

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

Commune de BOUJAN-SUR-LIBRON



3^{ème} modification du PLU Secteur de la Plaine



Réponses Avis PPA

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 2024
3 ^{ème} Modification du PLU	20 mars 2024	

REPONSE AVIS CHAMBRE D'AGRICULTURE

En date du 26 août 2024, la mairie de Boujan sur Libron a réceptionné l'avis de la Chambre d'Agriculture pour la 3^{ème} modification du PLU.

Des observations ont été apportées au dossier transmis et sont les suivantes :

- *La mise à jour d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et la création d'un emplacement réservé en zones U. Je n'ai pas d'observation particulière concernant ces actualisations.*
- *Le règlement de la zone A : je note avec satisfaction l'évolution de l'article 10 qui autorise une hauteur des habitations à 7m à l'égout des toitures, différente des habitations agricoles qui peuvent nécessiter des hauteurs plus conséquentes*
- *L'adaptation de l'OAP du secteur de la Plaine (ZAC Habitat – zone AU) : Cette opération d'aménagement d'ensemble paraît remplir les conditions pour être soumis à étude préalable agricole (cf art L.112-1-3 du Code Rural). Si ce n'est pas le cas, pour ce projet consommateur de foncier agricole, il serait pertinent d'appliquer la logique du **dispositif Eviter-Réduire** appliqué à l'agriculture pour proposer des choix d'aménagement qui tiennent compte des caractéristiques agricoles du foncier.*

En effet, il est nécessaire de compléter cette OAP en indiquant que ces zones tampon, au-delà de leur fonction d'intégration paysagère, sont nécessaires afin d'éviter les conflits d'usage et de prendre en compte la réglementation sur les distances de sécurité riverains vis-à-vis de l'utilisation de produits phytosanitaires, sans remettre en cause les cultures préexistantes. Je précise que ce traitement des interfaces avec la zone A doit être intégré au sein de la zone Au du projet.

Je vous joins en annexe l'arrêté préfectoral relatif aux distances de sécurité dit « Charte riverains »

Au regard des observations énoncées ci-dessus, l'OAP sera complétée comme suit :

En page 8, il sera rajouté dans le paragraphe **Vers un « quartier durable »** :

» Prendre en compte les caractéristiques agricoles afin d'appliquer le dispositif Eviter-Réduire dans le cadre des choix d'aménagement

Enfin, après la dernière phrase il sera ajouté :

» Dans un souci du « bien vivre ensemble » présenté dans la « charte riverains » visant à favoriser le dialogue entre les habitants, les travailleurs, les élus locaux et les agriculteurs et afin de répondre aux enjeux de santé publiques liés à l'utilisation de produits phytopharmaceutiques, une distance de sécurité sera considérée entre la zone agricole et les zones aménagées. Cette distance pourra fluctuer au minimum entre 3 et 5 m.

Cette bande de protection sera mentionnée sur le plan exposant les principes d'organisation du secteur AU, en page 10.



REPONSE AVIS DEPARTEMENT DE L'HERAULT

En date du 02 septembre 2024, la mairie de Boujan sur Libron a reçu l'avis du département de l'Hérault pour la 3^{ème} modification du PLU.

Ce dernier a informé de prendre en compte l'itinéraire d'un parcours de randonnée en projet et signalé dans le cadre du PDESI, entre les communes de Bassan et de Boujan sur Libron.

Cet élément sera renseigné dans la notice explicative en page 27, lorsqu'il est fait état des compatibilités du SCoT du biterrois et du projet d'aménagement de la Plaine.

Orientation C2 : Compléter le réseau structurant par une offre du quotidien

.....
Dans le cadre du PDESI (Plan départemental des Espaces, Sites et Itinéraires) de l'Hérault, un projet de parcours de randonnée est à signaler entre les communes de Bassan et de Boujan sur Libron.



REPONSE AVIS AGGLOMERATION BEZIERS MEDITERRANEE

En date du 04 septembre 2024, la mairie de Boujan sur Libron a reçu l'avis de l'Agglomération Béziers Méditerranée pour la 3^{ème} modification du PLU.

Quelques observations ont été transmises et sont les suivantes :

OAP

- OAP « Secteur de la Plaine » :
Page 10 : Sur le plan reprenant les principes d'organisation du secteur, il est indiqué 25% de logements créés destinés à des logements sociaux au lieu de 30%. A modifier.
- OAP « Entrée de ville Nord » :
Page 18 : il est matérialisé sur le plan, un zonage AU3 qui n'existe pas (parcelle actuellement en zonage UD).

Effectivement il s'agit d'erreurs matérielles qui seront corrigées après enquête publique avant l'approbation du dossier de 3^{ème} modification du PLU.

REGLEMENT

Zonages A et N :

Nous remarquons l'absence de précisions sur les conditions d'installations des sites de production d'énergies solaires ou photovoltaïque (au sol ou en toiture). Nous préconisons que soient mentionnées dans le règlement, les conditions applicables à ces installations (sur des espaces déjà artificialisés, sur des espaces agricoles ou naturels ne présentant aucune valeur écologique, agripaysagère avérée, à titre d'exemple)

Le règlement des zones A et N sera complété comme suit :

En secteurs A :

- Les installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol sont autorisées, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et sous réserve d'une intégration paysagère.
- Les installations photovoltaïques au sol ne peuvent être installées que :
 - Sur des espaces artificialisés (friches industrielles, anciennes carrières, décharges réhabilitées, ...)
 - Sur des espaces agricoles ou naturels :
 - ne présentant aucune valeur écologique, agripaysagère ou agronomique avérée ;
 - et se limitant à une seule extension de 20% de la surface totale déjà artificialisée.

