

## **ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

Relative à :

**La modification n°3 du plan local d'urbanisme (P.L.U.) et à la déclaration de projet (D.P.) emportant mise en conformité du P.L.U. de la commune de Boujan-sur-Libron pour la création d'une zone de développement de la biodiversité locale et son observation**



### **PIECE N°1 RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

Établi le : 20 décembre 2024 par  
Richard AUGUET - Commissaire enquêteur

### **PIECE N°2 CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS**

Établies le : 20 décembre 2024 par  
Richard AUGUET – commissaire enquêteur



## **ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

Relative à :

**La modification n°3 du plan local d'urbanisme (P.L.U.) et à la déclaration de projet (D.P.) emportant mise en conformité du P.L.U. de la commune de Boujan-sur-Libron pour la création d'une zone de développement de la biodiversité locale et son observation**



**PIECE N° 1**

**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**



## SOMMAIRE

Préambule	p 06
-----------	------

### Titre 1 GÉNÉRALITÉS

<b>1 - Introduction</b>	
1-1 Présentation de la commune	p 07
1-2 Objet de l'enquête unique	p 10
<b>2 - Procédure d'enquête</b>	
2-1 Cadre juridique	p 11
2-2 Arrêtés administratifs	p 11
2-3 Publicité	p 12
2-4 Ouverture de l'enquête	p 12
2-5 Permanences du commissaire enquêteur	p 12
2-6 Mise à disposition du dossier d'enquête publique	p 12
2-7 Clôture de l'enquête	p 12
<b>3 – Déroulement de l'enquête</b>	
3-1 Mise à disposition du dossier d'enquête	p 13
3-2 Contacts et initiatives pris par le commissaire enquêteur	p 13
3-3 Visite des lieux	p 13
3-4 Réunions	p 13
3-5 Difficultés particulières de l'enquête	p 14
3-6 Transmission des éléments de l'enquête	p 14

### Titre 2 MODIFICATION n°3 du P.L.U. et DÉCLARATION de PROJET (D.P.)

<b>1 - Pièces du dossier soumis à l'enquête publique</b>	p 16
1-1 Pièces communes	p 16
1-2 Pièces du dossier modification n°3 du P.L.U.	p 16
1-3 Pièces du dossier déclaration de projet	p 17
<b>2 – Analyse des avis MRAe, PPA et observations du public</b>	p 18
2-1 Modification n°3 du P.L.U.	p 20
2-2 Déclaration de projet (D.P.)	p 45
<b>3 – Observations du commissaire enquêteur</b>	p 55
3-1 Conclusions sur la modification n°3 du P.L.U.	p 55
3-2 Conclusions sur la déclaration de projet (D.P.)	p 55
3-3 Conclusion générale	p 56

## PREAMBULE

La présente enquête publique, organisée à la demande de Monsieur le Maire de la commune de Boujan-sur-Libron, concerne :

- La modification n°3 du plan local d'urbanisme (P.L.U.) ;
- La déclaration de projet (D.P.) emportant mise en conformité du P.L.U. de la commune de Boujan-sur-Libron pour la création d'une zone de développement de la biodiversité locale et son observation.

Par commodité, elles seront abrégées : « modification n°3 » et « déclaration de projet (D.P.) ».

Il s'agit d'une enquête publique unique telle que prévue et définie par l'article L 123-6 du Code de l'Environnement.

*Extrait : « ... il peut également être procédé à une enquête unique lorsque les consultations du public de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public.*

*La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à la durée minimale de la plus longue prévue par l'une des législations concernées.*

*Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des consultations du public initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes.*

*Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des consultations du public initialement requises. »*

Le présent rapport, suivi de ses conclusions, achève la procédure d'information et de consultation du public et, précède la décision du conseil municipal quant à l'approbation de la modification n°3 du P.L.U. et de la déclaration de projet (D.P.).



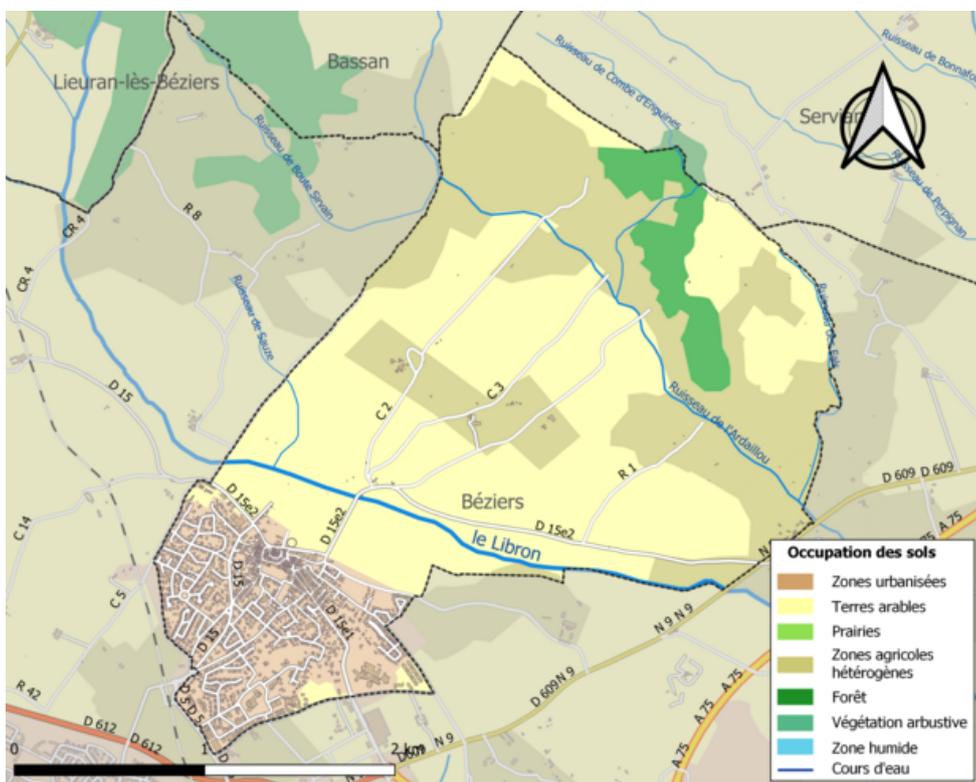
### 1-1-2 Climat et Risques principaux :

En 2010, le climat de la commune est de type climat méditerranéen franc et se situe dans la région climatique Provence, Languedoc-Roussillon. Il est caractérisé par une pluviométrie faible en été, un très bon ensoleillement (2 600 h/an), un été chaud (21,5 °C), un air très sec en été, sec en toutes saisons, des vents forts (fréquence de 40 à 50 % de vents > 5 m/s) et peu de brouillards.

La commune est soumise notamment aux dispositions de :

- Risque feu de forêt ;
- Risque inondation : PPRi approuvé le 31 mai 2016 ;
- PPRNI bassin versant du Libron ;
- Risque d'aléa ruissellement pluvial.

### 1-1-3 Contexte environnemental :



*Boujan-sur-Libron occupation des sols*

La plupart des zones arables sont occupées par la culture de la vigne.

### 1-1-4 Contexte administratif :

La commune de Boujan-sur-Libron dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 septembre 2013.

Ce document a évolué au cours du temps :

- Révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du PLU approuvé par DCM du 25 septembre 2013 ;
  - 1<sup>ère</sup> modification du PLU approuvée par DCM du 16 août 2016 ;
  - 2<sup>ème</sup> modification du PLU : dossier 2-1 et 2-3 approuvée par DCM du 18 juillet 2023.
- Le dossier 2-1 portait sur des projets sans incidences environnementale ; le dossier 2-3 sur le projet de Pôle sportif.

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du biterrois :

La commune de Boujan-sur-Libron est intégrée au SCoT du biterrois. Ce dernier définit les orientations et prescriptions d'aménagement durable sur le territoire.

