentielle)	Densité minimale de 33 log / ha sur l'ensemble du secteur Variable : en cas de logement collectif en R+2 ou de logement individuel (moyenne de 60 log / ha)	
Dont 25 % minimum de logements sociaux	Soit 33 logements environ	83

Programmation du lotissement communal : zone AU	
surface	0,4 ha
90 % = surface cessible potentielle	0,36 ha
Nombre de logement minimal	20 logements
Densité (nombre de logements minimum / surface cessible potentielle)	Densité potentielle de 55 log/ha
25 % minimum de logements sociaux	Soit 5 logements environ

B. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE L'ANCIEN SITE DES ATELIERS MUNICIPAUX

1. Contexte



Site des anciens ateliers municipaux (Vue géoportail)



1.& 2. Vues depuis la RD n°15 en entrant et sortant de Boujan-sur-Libron, avant et après démolition des anciens ateliers municipaux



Ce secteur se situe au Nord de la commune et marque l'arrivée dans le cœur de la commune depuis la RD n°15 en venant de Bédarieux. Il se localise au croisement de la voie en direction du centre bourg d'un côté et celle qui traverse Boujan-sur-Libron en direction de Béziers de l'autre. Face à la cave coopérative, il était occupé par les anciens ateliers municipaux inutilisés et récemment démolis.

2. Orientation d'aménagement



Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour l'Emplacement Réserve n°4

Les Elus ont souhaité donner la possibilité à un aménageur de réinvestir ce site aujourd'hui délaissé. La programmation établie lors de la 1^{ère} modification du PLU, intégrait la valorisation du square Justin Réveille, l'implantation d'une construction intégrant la vente de plateaux libres ainsi que des logements locatifs aidés, en cohérence avec les prescriptions du SCoT du Biterrois et du PADD de Boujan-sur-Libron. Il s'agit d'un projet d'intérêt général dédié à la mixité fonctionnelle.

Placée au niveau de l'accès au cœur du village depuis la RD n°15 en provenance de Bédarieux, cette parcelle a un emplacement stratégique dans Boujan-sur-Libron. Une attention particulière doit être portée à l'implantation des constructions en continuité du front bâti le long de la RD n°15 et à la valorisation du square Justin Réveille.

Lors de cette 1^{ère} modification du PLU ce projet a fait l'objet d'un emplacement réservé. Lors de la 2^{ème} modification du PLU, un aménageur ayant été désigné et le terrain acquis par la commune, le projet prévu est ainsi levé lors de cette procédure.

Une adaptation a de même été apportée car initialement le programme proposait :

- Un petit immeuble collectif destiné à du logement locatif aidé
- La vente de lots libres en lien avec le tissu pavillonnaire alentour

Cette adaptation ne remet pas en cause l'économie générale du projet de PLU, mais participe à l'évolution normale du document mais aussi des évolutions de la population et des besoins.

Les demandes en matière d'activités de santé et autres, l'évolution de la population, les données du dernier PLHI 2021/2026, ..., ont conduit les élus à adapter cette orientation d'aménagement et de programmation.

