


**RECEPTION AVIS PPA**  
**3<sup>ème</sup> Révision du PLU de Boujan sur Libron**

DATE COURRIER	ORGANISME	AVIS
14/08/2024	EPTP Orb Libron	"Aucune remarque sur ce dossier"
20/08/2024	DRAC	"Aucune observation particulière concernant la modification"
20/08/2024	CHAMBRE AGRICULTURE	<p><u>Remarques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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 installations agricoles qui peuvent nécessiter des hauteurs plus conséquentes.</li> <li>- 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 Cod'e Rural).</li> </ul> <p>Si ce n'est pas le cas, pour ce projet consommateur de foncier agricole, il serait pertinent d'appliquer la logique du dispositif <b>Eviter-Réduire</b> appliqué à l'agriculture pour proposer des choix d'aménagement qui tiennent compte des caractéristiques agricoles du foncier.</p> <p>Le projet d'OAP ne présente pas de traitement d'interface entre la zone agricole et la zone à urbaniser. cette orientation doit intégrer à minima une bande végétalisée entre les futures habitations, la zone agricole et le bâtiment d'exploitation existant à l'Ouest du futur quartier.</p> <p>En effet, il est nécessaire de compléter cette OAP en indiquant que ces zones tampon, au-delà de leur fonction d'intégration</p> <p>Je vous joins en annexe l'arrêté préfectoral relatif aux distances de sécurité dit "Charte riverains".</p> <p>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 pré-existantes.</p> <p>Je précise que ce traitement des interfaces avec la zone A doit être intégré au sein de la zone AU du projet.</p>
28/08/2024	INAO	"L'INAO n'a pas d'objections à formuler à l'encontre du projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées."
30/08/2024	Ville de Béziers	" Dans le cadre de l'application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, la Ville de Béziers n'émet aucune observation particulière sur le document d'urbanisme."

02/09/2024	Département Hérault	<p><u>Observations :</u>  L'itinéraire d'un parcours de randonnée en projet est à signaler dans le cadre du PDESI, entre les communes de Bassan et de Boujan sur Libron. Il doit être pris en compte dans les aménagements projetés par la commune.</p> <p>En conclusion, au titre des compétences obligatoires du Département, nous émettons un <b>avis favorable</b>, au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Boujan sur Libron</p> 
04/09/2024	CABM	" Après consultation du dossier transmis, nous émettons un avis favorable de principe sur ce projet de modification"
<b>DOCUMENT</b>	<b>OBSERVATIONS</b>	
<b>OAP</b>	<p><b>OAP "Secteur de la Plaine":</b>  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.</p> <p><b>OAP "Entrée de ville Nord":</b>  Page 18: il est matérialisé sur le plan, un zonage AU3 qui n'existe plus (parcelle actuellement en zonage UD).</p>	
<b>REGLEMENT</b>	<p><b>Zonages A et N:</b>  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 de espaces agricoles ou naturels ne présentant aucune valeur écologique, agripaysagère ou agronomique avérée, à titre d'exemple)</p> <p><b>Zonages U et AU:</b>  <b>ARTICLES 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES - Cas des piscines</b>  Concernant l'aménagement de plage, merci de préciser la longueur maximum autorisée.</p> <p><b>ARTICLES AU2 - OOCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</b>  A modifier: Toute opération d'ensemble nouvelle est soumise à obligation de réaliser à <b>minima 25%</b> du total des logements créés (arrondi à l'entier inférieur) en logements sociaux locatifs.</p> <p><b>ARTICLES AU8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONSLES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE</b>  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 mètres)</p>	
<b>Emplacements réservés</b>	Nous souhaitons que le bénéficiaire de l'emplacement réservé n°3 (extension de la station d'épuration) soit l'Agglomération.	

23/09/2024	SCoT du Biterrois	<i>"La procédure de modification numéro 3 n'entre pas en contradiction avec les objectifs du SCoT."</i>
08/10/2024	DDTM-Sat-Ouest	<p><i>"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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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).</i></p> <p><i>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%.</i></p> <p><i>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."</i></p>