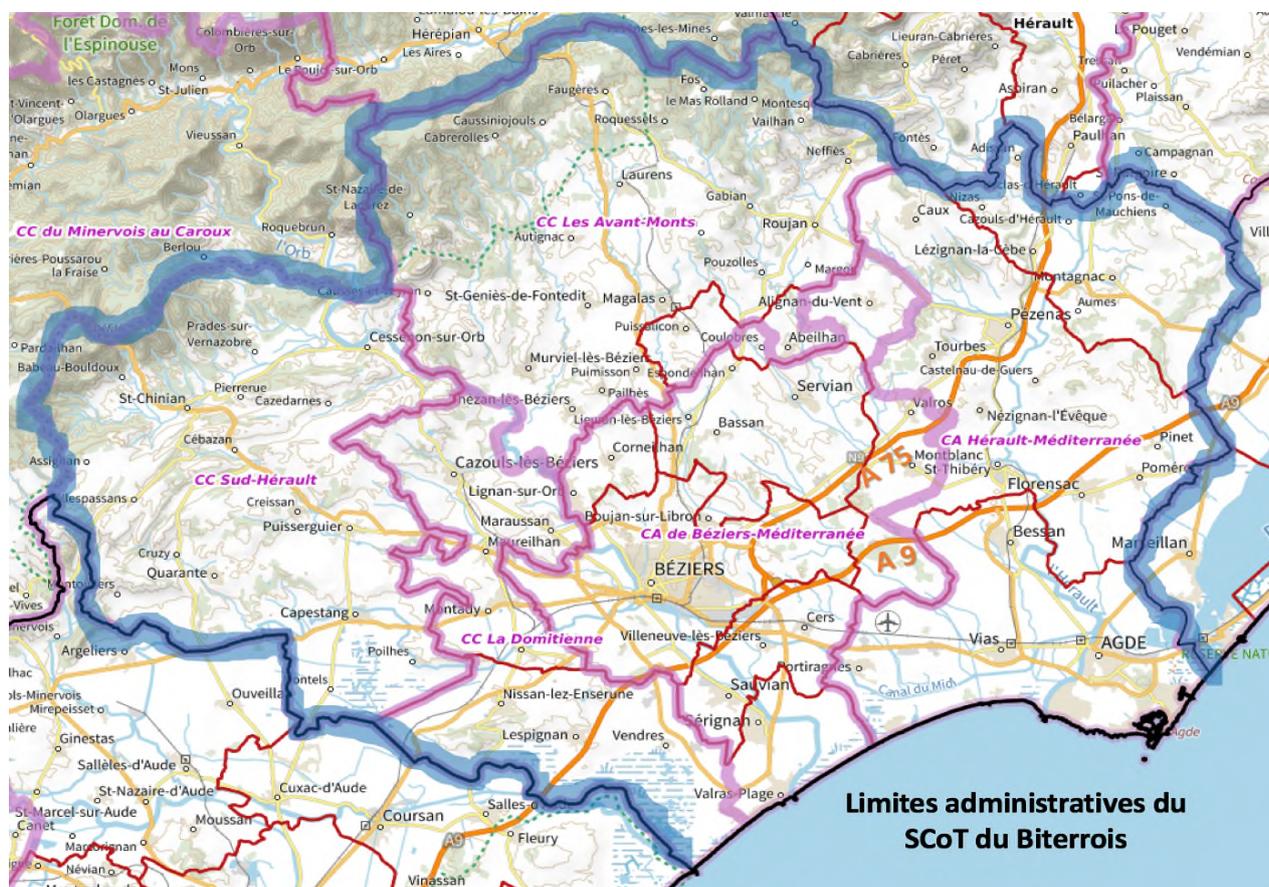
Son périmètre a été fixé par arrêté préfectoral le 11 juin 2003. Après avoir compté 10 intercommunalités lors de sa création en 2004, puis 7 en 2016, aujourd'hui 5 établissements publics de coopération intercommunales (EPCI) et 87 communes composent, cet outil de planification.

Le SCoT du Biterrois a été approuvé le 26 juin 2013.

A la suite de sa révision le SCoT en vigueur a été approuvé le 3 juillet 2023 .

- Communauté d'Agglomération de Béziers Méditerranée (CABM) :

La commune est membre de la Communauté d'Agglomération de Béziers Méditerranée (CABM) créée en 2001, aux côtés de 17 autres communes associées dans un projet de territoire commun.



*Boujan-sur-Libron dans le SCoT du biterrois et la CABM*

## **1-2 Objet de l'enquête unique**

Le dossier présenté concerne :

### **1-2-1 Modification n°3 du P.L.U**

La modification a pour objectif :

- Adaptation de l'O.A.P. du secteur de la Plaine ;
- Adaptation du règlement écrit ;
- Adaptation du règlement graphique (plans de zonage) ;
- Mise à jour de la liste des emplacements réservés ;
- Actualisation des annexes sanitaires volet AEP ;
- Compatibilité avec les lois d'aménagement et les dispositions supra communales, notamment :
  - SAGE « Orb et Libron » ;
  - SCoT du biterrois ;
  - PLH 2021-2026.

### **1-2-2 Déclaration de projet (D.P.).**

L'objectif est l'adaptation du P.L.U. pour permettre d'accueillir le projet de mise en place de bassins en vue de la création d'une zone de développement de la biodiversité locale et son observation.

Le projet initialement prévu en zone A, se placerait en zone N. Il s'agit d'un changement de zonage avec adaptation du règlement de ladite zone et, mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation nommée « OAP zone de biodiversité ».

## 2 - PROCÉDURE D'ENQUÊTE UNIQUE

### 2-1 Cadre juridique :

L'enquête publique unique a été organisée conformément à l'article R.123-9 du Code de l'environnement.

La modification n°3 répond à une modification de droit commun comme prévue par les articles L.153-36, L.153-37 et L.153-41 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. a été prise en application de l'article R.153-15 du Code de l'urbanisme.

### 2-2 Arrêtés administratifs :

Le tribunal administratif, par la décision n° **E 24000107/34** en date du **30 août 2024**, a désigné M. Richard Auguet, domicilié, à 34000 - Montpellier, comme commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique unique relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme (P.L.U.) et à la déclaration de projet (D.P.) emportant mise en conformité du P.L.U. de la commune de Boujan-sur-Libron pour la création d'une zone de développement de la biodiversité locale et son observation.

Par la suite, les modalités de l'enquête ont été définies en accord avec la mairie et le commissaire enquêteur, elles ont été fixées par l'arrêté du Maire n° D24/06 en date du 26 septembre 2024.

### 2-3 Publicité :

La publicité a été mise en place conformément à l'article R.123-11 du Code de l'environnement.

L'information et la sensibilisation du public à l'enquête ont été réalisées selon les modalités suivantes :

#### L'arrêté du Maire :

L'arrêté, n° D24/06 en date du 26 septembre 2024, a été affiché sur les divers panneaux d'information de la mairie.

#### La publicité légale :

La publicité par voie de presse, a été effectuée en deux parutions distinctes dans deux publications locales d'information.

Les différentes dates de passage sont reprises dans le tableau ci-après.

	<b>Midi Libre</b>	<b>Hérault Juridique &amp; Économique</b>	<i>commentaire particulier</i>
<b>1<sup>ère</sup> parution</b> Annonce de l'enquête	20 septembre 2024	3 octobre 2024	<i>L'Hérault Juridique &amp; Économique est un hebdomadaire</i>
<b>2<sup>ème</sup> parution</b> Rappel de l'enquête	24 octobre 2024	24 octobre 2024	

Afin de compléter l'information du public, un affichage a été mis en place du 3 octobre au 21 décembre 2024 :

- Hôtel de Ville :
  - o Entrée côté esplanade F. Mitterrand ;
  - o Entrée côté rue de la Mairie.
- RD15, à proximité des sites concernés par les procédures :
  - o Au niveau du secteur de la Plaine ;
  - o Au niveau de la zone déclaration de projet.

### **2-3 Ouverture de l'enquête :**

L'enquête a été ouverte par le commissaire enquêteur, le lundi 21 octobre 2024 à 9h. Le commissaire enquêteur a apposé sa signature sur les pages du registre d'enquête et les éléments constituant les dossiers de la modification n°3 du P.L.U et de la déclaration de projet (D.P.).

Deux registres d'enquête ont été fournis par la commune.

### **2-4 Permanences du commissaire enquêteur :**

Afin de garantir la confidentialité des entretiens, le commissaire enquêteur a pu recevoir le public dans la salle du conseil de la mairie.

Conformément à l'arrêté municipal, la mairie a été la dépositaire du dossier de consultation destiné au public.

Conformément à l'article 5 de l'arrêté municipal, les 3 permanences ont bien été tenues :

- |                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| 1- lundi 21 octobre 2024     | de 09 h 00 à 12 h 00 |
| 2- jeudi 04 novembre 2024    | de 09 h 00 à 12 h 00 |
| 3- mercredi 20 novembre 2024 | de 15 h 00 à 18 h 00 |

### **2-5 Mise à disposition du dossier d'enquête au public :**

Les dossiers concernant la modification n°3 du plan local d'urbanisme (P.L.U.) et la déclaration de projet (D.P.) emportant mise en conformité du P.L.U. de la commune de Boujan-sur-Libron pour la création d'une zone de développement de la biodiversité locale et son observation, ainsi que les registres d'enquête cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été mis à la disposition du public pendant **31 jours** consécutifs, du lundi 21 octobre 2024 au mercredi 20 novembre 2024 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit :

- du lundi au vendredi 8h30 à 12h00 et 13h30 à 18h00
- le samedi 9h00 à 12h00

Les dossiers étaient aussi consultables sur le site internet de la commune : <https://www.boujansurlibron.com/>.