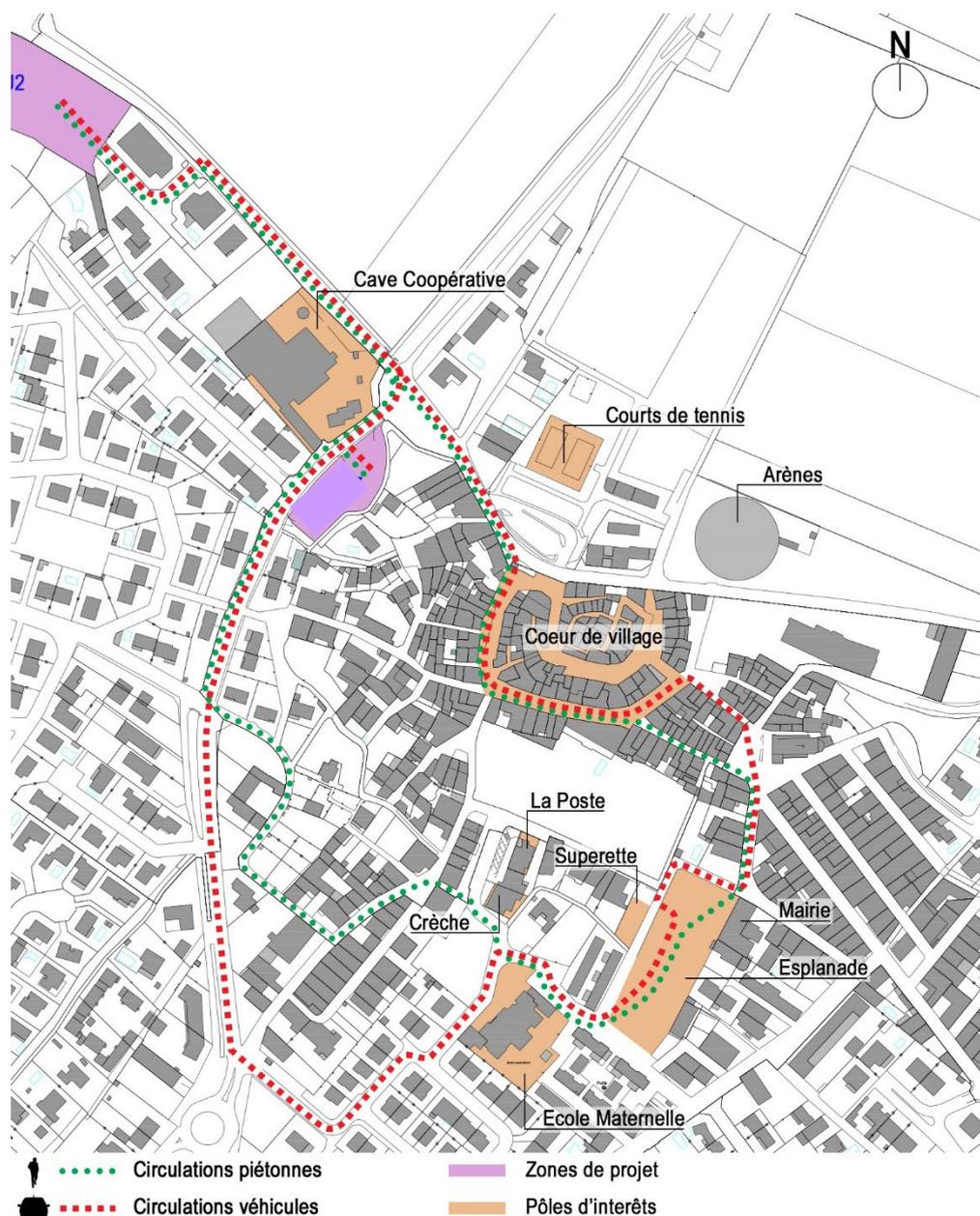
Les adaptations sont les suivantes :

- Construction intégrant une douzaine de logements locatifs aidés, identifiée pour un projet de l'OPH Béziers Méditerranée
- 4 lots libres en accession (habitat)
- Espaces d'activités plutôt orientés vers la santé et autres

Cette approche permet de même de répondre aux axes 5 et 6 et PADD :

AXE 5 : REpondre AUX BESOINS FUTURS

AXE 6 : CONFORTER L'EQUIPEMENT COMMERCIAL



Le projet bordant la RD n°15 est positionné à proximité du centre-ville. Les chemins sont aisés et rapides pour rejoindre la Mairie, l'Esplanade où se rendent aux commerces et la dernière.

3. Synthèse

L'aménagement de ce site s'étale sur 3 778 m², y compris avec le Square Justin Réveille. Réalisation d'une douzaine de logements sociaux s'ouvrant sur le square et en bordure de voie publique (RD n°15), d'un ensemble disposant d'espaces d'activités orientés principalement sur le secteur de la santé et autres et quatre lots libres.