En secteur N :

- Les installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ne peuvent être implantées que :
 - Sur des espaces artificialisés (friches industrielles, anciennes carrières, décharges réhabilitées, ...) ;
 - Sur des espaces agricoles ou naturels :
 - ne présentant aucune valeur écologique, agripaysagère ou agronomique avérée ;
 - et se limitant à une seule extension de 20% de la surface totale déjà artificialisée.

- **Zonages U et AU :**

ARTICLE 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES – Cas des piscines

Concernant l'aménagement de plage, merci de préciser la longueur maximum autorisée.

Le règlement des zones U et AU, intitulé « Cas des piscines »,

Cas des piscines

Les bassins pourront être implantés de manière à respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce recul sera aménagé en plage. Toutefois cette plage ne pourra être implantée **au-delà de +30 cm du terrain naturel**. Une coupe de principe devra être fournie pour l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

sera complété comme suit :

Toutefois cette plage ne pourra être implantée au-delà de + 30 cm du terrain naturel et excéder une longueur maximale de 10 m.

ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A modifier. Toute opération d'ensemble nouvelle est soumise à l'obligation de réaliser à **minima 25%** du total des logements créés (arrondi à l'entier inférieur) en logements sociaux locatifs.

Cette erreur matérielle sera corrigée après enquête publique avant l'approbation du dossier de 3^{ème} modification du PLU.

ARTICLE AU8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Nous attirons votre attention sur la nécessité d'argumenter cet article pour une meilleure compréhension et éviter toute confusion car soumis à interprétation. Il serait opportun de préciser les distances souhaitées (en mètre)

Cet article sera complété comme suit :

Toutefois, la distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou annexes dans la limite de 4 m de hauteur totale, mesurée par rapport au sol existant après réalisation des travaux d'aménagement.

EMPLACEMENTS RESERVES

Nous souhaitons que le bénéficiaire de l'emplacement réservé n°3 (extension de la station d'épuration) soit l'Agglomération.

Cette modification sera apportée après enquête publique avant l'approbation du dossier de 3^{ème} modification du PLU.

REPONSE AVIS DDTM SAT-OUEST

En date du 08 octobre 2024, la mairie de Boujan sur Libron a reçu l'avis de la DDTM SAT-Ouest pour la 3^{ème} modification du PLU.

Les observations transmises sont les suivantes :

"En premier lieu, je note l'ajout d'une règle relative à la hauteur pour les constructions agricoles qui peuvent dépasser la hauteur maximale fixée par le PLU en excluant les "implantations en ligne de crête" (article A10). Je souligne la pertinence de cette règle en matière d'intégration paysagère. Toutefois, dans un objectif de bonne application de cette règle, je recommande que soient identifiées au niveau du plan de zonage les lignes de crêtes sur le territoire communal.

Je me permets en outre d'attirer votre attention sur le fait que votre commune atteindra prochainement les 3500 habitants et sera soumise aux obligations relatives à la loi SRU.

Dans le cadre de la révision du programme local de l'habitat (PLH), le PAC de l'Etat transmis le 17 juillet 2024 à l'agglomération Béziers-Méditerranée fixe un objectif de production de logements sociaux. Pour la commune de Boujan-sur-Libron, l'objectif de production fixé par l'Etat sur la période 2025-2031 est de 106 logements sociaux (LLS).

Or l'objectif en matière de production de logements sociaux pour la ZAC de la Plaine est fixé à 33 logements sur 109 logements produits soit un taux de 30%. Même si cet objectif a été revu à la hausse de 27 à 33 logements, ce taux demeure insuffisant pour vous permettre de rattraper votre retard. En effet, le taux de LLS sur la commune est de l'ordre de 9% ce qui est bien inférieur à l'obligation de 20% fixée au niveau du territoire de la CABM qui, par ailleurs, pourrait, très prochainement, être relevée au taux de 25%.

J'appelle votre attention sur le fait que cette ZAC constitue une réelle opportunité de produire du logement social. En effet, votre commune étant soumise au risque inondation, les possibilités de construction en extension dans les années à venir sont très limitées."

Au regard des observations émises, d'une part nous pouvons confirmer que les plans de zonage seront complétés avec les lignes de crêtes en zone agricole.

D'autre part, la partie relative aux logements sociaux a été exposée dans la notice explicative. En effet, les simulations triennales de première et seconde période sont exposées selon les éléments énoncés dans le PLH 2021-2026.

Au regard du nombre de logements sociaux déjà réalisés en 2024 sur la commune de Boujan sur Libron, soit 216 LLS, cela représente aujourd'hui un taux d'équipement de 15,05%.

Les résultats font apparaître un besoin de 8 à 17 logements à réaliser après l'aménagement du « secteur de la Plaine » pour d'atteindre les projections du PLH 2021-2026.

Après échange avec les services de l'Etat, avant envoi du dossier complet de modification du PLU n°3, aux PPA, et afin de suivre les conseils de ces derniers, le souhait de la collectivité a été d'augmenter le pourcentage des LLS de 25 à 30% sur le

« secteur de la Plaine » conduisant à la production de 33 LLS minimum au lieu de 27, permettant ainsi un gain de 6 logements.
Ainsi pour respecter les projections du PLH 2021-2026 c'est une dizaine de LLS supplémentaires qu'il faudra réaliser pour être conforme.

Selon les nouvelles données du PLH 2025-2031 reçues, l'analyse des données est la suivante :