Une adresse email dédiée a été mise en place pour recevoir les observations du public : [enquetepubliqueunique@boujansurlibron.com](mailto:enquetepubliqueunique@boujansurlibron.com)

### **2-6 Clôture de l'enquête :**

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, à l'expiration du délai d'enquête, le 20 novembre 2024, les registres d'enquête ont été clos et signés par le commissaire enquêteur.

### **3 - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE UNIQUE :**

#### **3-1 Mise à disposition du dossier d'enquête unique :**

Le dossier d'enquête concernant la modification n°3 du P.L.U et la déclaration de projet (D.P.), a été mis à la disposition du commissaire enquêteur le 18 septembre 2024, en main propre.

Il a été complété le 21 octobre 2024.

#### **3-2 Contacts et initiatives pris par le commissaire enquêteur :**

En début d'enquête, le commissaire-enquêteur a demandé :

- La séparation des dossiers : Modification n°3 du P.L.U et Déclaration de Projet (D.P.), présentés initialement dans le même dossier ;
- La création d'une adresse électronique dédiée à l'enquête ;
- À ce qu'un poste informatique dédié soit mis en place en mairie, pour que le public puisse consulter le dossier mis en ligne.

#### **3-3 Visite des lieux :**

Le 25 septembre 2024 le commissaire-enquêteur s'est rendu sur place, afin de visualiser la problématique de la commune : visite du centre village, des abords, des limites.

Le 2 novembre 2024, le commissaire-enquêteur s'est rendu sur place, afin de visualiser et d'appréhender, l'emplacement de la ZAC de la Plaine et le secteur où doit s'implanter le projet de zone de développement de la biodiversité locale.

Des visites complémentaires ont eu lieu avant et après chaque permanence afin de contextualiser les questionnements soulevés lors des permanences.

#### **3-4 Réunions:**

Le 18 septembre 2024, le commissaire-enquêteur a eu un entretien avec Monsieur le Maire Gérard Abella et Mme Claire Rouquette Directrice générale des services de la mairie, pour recueillir les renseignements nécessaires à la compréhension du dossier, notamment les principaux enjeux de la modification n°3 du P.L.U. et de la déclaration de projet (D.P.).

Les registres ont été fournis à cette occasion.

Le 2 octobre 2024, une deuxième réunion a eu lieu avec Monsieur le Maire Gérard Abella et Mme Claire Rouquette Directrice générale des services de la mairie, ainsi que les bureaux d'études chargés de l'élaboration du dossier :

- NAOS architecture Mme Laurence Marty : modification n°3 du P.L.U.
- GAXIEU Mme Victoria Lampe: déclaration de projet (D.P.)

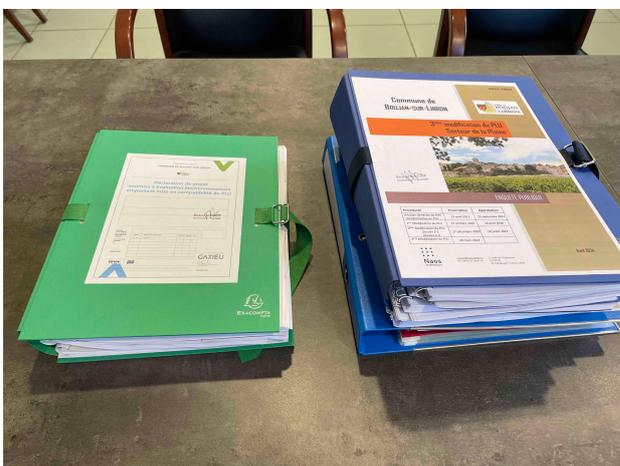
Ce dialogue direct a permis de gagner en efficacité et en compréhension.

### **3-5 Difficultés particulières de l'enquête :**

Le nombre et la durée des permanences n'ont fait l'objet d'aucune remarque auprès du commissaire enquêteur qui estime, pour sa part, que les dispositions prises ont permis de recevoir correctement le public.

L'information sur la tenue de l'enquête publique a bien circulé sur la commune (publicité légale, affichage, informations sur le site de la mairie, parution dans « Le Boujanais »). Les permanences se sont déroulées globalement sans temps mort.

Les observations, les documents déposés et les entretiens effectués, ont parfois portés sur les deux parties de l'enquête : modification n°3 du P.L.U. et déclaration de projet (D.P.), d'où une nécessité accrue de classification. De plus, nombre d'observations ont porté sur des sujets hors périmètre de la modification n°3 du P.L.U. ; néanmoins, des réponses ont été fournies par la mairie.



*Photo des deux dossiers : modification n°3 (dossier bleu) et déclaration de projet (D.P.) (dossier vert) et poste informatique dédié*

### **3-6 Transmission des éléments de l'enquête :**

#### **Procès-verbal de synthèse des observations des Personnes publiques associées (PPA) :**

Le procès-verbal était joint au dossier d'enquête (3<sup>ème</sup> modification du PLU), ainsi que le procès-verbal de synthèse de la réunion d'examen conjoint (Déclaration de projet D.P.).

#### **Procès-verbal de synthèse des observations du public :**

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, le 25 novembre 2024, le commissaire enquêteur a transmis à la mairie, une synthèse des observations, documents et courriers, émis par le public, afin de recueillir les réponses, observations et remarques complémentaires, de la part de la mairie.

Cette synthèse indique, le nom des personnes, les observations et documents déposés, résumés par le commissaire enquêteur.

En annexe, figure les documents dans leur intégralité : numérisation des registres et des documents déposés, emails reçus à l'adresse dédiée, lettres reçues.

Rapport d'enquête et conclusion et avis :

Conformément à l'article R.123-19 du Code de l'environnement, le 20 décembre 2024, le commissaire enquêteur, a remis en mairie :

- Le rapport d'enquête et les conclusions motivées et avis ;
- L'annexe au rapport : publications légales, certificat d'affichage, affiche d'enquête et mémoires en réponse (MRAe, PPA, observations du public et demandes du commissaire enquêteur) ;
- Les pièces jointes au rapport : dossier d'enquête, registres et leurs annexes, et journaux de publicité légale.

Une copie du « rapport d'enquête » et « conclusions motivées et avis » a été envoyée à l'attention de Mme la Présidente du Tribunal Administratif.

## Titre 2

### MODIFICATION n°3 du P.L.U. et DÉCLARATION de PROJET (D.P.)

#### 1 - PIÈCES DU DOSSIER : Modification n°3 du P.L.U. et déclaration de projet (D.P.)

##### 1-1 Pièces communes :

Toutes les pièces énumérées ci-dessus ont été visées et signées par le commissaire enquêteur au fur et à mesure de leur mise à disposition et/ou de leur édition.

Le dossier mis à la disposition du public comportait les pièces suivantes :

- Deux registres d'enquête publique.

##### 1-2 Pièces du dossier modification n°3 du P.L.U. :

###### 1- Notice explicative

- Rapport hydraulique Projet de ZAC secteur de la Plaine – Étude de la zone inondable Libron / Ruisseau de l'Enguignou
- Porté à connaissance des travaux d'extension de la STEP
- Courrier de la CBAM en date du 18 juillet 2023 pour l'adéquation entre la modification n°2 et la capacité de la STEP
- Bilan annuel sur le système d'assainissement 2023

###### 2 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

###### 3 - Règlement avant modification

###### 3 - Règlement après modification

###### 4.a Plan de zonage de la commune modification n°2 (1/ 5000)

###### 4.a Plan de zonage de la commune après modification (1/5000)

###### 4.b Plan de zonage de la commune modification n°2 (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 sanitaires : éléments d'actualisation du volet « Alimentation en eau portable »

###### 0 - Documents administratifs :

- Arrêtés prescrivant la procédure
- Arrêtés municipaux, Publicité légale, Certificats d'affichage
- Documents et échanges MRAe

- Courriers PPA
- Avis PPA
- Divers :
  - Volet naturel d'étude d'impact (Habitats, faune et flore)
  - Expertise « zones humides »
  - Rapport hydraulique Projet de ZAC secteur de la Plaine – Étude de la zone inondable Libron / Ruisseau de l'Enguignou

### **1 - 3 Pièces du dossier déclaration de projet (D.P.) :**

- 1 - Rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale
- 2 - Plan de zonage après mise en compatibilité du P.L.U.
  - 2-1 Plan de zonage général après mise en compatibilité du P.L.U.
  - 2-2 Plan de zonage de la zone urbaine après mise en compatibilité du P.L.U.
- 3 - Règlement de la zone N après mise en compatibilité du P.L.U.
- 4 - Orientation d'aménagement et de programmation « Zone biodiversité »
- 5 - Résumé non technique
- 6 - Pièces administratives :
  - Arrêtés et délibérations municipaux
  - Bilan de concertation
  - Publicités légales et certificats
  - Registre de concertation
- 7 – PV de synthèse de la réunion d'examen conjoint
- 8 – Avis MRAe et mémoire en réponse

## 2 - ANALYSE DES AVIS MRAe, PPA et OBSERVATIONS DU PUBLIC

### Généralités :

Les procédures de la modification n°3 du P.L.U et de la Déclaration de Projet (D.P.) sont différentes, il y a peu de pièces communes aussi, elles sont traitées séparément (§ 2-1 modification n°3 du P.L.U.et § 2-2 Déclaration de projet).