Ces logements sociaux permettront l'apport de population d'environ 25 habitants (selon les données INSEE 2019 : 2,09 habitants par résidence principale), s'inscrivant dans les besoins du PLHi.

C. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR UDS

1. Contexte



Secteur UDS (Vue géoportail)



1. Vue de l'avenue de Pech Estève avec le terrain objet du projet à droite



2. Vue à l'angle de l'avenue de Pech Estève et de la rue Descartes



3. Vue depuis la rue Descartes avec le terrain objet du projet à gauche

Le secteur UDS est implanté en limite de zone UD à l'Est et du zonage UE sur ses autres limites. Ce dernier secteur correspond aux espaces à vocation économique principalement axés sur les activités médicales, hospitalières, mais aussi artisanales, commerciales et de services. La zone UD est quant à elle, réservée à l'habitat de moyenne densité constituée de constructions individuelles isolées et parfois de constructions individuelles groupées.

Cette OAP porte sur la parcelle AB n°265 d'une superficie de 3 151 m². Ce terrain est ceinturé par l'avenue du Pech Estève sur sa limite Nord et la rue Descartes à l'Est.

2. Orientation d'aménagement

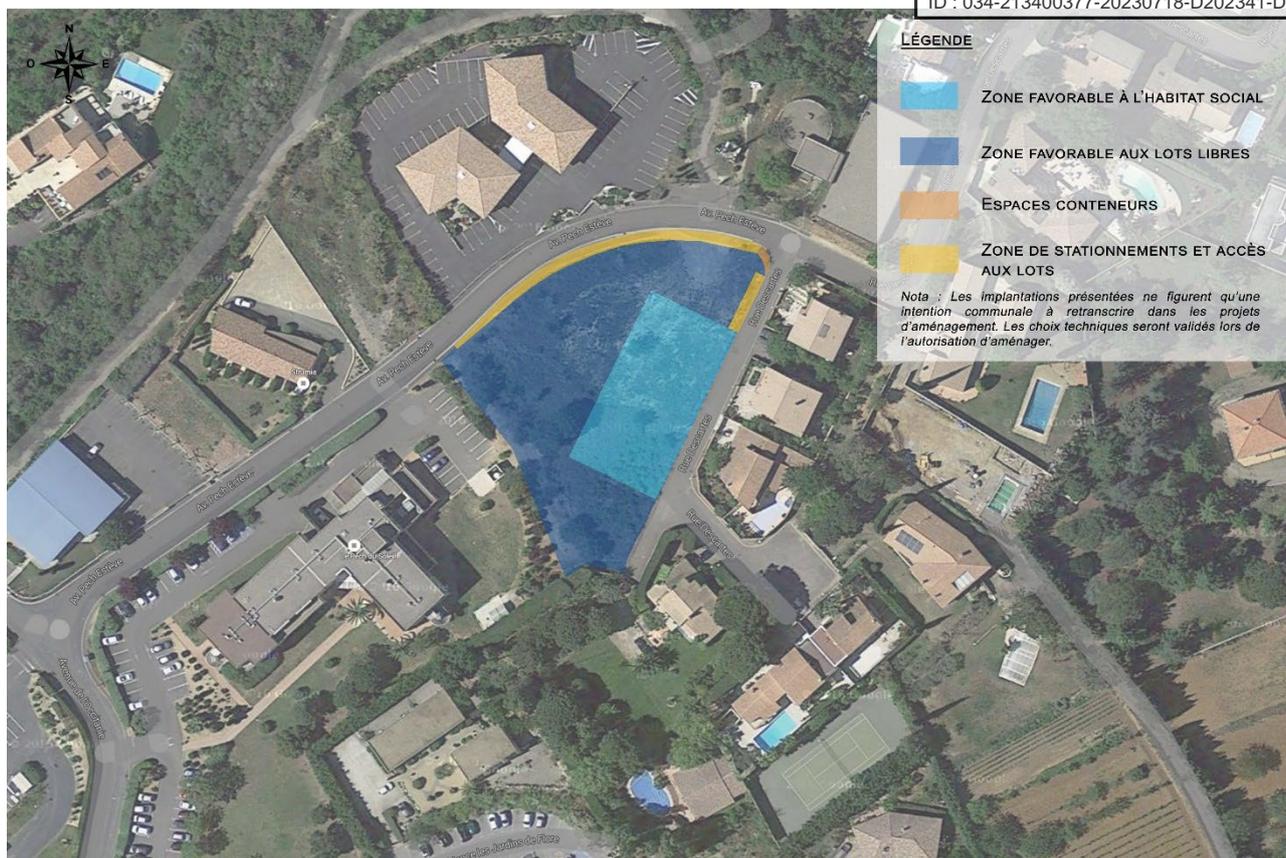
Envoyé en préfecture le 19/07/2023

Reçu en préfecture le 19/07/2023

Publié le



ID : 034-213400377-20230718-D202341-DE



Prévu dans le règlement actuel pour un projet exclusivement réservé à des logements locatifs sociaux, autorisant des hauteurs jusqu'à 12,00 m au faîtage, les Elus en place ont souhaité aborder cet aménagement différemment et proposer une opération de mixité offrant 50% d'habitat individuel et 50% de logements locatifs sociaux.

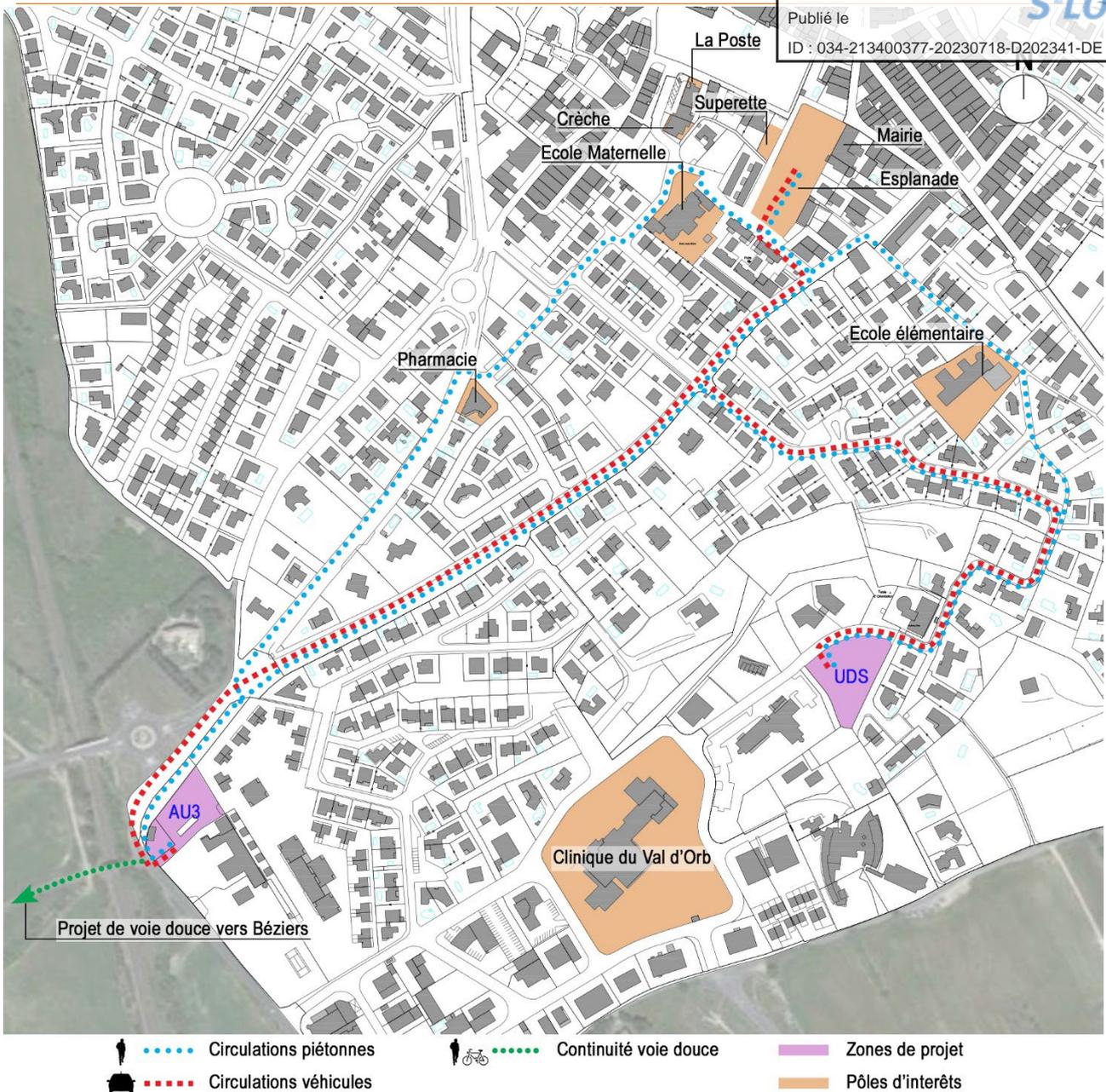
De plus, dans un souci de continuité de la zone résidentiel attenante, la hauteur des constructions sera limitée au R+1 avec une hauteur maximale de 7,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