Les avis (MRAe, PPA) et les observations du public, sont traités de la manière suivante :

- Résumé de l'avis ou de l'observation ;
- Résumé de la réponse de la mairie sur la base du mémoire en réponse;
- Observation du commissaire enquêteur.

Cela permet de recueillir sur un seul document les informations essentielles. Toutefois, un renvoi au dossier Annexe du rapport permet de retrouver la version *in extenso*, des avis, observations et mémoire en réponse.

### Généralités sur la partie observations du public :

L'enquête publique a permis de recueillir aussi bien des remarques écrites qu'orales, ainsi que des documents, parfois très fournis parfois assortis de clé USB contenant des photos et vidéos du secteur La Plaine lors des inondations.

Cette participation suppose que la population s'est sentie concernée en priorité par la Modification n°3 du P.L.U, notamment les riverains de l'OAP « La Plaine » et, dans une moindre mesure, par la Déclaration de Projet (D.P).

<i>Nature de la contribution*</i>	<i>Nombre de contribution</i>	
	<b>Modification n°3</b>	<b>Déclaration de projet</b>
Observation registre	14	3
Lettre (remise/reçue)	-	-
Document, mémoire (remis/reçu)	11	2
Pétition	1	-
Email (adresse dédiée) enquetepubliqueunique@boujansurlibron.com	1	-
Entretien	9	2
Entretien téléphonique	1	-

(\*) Certains documents, entretiens portent à la fois sur la modification n°3 et sur la déclaration de projet (D.P.)

Les documents ont été en général remis lors d'entretien. Il y a 17 observations sur les registres. Certains documents portent à la fois sur la modification n°3 du P.L.U. et sur la Déclaration de Projet (D.P.), notamment l'observation n°2 et 1DP + doc n°M01 (parties 1 et 2).

Les entretiens ont fait l'objet, pour la plupart, d'un dépôt de document.

Les observations, les documents et les entretiens, sont traités selon les deux objets de l'enquête : Modification n°3 du P.L.U, puis Déclaration de Projet (D.P).

Les observations du public et documents associés, sont traités par l'ordre défini dans les registres : de 1 à 14 pour la modification n°3 du P.L.U. et 1DP à 3 DP pour la déclaration de projet (D.P.).

<i>N° de l'observation</i>	<i>Nom du déposant(e)</i>	<i>N° doc. Associé</i>
<b>Registre Modif. N°3 du PLU</b>		
1	Navarro Nicole	-
2	ABSVL - Miller	M01 partie 1
3	Pétition	M02
4	Augé Jean-Marie	-
5	Vieren Dominique	M03
6	Schlatmann Marcus	M04
7	Cauvin Françoise	-
8	Koolwijk Rosalie	-
9	Gaubert	-
10	Mme Miller Michèle	-
11	Fabre Pierre et Martine	M05
12	Camboulive Patrick	-
13	Durand Alain	-
14	Herrault	-
<b>Registre Déclaration Projet</b>		
1DP	ABSVL - Miller	M01 partie 2
2DP	Vieren Dominique	DP1
3DP	Cauvin Françoise	-

Dans le document « annexe au rapport », se trouvent, *in extenso*, les contributions et les mémoires en réponse.

## 2-1 Modification n°3 du P.L.U.

### 2-1-1 Avis des Personnes publiques associées et mémoires en réponse

#### - Les Personnes Publiques Associées (PPA) consultées :

	<i>Date d'envoi</i>
- Préfecture Hérault - Montpellier	19/07/2024
- Sous-Préfecture - Béziers	19/07/2024
- Conseil Régional Occitanie	19/07/2024
- Conseil Départemental 34	19/07/2024
- Chambre Agriculture de l'Hérault	19/07/2024
- Chambre de Commerce et d'Industrie Béziers - St Pons	19/07/2024
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault	19/07/2024
- DDTM / SATO (Service aménagement territoire ouest)	19/07/2024
- DREAL Occitanie	19/07/2024
- ARS Occitanie (Agence régionale de santé)	19/07/2024
- SDIS de l'Hérault (Service départemental incendie et secours)	19/07/2024
- UDAP Hérault (Unité départ. architecture et patrimoine)	19/07/2024
- I.N.A.O Occitanie (Institut National de l'Origine et de la Qualité)	19/07/2024
- CABM – Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée	19/07/2024
- Commune de Béziers	19/07/2024
- Commune de Servian	19/07/2024
- Commune de Bassan	19/07/2024
- SCoT Biterrois	19/07/2024
- EPTB Orb et Libron (Établissement territorial de bassin)	19/07/2024
- DRAC Occitanie (Direction régionale des affaires culturelles)	19/07/2024
- CAUE de l'Hérault (Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement)	19/07/2024

#### - Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

<b><i>Personnes Publiques Associées (PPA) et consultées</i></b>	<b><i>Date de réception de l'avis</i></b>	<b><i>Nature de l'avis</i></b>
EPTP de bassin Orb et Libron	14/08/2024	Pas de remarque
DRAC Occitanie	20/08/2024	Pas de remarque
Chambre Agriculture Hérault	20/08/2024	Favorable sous réserve
INAO Occitanie	28/08/2024	Pas de remarque
Commune de Béziers	30/08/2024	Pas de remarque
Conseil Départemental Hérault	02/09/2024	Favorable avec remarques
CABM	04/09/2024	Favorable avec remarques
SCoT Biterrois	23/09/2024	-
DDTM / SATO	08/10/2024	Favorable avec remarques

Dans le document « annexe au rapport », se trouvent, *in extenso*, les contributions et les mémoires en réponse.

- **Mission Régionale d’Autorité Environnementale Occitanie (MRAe)**

Résumé :

La demande d’avis conforme en date du 26/04/2024, dans le cadre d’un examen au cas par cas, ne nécessite pas d’évaluation environnementale.

La MRAe considère que le projet (modification n°3 du P.L.U) n’est pas susceptible d’entraîner des impacts notables sur l’environnement et sur la santé humaine (voir annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l’évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l’environnement).

La MRAe rend, le 18 juin 2024, un avis conforme d’évaluation environnementale en application de l’article R. 104-35 du code de l’urbanisme.

Réponse de la mairie : Sans objet.

Observation du commissaire enquêteur :

Le projet de création d’une zone de biodiversité prend en compte, pour partie, des compléments aux mesures de réduction pour pouvoir répondre au besoin de compensation du projet ZAC La Plaine.

○ **Chambre d’agriculture de l’Hérault**

Résumé :

L’OAP « La Plaine » paraît remplir les conditions pour être soumis à l’étude préalable agricole, sinon il serait pertinent d’utiliser la logique du dispositif Éviter-Réduire appliquée à l’agriculture.

Il est nécessaire de compléter l’OAP « La Plaine » en indiquant des zones tampons, afin d’éviter les conflits d’usage avec les agriculteurs. Le règlement de la zone AU doit intégrer ces zones.

Réponse de la mairie :

La prise en compte de la logique Éviter-Réduire sera retranscrite dans le § « vers un quartier durable ».

La bande de protection sera intégrée au plan de l’OAP « La Plaine ».

Observation du commissaire enquêteur :

La mairie a répondu aux attentes de la chambre d’agriculture de l’Hérault.

○ **DDTM/SATO – Direction départementale des territoires et de la mer – Service aménagement du territoire ouest**

Résumé :

Zonage A : DDTM/SATO recommande que soit identifié sur le plan de zonage les lignes de crêtes qui permettent d’exclure les implantations des bâtiments agricoles sur ces lignes de crête.

Loi SRU et logements sociaux : la commune va atteindre les 3500 habitants ce qui entraîne le respect des obligations en matière notamment de logement social.

Le taux de logements locatifs sociaux (LLS) est de l'ordre de 9% sur la commune, pour une obligation de 20% (25% très prochainement), fixée au niveau du territoire de la CABM. Un effort doit être fait sur la ZAC La Plaine, réelle opportunité de production de logement social.

Réponse de la mairie :

Zonage A : les plans de zonage seront complétés avec les lignes de crêtes en zone agricole.

Logements sociaux : 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 atteindre les projections du PLH 2021-2026.

Après échanges avec les services de l'État, 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.

Observation du commissaire enquêteur :

La commune pourrait anticiper sur les projections du prochain PLH. L'OAP « La Plaine » est la dernière zone constructible d'ampleur sur la commune. Les besoins en logements se feront ressentir à moyen terme. Le réinvestissement urbain ne pourra pallier à cette demande de logements locatifs sociaux (LLS).

○ **Conseil départemental de l'Hérault**

Résumé :

Le département demande la prise en compte du projet d'itinéraire d'un parcours de randonnée entre les communes de Bassan et Boujan-sur-Libron.