Ceinturée au Nord par l'avenue du Pech Estève et la rue Descartes, à l'Est, la desserte des lots se fera aisément par ses deux voies. S'y ajoute la possibilité de stationnements sur l'avenue de Pech Estève disposant déjà d'une bande réservée à cet effet. Cette parcelle installée sur une ligne de crête présente une pente depuis l'angle de l'avenue de Pech Estève et de la rue Descartes vers sa limite Sud-Ouest.

Afin d'être conforme aux préconisations du SCoT du Biterrois demandant une densité de logements de 33 logements à l'hectare sur la commune, cela conduit dans le cadre de ce projet à la réalisation de 10 à 12 habitations.

Toutes les constructions seront de type villas. Pour les logements sociaux il s'agira de logements groupés (villas en bandes).

Cet aménagement s'intégrera correctement dans le tissu environnant tant par ses hauteurs que par ces typologies.



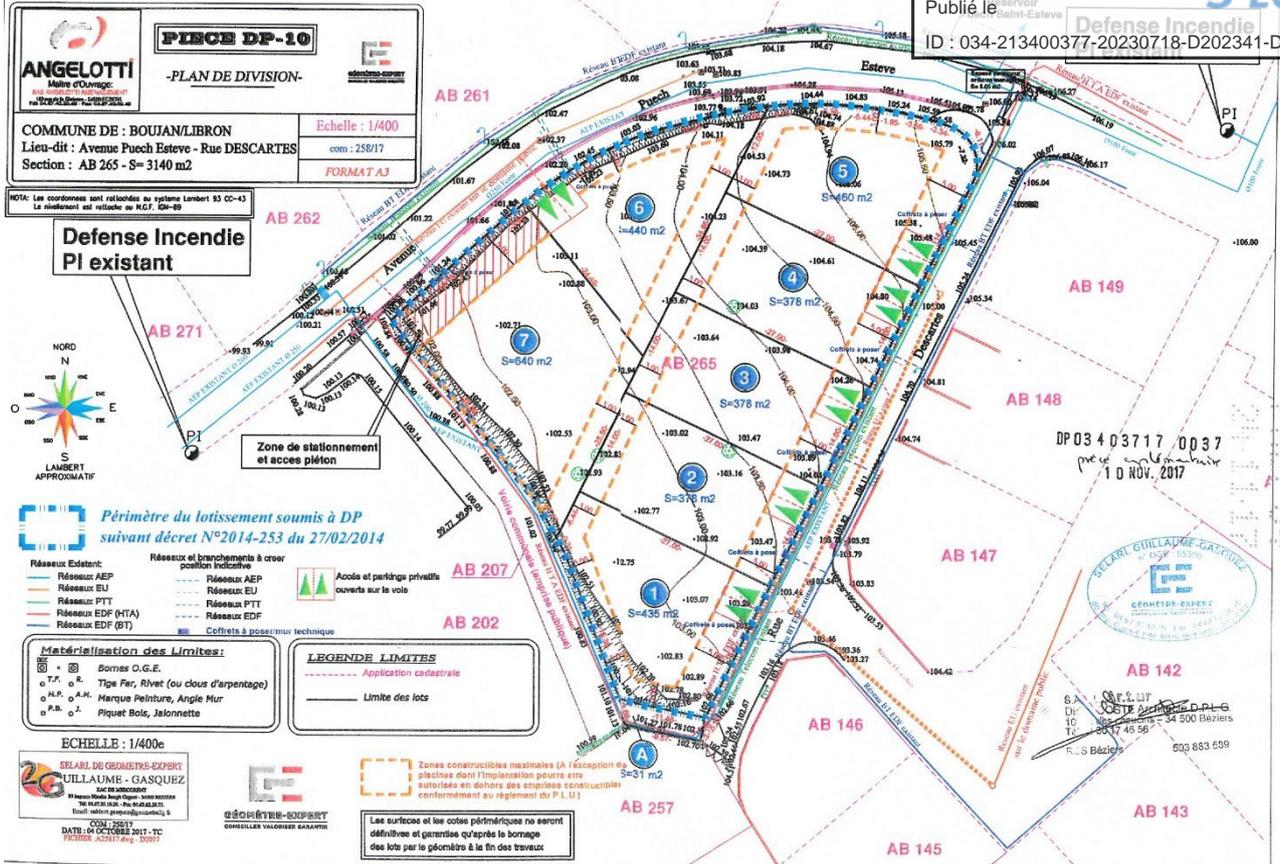
Le projet se situe dans un périmètre proche du centre bourg et est correctement desservi au niveau viaire tout comme pour les cheminements piétons.

3. Synthèse

Cet aménagement permettra la réalisation de logements en prolongement du tissu résidentiel existant, mais aussi participera à la mixité sociale en proposant des habitations individuelles et des logements locatifs sociaux. Cet ensemble d'une dizaine ou douzaine de villas sera compatible avec les préconisations du SCoT du Biterrois, qui recommande un minimum de 33 logements à l'hectare.