Réponse de la mairie :

Cet élément sera renseigné dans la notice explicative (référence au SCoT du biterrois – orientation C2).

Observation du commissaire enquêteur :

La mairie a répondu convenablement au Conseil départemental de l'Hérault.

○ **CABM – Communauté d’Agglomération Béziers Méditerranée**

Résumé :

OAP « La Plaine » : La CABM souhaite que sur le plan de principe d’organisation, soit indiqué 30% de logements sociaux, au lieu de 25%.

OAP « entrée de ville nord » : La CABM indique un zonage AU3 qui n’existe plus.

- Règlement :

Zonage A et N : la CABM préconise que soient précisées les conditions d’installations des sites de production d’énergies solaires ou photovoltaïques.

Zonage U et AU:

La CABM demande de préciser la longueur maximum autorisée des plages (piscines). D’indiquer l’obligation de réaliser à minima 25% de logements sociaux locatifs (article AU2).

De préciser en mètre les distances d’implantation des constructions les unes par rapports aux autres (article AU8).

- Emplacements réservés :

La CABM souhaite que l’emplacement réservé n°3 – extension de la STEP, soit à son bénéfice.

Réponse de la mairie :

OAP « La Plaine » et entrée de ville nord » : il s’agit d’erreurs matérielles qui seront corrigées avant l’approbation du dossier.

Le règlement du zonage A sera complété pour permettre l’autorisation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol sous réserve de ne pas compromettre l’activité agricole et l’intégration paysagère.

Le règlement du zonage N sera complété pour permettre l’autorisation de panneaux solaires ou photovoltaïques sous conditions d’implantation dans les espaces déjà artificialisés et sur les espaces naturels ou agricoles sans valeur écologique, agri-paysagère ou agronomique avérée et se limitant à une seule extension de 20% de la surface totale déjà artificialisée.

Le règlement du zonage U et AU précisera une longueur maximale de 10 mètres pour les plages de piscine. Pour l’article AU2, il s’agit d’une erreur matérielle qui sera corrigée avant l’approbation du dossier. Pour l’article AU8, il sera complété en indiquant une distance de 4 mètres entre deux constructions sauf pour les constructions en rdc de garages ou annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

Emplacement réservé n°3 : Cette modification sera faite avant l’approbation du dossier.

Observation du commissaire enquêteur :

Il s’agit de modifications mineures qui ne bouleverse pas le document.

Il faut noter que la CABM demande pour l’OAP « La Plaine », en zone AU, 30% de logements sociaux et par ailleurs 25% à minima pour les opérations d’ensemble en zone AU. Une unification de la règle est nécessaire sur ce point.

## 2-1- 2 Observations du public et mémoires en réponse

### ○ Observations portant sur la procédure

#### **Observation n°2** - Miller Michèle et Bernard Pdt A.B.S.V.L.

Résumé : Il ne s'agirait pas d'une modification, mais d'une révision car la zone AU, est caduque, l'ouverture à l'urbanisation sous forme de ZAC n'a pas été réalisée (achat de terrain) dans un délai de 9 ans (2013) ; en outre les réseaux sont insuffisants.

La zone AU, est dite « dormante » et devrait être reclassée en zone A ou N car non urbanisée dans un délai raisonnable de 9 ans.

L'emplacement de la compensation écologique de la ZAC est trop éloigné du projet, ce qui rend ce dernier illégal car ne répondant pas à l'article L.163-1 du Code de l'environnement.

Le coût de l'aménagement de la compensation écologique liée à la ZAC est inscrit au budget de la commune alors qu'elle doit être prise en charge pour une partie par l'aménageur et les constructeurs de la ZAC, ce qui ne paraît pas légal.

#### Réponse de la mairie :

La commune n'envisage pas d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Plaine – zone AU, puisque celle-ci est déjà créée et ouverte à l'urbanisation depuis le 25 septembre 2013. Cette dernière est d'ailleurs réglementée (zone AU) et ne doit pas être considérée comme une zone de type AU0.

L'aménagement de cette zone nécessite la réalisation d'un projet identifié comme : « un projet de type écoquartier ... » et « vers un quartier durable » (OAP en vigueur).

Concernant l'emplacement de la compensation écologique de la ZAC, Il ne s'agit pas là de l'enquête publique liée à la procédure de ZAC, qui est une procédure distincte et indépendante.

Concernant le coût de la compensation, la procédure de ZAC ne concerne pas cette procédure de modification n°3 du PLU, objet de la présente enquête publique.

#### **Observation n°3** - Mme et M Marque, Mme Audran, M. Canet, Mme et M Canet

Résumé : Ils évoquent oralement un défaut d'information du public, l'absence de panneaux sur place et l'annonce insuffisante parue dans « Le Boujanais »

#### Réponse de la mairie :

Depuis 2015 plusieurs communications ont été faites sur le secteur de la Plaine, au travers des délibérations affichées en mairie, bulletin municipal « le Boujanais », registre ouvert à la disposition du public, site internet, ... Les diverses études : Rapport hydraulique, Volet Naturel d'étude d'Impact, Expertise zones humides, réunions avec les services de l'État ont été réalisés tout au long de ces années.

Suit la liste des publications et supports depuis 2015.

### **Observation n°10 – Mme Miller**

Résumé : Note un défaut d'affichage sur le site de l'OAP et d'information du public. Souligne qu'il n'y a pas eu de réunion publique.

#### Réponse de la mairie :

Le panneau d'information pour l'enquête publique a bien été installé selon ces prescriptions en bordure d'une voie très fréquentée et à proximité de la zone de l'OAP. Selon le code de l'urbanisme relatifs à la procédure de modification, aucune réunion publique n'est obligatoire

### **Observation n°11 - Mme et M Fabre**

Résumé : Souligne un défaut d'information du public sur la tenue de l'enquête, notamment dans le bulletin municipal « Le Boujanais ».

#### Réponse de la mairie :

Conformément à la procédure de modification n°3 du PLU, et conformément au code de l'environnement selon l'article R.123-9 relatif à l'organisation de l'enquête publique, l'ensemble des moyens d'information a été déployé afin d'informer la population. La publication de l'avis d'enquête dans le Boujanais apparaît dans le dernier bulletin d'octobre – novembre – décembre 2024.

#### Observation du commissaire enquêteur sur les observations 2, 3, 10 et 11 :

Il y a confusion entre les différentes procédures : celle concernant la modification n°3 du P.L.U et celle concernant la ZAC les hauts de la Plaine. L'objet de la présente enquête porte uniquement sur la modification du P.L.U.

L'information sur l'enquête de modification n°3 du P.L.U a circulé convenablement. La fréquentation des permanences est équivalente à celle observée sur d'autres communes pour un objet d'enquête limité à une modification « légère ».

Cependant une réunion publique, bien que hors procédure, aurait permis de susciter moins de questionnement de la part du public, en précisant, pédagogiquement, le contour de la présente enquête portant sur une modification.

- **Observations portant sur le dossier d'enquête**

**Observation n°2** - Miller Michèle et Bernard Pdt A.B.S.V.L.

Résumé : Le plan des aménagements de la ZAC étant la traduction graphique de l'OAP modifiée, devrait être annexée au dossier de l'OAP modifiée.

La commune n'a pas consulté le service Archéologique au titre des PPA. Il existe une «zone de présomption de prescriptions architecturales ».

Réponse de la mairie :

Une OAP est une orientation et non une prescription et, aucune forme n'est imposée par le code de l'urbanisme.

Les modifications relatives à l'OAP de la Plaine sont issues des évolutions démographiques, du SCoT révisé ainsi que de l'adaptation du PLH 2021-2026. Aussi de simples ajustements de l'OAP initiale ont été apportées.

Quant au plan d'aménagement intitulé projet de ZAC présenté dans le volet environnemental, il s'agit d'un plan destiné à une phase plus opérationnelle.

Les observations exposées relèvent d'un manque de distinction entre la procédure de Modification n°3 du PLU et la procédure de ZAC en cours et indépendante.

Au regard de l'absence de consultation du service Archéologique au titre des PPA, les dispositions relatives à la modification du PLU n'imposent pas de recueillir l'avis des PPA concernées mais prévoient seulement une information sous forme de notification du projet de modification avant le début de l'enquête.

**Observation n°11** - Mme et M Fabre

Résumé : Souligne l'absence dans le dossier du plan de zonage pluvial de la commune.

Réponse de la mairie :

Ce document tout comme l'ensemble des documents du PLU en vigueur y compris ses annexes, sont consultables en mairie et sur son site internet.

Observation du commissaire enquêteur sur les observations 2 et 11:

La composition du dossier soumis à enquête est réglementaire. Le dossier est complet.