Une déclaration préalable – Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager a été délivrée le 27 novembre 2017, sur le secteur UDS : parcelle AB n°265 d'une superficie de 3 140 m². Cette demande porte sur la création d'un lotissement comprenant 7 lots dont 1 est dédié à du logement locatif aidé, afin de respecter les dispositions de l'OAP et du règlement du PLU, préconisant une proportion de 50% de logements sociaux sur l'ensemble des logements de cette zone.

Sur le plan de division ci-dessous, les lots de 1 à 6 sont destinés à des terrains à bâtir pour de l'habitat individuel libre, alors que le lot n°7 permettra la réalisation de 6 logements locatifs aidés.



Actuellement 3 constructions sur les lots libres ont été réalisées sur les lots 2, 3 et 4.



Le projet de logements sociaux est en cours de programmation avec l'OPH Béziers Méditerranée Habitat.

IV. CONCLUSION

Ces opérations d'aménagement marquent une volonté forte des Elus de Bron sur Libron d'accompagner les préconisations du SCoT du Biterrois et celles du PADD de la commune en ce qui concerne la valorisation du foncier en limitant l'étalement urbain, le traitement paysager des entrées de ville et la réponse aux besoins futurs en termes de logements, de mixité sociale et de mixité fonctionnelle.

L'ensemble de ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans le respect du PADD du PLU et des préconisations du SCoT du Biterrois, notamment en matière de production de logements sociaux et de densité.