Toutefois, on rencontre ici un amalgame entre OAP « La Plaine » et « ZAC les Hauts de la plaine » qui portent quasiment le même nom, sur le même secteur et qui sont concomitantes. La superposition d'une phase opérationnelle (ZAC) avec une phase d'intention (OPA) prête à confusion pour le public.

- **Observation portant sur l'incompatibilité avec les documents supérieurs SDAGE Rhône Méditerranée Corse – SCoT du biterrois**

**Observation n°2** - Miller Michèle et Bernard Pdt A.B.S.V.L.

Résumé :

Ces deux documents rappellent la nécessité de :

- Conserver les champs d'expansion de la crue en lit majeur ;
- De ne pas générer de nouvelles situations à risque ;
- De rechercher de nouvelles capacités d'expansion de crues.

En outre ne sont pas compatibles avec le SCoT du Biterrois :

- Objectif B 6.2 : restaurer les espaces de mobilités des cours d'eau.
- Objectif B 6.3 : préserver les zones naturelles d'expansion de crue.
- Orientation B 8 : lutter contre la consommation d'espaces agricoles et naturels.
- Orientation B 8.1 : prioriser, optimiser espaces au sein de l'enveloppe urbaine.

Réponse de la mairie :

Dans le cadre de la procédure de Modification n°3 du PLU de Boujan-sur-Libron et conformément à l'article L.153-40 du code l'urbanisme, les PPA ont été destinataires du dossier complet de modification n°3 du PLU.

Le SCoT a informé « que la procédure de modification n°3 n'entraîne pas en contradiction avec les objectifs du SCoT » ;

L'EPTB Orb Libron n'a pas transmis «de remarque particulière sur ce dossier ».

Observation du commissaire enquêteur :

L'EPTB Orb et Libron et le SCoT du biterrois n'ont pas émis d'avis défavorables. La modification n°3 du P.L.U est limitée et n'entraîne pas de bouleversement. A l'échelle du secteur et à l'échelle communale.

Le SDAGE Rhône Méditerranée Corse n'a pas été consulté ; Le SCoT du biterrois est compatible avec le SDAGE.

- **Observations portant sur l'inondabilité du secteur La Plaine**

**Observation n°1** - Mme NAVARRO Nicole

Résumé : Elle exprime oralement son opposition à l'extension urbaine dans le secteur de l'OAP « La Plaine », jugé à risque.

Mme Navarro fait remarquer que le site devant recevoir l'OAP « la Plaine » est en zone inondable selon les services de l'État.

### Réponse de la mairie :

L'étude du BET GAXIEU au travers de son rapport hydraulique sur la zone inondable du Libron et du ruisseau de l'Enguignou, dans le cadre du secteur de la Plaine, évalue le risque d'inondation et intègre les effets du projet sur ce risque.

Cette étude jointe dans le dossier d'enquête publique conclut que malgré la zone de débordement, l'aménagement de la zone constructible ne porte pas atteinte au paysage. Les diverses simulations effectuées démontrent que les constructions ne sont pas impactées par les crues centennales.

Pour les crues exceptionnelles (1,8 x Q100 crue centennale), des cotes PHE ont été définies et seront respectées avec une marge de sécurité de 50 cm au-dessus du terrain naturel. La remise au gabarit du ruisseau de l'Enguignou est nécessaire pour gérer les débits exceptionnels sans débordement. Les simulations justifient que l'impact des aménagements sur la zone inondable est considéré comme résiduel.

### **Observation n°2** - Miller Michèle et Bernard Pdt A.B.S.V.L.

Résumé : Le projet de ZAC est en zone inondable d'expansion de crue dans le lit majeur du Libron et en zone de ruissellement pluvial. Cette implantation crée un risque pour les personnes et les biens qui s'aggravera par les risques de ruissellement dus à l'imperméabilisation des sols.

L'étude hydraulique intègre l'occurrence centennale mais aussi la crue exceptionnelle en ignorant le ruissellement provenant du cimetière. Toutefois l'étude prouve que le front bâti est situé dans l'enveloppe inondable et que les constructions envisagées sont concernées par la vitesse du courant.

### Réponse de la mairie :

Elle rappelle que les observations avancées sont en dehors du champ de l'enquête.

Il ne s'agit pas d'une procédure opérationnelle (procédure de ZAC) mais administrative (Modification n°3 du PLU).

Sur l'étude hydraulique réalisée par le BET GAXIEU en décembre 2019, dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur / zonage eaux pluviales – Phase 3 « Programme de solutions et proposition de règles pour la maîtrise des eaux pluviales, il ressort de cette étude que le plan n°1 intitulé « Plan des sous-bassins (versants) et réseaux modélisés », fait apparaître que le secteur du cimetière est intégré à l'exutoire de la route de Pézenas RN9.

### **Observation n°3** - Mme et M Marque, Mme Audran, M. Canet, Mme et M Canet

#### Résumé :

Ils soulignent le risque important d'inondation dû aux crues du Libron et au ruissellement accru par l'imperméabilisation des sols.

Craignent une vulnérabilité accrue pour les futures populations du secteur où se concentrerait 10% de la population de la commune.

Réponse de la mairie : Voir la réponse apportée à l'observation n°2.

La population selon le recensement de l'INSEE fait état au 01/01/2024 d'une population en 2021 de 3492 habitants.

Pour rappel et comme mentionné dans l'OAP, l'apport de population de la Plaine pour 109 logements et d'environ 220 (INSEE taille des ménages : 2,04).

L'apport de population supplémentaire de la Plaine représentera 6,30% de la population totale.

#### **Observation n°5 – M. Vieren**

Résumé : Il évoque le PPRi de 2016 et s'inquiète de la pression démographique qui entraînera une imperméabilisation accrue amplifiant les effets des catastrophes naturelles. M. Vieren souligne que les projets de la zone parc de Mazeran et la création de la ZAE des Grandes Vignes, vont avoir des répercussions.

L'OAP « La Plaine » est située dans une zone à risques, car dans le lit du fleuve et sera sujette aux risques de ruissellement.

Réponse de la mairie : Voir la réponse apportée aux l'observations n°2 et n°3.

La commune de Boujan-sur-Libron, entre 2015 et 2021 n'a comptabilisé que 97 habitants supplémentaires soit seulement une moyenne de 17 personnes/an représentant 7 logements supplémentaires (base INSEE de la taille des ménages : 2.04).

A cela, nous pouvons ajouter qu'une fois le secteur de la Plaine réalisé, s'agissant de la dernière zone AU, l'évolution démographique de la commune va inévitablement diminuer. Dans les orientations et prescriptions de l'OAP de la Plaine est rappelé à de multiples reprises le travail à effectuer en termes de perméabilité des sols et d'aménagement paysagers.

Les projets cités du parc de Mazeran et des Grandes Vignes n'ont aucun impact sur le projet de la Plaine, d'une part car le secteur de Mazeran est un technoparc dédié à des activités tertiaires supérieures et, d'autre part, le projet des Grandes Vignes qui se localise sur la commune de Béziers, dans la ZAC de la Courondelle tout comme la ZAC de Mazeran.

#### **Observation n°6 – M. Schatmann**

Résumé : Il évoque le fait que le Libron est soumis aux aléas du climat méditerranéen et ses épisodes cévenols et méditerranéens (exemple de la crue d'octobre 2019). L'urbanisation aggrave ces phénomènes par l'intensification des ruissellements. Fait remarquer qu'en cas d'évènement exceptionnel (épisode méditerranéen) la zone de la ZAC de la Plaine serait submergée dans sa totalité.

Préconise de :

- Renforcer les systèmes de prévision et d'alerte ;
- Améliorer les infrastructures de gestion des eaux pluviales

Réponse de la mairie : Voir la réponse apportée aux l'observations n°2 et n°3

#### **Observation n°7 – Mme Cauvin**

Résumé : Le Libron s'alimente aussi en amont (Cévennes), le ruissellement s'aggrave par l'imperméabilisation des sols.

Réponse de la mairie : Le Libron prend sa source à Laurens, au Nord de Béziers, à la confluence de la Naubine et du Sauvanès. Il se jette au Sud, à Vias dans la Méditerranée.

#### **Observation n°8 – Mme Van de Koolwijk**

Résumé : Souligne son incompréhension du choix de construire 109 logements dans une zone à risque et zone d'expansion de crue

Réponse de la mairie : Voir la réponse apportée aux l'observations n°2 et n°3

#### **Observation n°9 – Mme Gaubert**

Résumé : Elle fait part de son inquiétude à la vue des inondations vécues sur d'autres communes. Note que la commune insiste sur son projet malgré l'interdiction préfectorale et les volontés gouvernementales de réduire les risques en zone inondable.

Des embâcles peuvent se créer sur le Libron et inonder toute la plaine en générant des crues soudaines et violentes.

Réponse de la mairie :

Dans le cadre du secteur de Plaine, des études ont été réalisées : rapport hydraulique, volet naturel, faune et flore, le schéma directeur des eaux pluviales (SDEP), saisine de la MRAe, ..., les services de l'État ont eu connaissance de ces études et ont pu se prononcer. Nous sommes ici dans un contexte qui est analysé pour proposer un aménagement en connaissance du contexte.

Concernant les embâcles, il s'agit donc de s'assurer de l'entretien régulier du Libron.

#### **Observation n°11 - Mme et M Fabre**

Résumé : Pas de bassins de rétention prévus en zone inondable.

Réponse de la mairie : Voir la réponse apportée aux l'observations n°2 et n°3

#### **Observation n°14 – Mme Herrault**

Résumé : Mme Herrault est particulièrement inquiète et opposée au projet d'OAP la Plaine, car en zone inondable et, indique qu'il existe un risque de ruissellement aggravé par trop d'imperméabilisation.

Réponse de la mairie : Voir la réponse apportée aux l'observations n°2 et n°3

Observation du commissaire enquêteur pour les observations n° 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11 et 14:

Les observations, notamment sur l'étude hydraulique ou les incidences du parc Mazeran, sont en dehors du périmètre de la présente enquête qui porte exclusivement sur la modification n°3 du P.L.U.

La mairie répond néanmoins sur ces points. Ces observations seront plus pertinentes, par exemple, dans le cadre de la procédure de ZAC.

○ **Observation portant sur le PPRI**

**Observation n°2** - Miller Michèle et Bernard Pdt A.B.S.V.L.

Résumé : Il existe un risque de rupture de digue par la présence d'un remblai en terre, pour les parcelles situées en aval. Les futurs jardins privatifs seront situés en zone rouge et sont susceptibles de faire obstacle au libre écoulement et étalement des crues. Ce qui créera un risque pour la future population.

Les bassins de rétention (compensation) des eaux pluviales sont situés en zone rouge et en zone d'expansion de crue, ce qui est interdit par le règlement du schéma d'assainissement pluvial.

Réponse de la mairie :

Le risque de rupture de digue s'appuyant sur l'enquête publique du PPRI et les propos du SMVOL (Syndicat Mixte de la Vallée de l'Orb et du Libron) n'est pas avéré.

Le risque d'embâcle est difficilement quantifiable et ne peut être pris en compte dans les modélisations.

Les futurs jardins privatifs pourront se localiser en zone Rp : Zone Rouge de Précaution, soit une zone inondable d'aléa modéré et à enjeux modérés.

Le règlement de la zone aménagée devra préciser qu'aucune construction y compris cabanons de jardin ou autres « petites annexes » ne pourront être implantées dans cette zone. Ainsi aucun bâti ne pourra faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Concernant les bassins de rétention, il y a confusion sur la procédure car l'enquête publique n'est pas concernée par la procédure de ZAC et sa phase opérationnelle. Dans le cadre d'une OAP, l'implantation précise des bassins de rétention ne peut être définie puisqu'il s'agit de l'expression des ambitions et de la stratégie d'aménagement d'un

secteur. Aussi à ce stade, il ne peut être affirmé que ces derniers seront implantés dans une zone rouge du PPRi.

**Observation n°3** - Mme et M Marque, Mme Audran, M. Canet, Mme et M Canet

Résumé : Soulignent le non-respect du règlement du PPRi concernant les bassins de compensation et le stationnement des véhicules.

Réponse de la mairie : Voir la réponse apportée à l'observation n°2.

Les stationnements des véhicules seront implantés en zone de précaution résiduelle (Z1) et non en zone rouge de précaution Rp comme demandé par les services de l'État. Au stade de l'OAP, le stationnement des véhicules n'est pas défini, il ne pourra l'être qu'en phase opérationnelle de la ZAC.

**Observation n°11** - Mme et M Fabre

Résumé : Soulignent que ce document de 2016 est obsolète et ne prend pas en compte les risques de ruissellement. Il ne donne aucune information chiffrée sur les zones d'aléas.

Il ignore totalement l'évolution des phénomènes météorologiques et leurs conséquences inconnues à ce jour.

Réponse de la mairie : Voir la réponse apportée à l'observation n°2.

**Observation n°6** – M. Schatmann

Résumé : Juge que le plan est obsolète au regard notamment des récentes inondations dans le sud de l'Espagne. Une source d'inspiration pourrait être l'exemple néerlandais qui préconise d'élargir les champs d'expansion des crues.

Réponse de la mairie : Voir la réponse apportée à l'observation n°2.

**Observation n°10** – Mme Miller

Résumé : Le document indique qu'il convient de ne pas ouvrir à l'urbanisation les zones d'expansion de crue. Le projet de ZAC est situé dans son intégralité en zone inondable d'expansion de crue du Libron dans son lit majeur. S'y ajoute le ruissellement péri-urbain du village.

Réponse de la mairie : Voir la réponse apportée à l'observation n°2.

## Observation du commissaire enquêteur sur les observations 2, 3, 6, 10 et 11:

La plupart des observations sur le PPRi ne sont pas pertinentes par rapport à l'objet de la présente enquête. Elles concernent plutôt la procédure de la ZAC les Hauts de la Plaine, qui est en cours.

L'OAP « La Plaine », n'est pas assez formalisée pour préjuger de l'implantation définitive du bâti, des jardins privatifs et des stationnements. En phase opérationnelle, ces interrogations auront toutes leur place.

Le PPRi est un document établi par l'État et constitue une servitude d'utilité publique qui s'applique à tous. A ce jour la zone AU du P.L.U (secteur La Plaine) est constructible et les prescriptions du PPRi s'y appliquent.

- **Observations portant sur la biodiversité, l'environnement et le cadre de vie**

### **Observation n°1 - Mme NAVARRO Nicole**

Résumé : Mme Navarro s'inquiète de la dégradation de la qualité de l'environnement et de la biodiversité.

#### Réponse de la mairie :

Les deux dossiers ont été remis pour avis à la MRAe. Cette dernière a considéré : « ... le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ».

La conclusion de l'étude du BET Barbanson précise que « L'étude écologique réalisée vis-à-vis du projet de ZAC de la Plaine a permis de mettre en avant un intérêt réel de la plaine agricole au nord de l'urbanisation de Boujan-sur-Libron pour la biodiversité. Le secteur est, ainsi propice à une belle diversité d'espèces faunistiques et floristiques, incluant des espèces patrimoniales et protégées. Des impacts résiduels modérés persistent pour quatre espèces : deux espèces patrimoniales mais non protégées d'insectes (Decticelle à serpe et Franconienne) et deux espèces protégées de reptiles (Couleuvre de Montpellier et Couleuvre à échelons). Pour les autres espèces, les impacts sont jugés faibles à très faibles.

Tenant compte de ces impacts, il est important d'apporter une compensation écologique, qui pourra prendre place sur un secteur plus au nord-ouest de la ZAC, de l'autre côté du Libron, où la commune souhaite dédier un espace à « une zone de biodiversité ».

Cela permet de considérer le maintien de l'ensemble des espèces protégées/patrimoniales dans un bon état de conservation localement. »

## **Observation n°2** - Miller Michèle et Bernard Pdt A.B.S.V.L.

Résumé : L'imperméabilisation des sols conséquence de l'aménagement de 109 logements (325 personnes) va accélérer la perte de biodiversité.

La zone de compensation prévue est située en zone rouge du PPRi et éloignée du projet de ZAC de 400 m.

La suppression des jardins familiaux, initialement prévus, comme espace de détente.

### Réponse de la mairie :

Les orientations d'aménagement mentionnées dans l'OAP prescrivent la réalisation d'un « quartier durable » :

- Privilégier la végétalisation au niveau des zones de stationnement ainsi que la perméabilité des sols
- Opter pour une large palette de végétaux adaptés au climat et au sol, peu vorace en eau
- Réduire le plus possible l'imperméabilisation des sols
- Favoriser la diversité végétale avec des essences locales pour une meilleur biodiversité

## **Observation n°3** - Mme et M Marque, Mme Audran, M. Canet, Mme et M Canet

Résumé : Ils craignent la destruction de la biodiversité existante sur le site actuel et celle des cônes de vues.

De même, la suppression des jardins familiaux, initialement prévus, en faveur du maintien de la vigne dont l'exploitation est polluante : bruit et utilisation de produits phytosanitaires à proximité des habitations, va accroître les nuisances. Ils souhaitent le maintien du secteur de la Plaine en zone naturelle et agricole.

Réponse de la mairie : voir réponse apportée à l'observation n°1 et n°2

### Observation du commissaire enquêteur pour les observations n° 1, 2 et 3 :

Il s'agit déjà d'une zone urbaine AU qui a vocation à être construite.

L'OAP prescrit la réalisation d'un « quartier durable » synonyme de biodiversité.

- **Observations portant sur l'urbanisme et le réinvestissement urbain**
  - **Le réinvestissement urbain**

## **Observation n°1** - Mme NAVARRO Nicole

Résumé : Elle note qu'il y a des possibilités de logements ailleurs dans le village car il y a 167 logements vacants à restaurer.

Réponse de la mairie :

Nous ne pouvons, nous prononcer sur le chiffre avancé de 167 logements vacants car nous n'en connaissons pas la source. Les données connues comme l'INSEE selon le dernier recensement de 2021 font état de 111 logements vacants sur la commune de Boujan sur Libron.

La réalisation de logements sociaux est nécessaire pour respecter la loi SRU du 13 décembre 2000 au regard de l'évolution de résidences principales. Réaliser des opérations avec plusieurs logements LLS dans le cadre d'opération d'ensemble permet ainsi de respecter les demandes de l'État en ayant une programmation définie plutôt que de se baser sur l'incertitude de logements privés conventionnés qui n'ont qu'une durée « sociale » de quelques années.

Dans le cadre de logements privés la collectivité ne peut intervenir, elle peut encourager, faire de l'information pour inciter les propriétaires à engager une réhabilitation et faire une demande de conventionnement auprès de l'ANAH et de la CABM.

**Observation n°2** - Miller Michèle et Bernard Pdt A.B.S.V.L.

Résumé : Toutes les dents creuses du village n'ont pas été répertoriées. Le recensement total s'élève à 2 ha environ et 7 837 m<sup>2</sup> pour du logement mixte ; à la place de la cave coopérative.

Il existe 167 logements vacants et hors zone à risque. Ils pourraient bénéficier de ce programme de réhabilitation.

Réponse de la mairie :

Le recensement des dents creuses non répertoriés, des logements vacants au nombre de 167 sont transmis sans aucune indication de la source.

Nous pouvons rappeler l'analyse effectuée pour identifier les dents creuses et figurant dans la notice explicative en page 28 où la démonstration est apportée qu'au regard du tissu urbain et des quelques dents creuses il n'est pas envisageable de réaliser un programme de plusieurs logements offrant une variété de typologie de logements et répondant à la mixité sociale ou même la réalisation d'un nouveau quartier, comme le secteur de la Plaine.

De plus, il est difficile pour une municipalité d'intervenir sur des parcelles privées. Les seules actions à mener par la collectivité et d'informer, de sensibiliser sur les aides potentielles.

C'est donc seulement 3 135 m<sup>2</sup> à compter en plus dans les dents creuses recensées dans la notice explicative représentant un potentiel de 11 logements (sur la base du SCoT de 36 logts/ha) pour une surface limitée à 3 135 m<sup>2</sup>.

**Observation n°3** - Mme et M Marque, Mme Audran, M. Canet, Mme et M Canet

Résumé : Ils préconisent que la commune étudie des alternatives, dans d'autres secteurs, pour revitaliser le village, pour favoriser les opérations de réhabilitation des logements vacants.

Ils préconisent la construction d'un programme mixte (accession et social locatif) à l'emplacement de la cave coopérative, ainsi que la rénovation de la salle des fêtes sur la place du village, au lieu de la cave coopérative.

Réponse de la mairie : voir réponse apportée à l'observation n°1 et n°2

Observation du commissaire enquêteur pour les observations n° 1, 2 et 3 :

Le réinvestissement urbain ne peut à lui seul combler la demande de logements qui se fera jour après la réalisation de l'OAP « La Plaine ». Le contexte actuel n'encourage pas les petites opérations, qui pourraient prendre place dans les dents creuses, notamment en matière de logement social.

#### ▪ **L'urbanisme**

**Observation n°2** - Miller Michèle et Bernard Pdt A.B.S.V.L.

Résumé :

Ils notent une insuffisance des réseaux : d'assainissement pluvial à proximité de la zone AU et de celui des eaux usées. La STEP est calibrée pour 290 personnes supplémentaires, les récentes réalisations et projets en cours sur la commune, représentent un total de 400 personnes supplémentaires.

La voirie prévue est insuffisante pour une moyenne de 200 voiture/jour, sans bouclage ou aire de retournement et sans voie pompier.

L'OAP modifiée transforme la vocation d'habitat individuel en collectif groupé de 13 m de haut devant un secteur d'habitat individuel existant (lot. Les Demoiselles), ce qui constitue une nuisance pour les riverains et en contradiction avec l'objet de la notice explicative de préserver le cadre de vie de qualité.

Réponse de la mairie :

L'aménagement de 109 logements représente un potentiel d'environ 220 personnes sur la base des dernières données INSEE (taille des ménages) et non 325.

Pour la STEP les chiffres avancés n'ont aucune source justifiée pour étayer les propos. Toutefois la commune de Boujan-sur-Libron confirme qu'elle a engagé une étude sur l'élaboration du schéma directeur / zonage eaux pluviales, établie par le BET GAXIEU. 3 phases ont été réalisées : la phase 3 « Programme de solutions et proposition de règles pour la maîtrise des eaux pluviales » (décembre 2019), identifie les travaux à effectuer sur le secteur de la Plaine lorsqu'il sera urbanisé.

Concernant la STEP, un courrier de la CABM du 15 février 2022, justifie les actions et protocoles mis en œuvre pour optimiser le fonctionnement de la STEP. Le SDAEU (Schéma Directeur Communautaire d'Assainissement des Eaux Usées) rédigé

par la CABM en avril 2024 où sont indiquées les actions programmées pour les communes de l'Agglo dont fait partie Boujan-sur-Libron.

Il s'agit ici de la procédure de Modification n°3 du PLU de Boujan-sur-Libron et non de la procédure de ZAC et d'une phase opérationnelle.

Concernant l'OAP modifiée, le règlement du PLU de septembre 2013 tout comme le PLU en vigueur dans son règlement de la zone AU - Article AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS n'a pas été modifié. Il indique toujours une hauteur maximale des constructions de 13 m au faitage ou à l'acrotère.

Dans l'OAP modifié, on observe toujours des secteurs : favorable à l'habitat collectif, favorable à l'habitat individuel et favorable à l'habitat géré.

**Observation n°3** - Mme et M Marque, Mme Audran, M. Canet, Mme et M Canet

Résumé : Ils soulignent que la typologie des futurs bâtiments (collectifs) est en contradiction avec la typologie du bâti existant (lotissements). Le gabarit des futures voiries est inadapté par rapport à l'importance du projet (109 logements).

Réponse de la mairie : voir la réponse donnée à l'observation n°2

**Observation n°5** – M. Vieren

Résumé : M. Vieren évoque la « loi ZAN » qui incite à la désartificialisation des sols et la mise en valeur et l'optimisation du bâti existant (167 logements inoccupés). Cette loi prévoit pour 2021-2031, une garantie minimale de développement de 1 hectare, alors que le projet OAP « La Plaine » est à plus de 2 hectares.

Réponse de la mairie :

Le chiffre de 167 logements vacants n'est pas sourcé.

Il y a une confusion avec la loi Climat et Résilience. En effet, la commune de Boujan-sur-Libron dispose d'un potentiel de 3 ha pour l'artificialisation des sols, selon les données transmises par le SCoT, au regard de sa consommation établie sur les 10 dernières années (août 2011/août 2021). Ce potentiel correspond au besoin du secteur de la Plaine. Concernant la garantie de 1 ha, il s'agit d'une capacité de développement garantie à chaque commune d'ici à 2031, pour les communes couvertes par un document d'urbanisme.

**Observation n°11** – Mme et M Fabre

Résumé : L'OAP présentée est floue, notamment sur la nature des constructions et leur implantation y compris pour les parcelles individuelles.

La voie d'accès prévue par l'OAP n'est pas sécurisée par rapport aux risques de ruissellement. Cette voie unique perturbera la circulation automobile dans tout le quartier et aucune information n'est donnée sur le gabarit des voiries.

Le projet ne résoudra pas le manque de logements sociaux sur la commune. Le taux actuel est de 9%, il sera nécessaire de construire 106 logements supplémentaires. La question de leur localisation se pose.

Réponse de la mairie :

Les OAP doivent définir des actions ou opérations d'aménagement sans trop de précision mais en indiquant uniquement les principales caractéristiques du projet.

Au regard du nombre de logements sociaux déjà réalisés en 2024 sur la commune de Boujan sur Libron, soit 216 LLS, et 9 conventionnements privés ANAH cela représente aujourd'hui un taux d'équipement de 15,68%.

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'État, 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.

**Observation n°6 – M. Schlatmann**

Résumé : Souhaite en conséquence de l'inondabilité du secteur :

- L'adoption de plans d'urbanisme résilients interdisant les constructions en zones inondables et d'expansion des crues ;
- L'abandon du projet de ZAC de la Plaine

Réponse de la mairie : voir les réponses ci-dessus

**Observation n°7 – Mme Cauvin**

Résumé : Mme Cauvin indique que des solutions existent, comme la rénovation des bâtiments existants qui bénéficie aux entreprises locales. Elle sinterroge sur les bénéfices réels d'un apport de 10% de nouveaux arrivants par rapport à la population, nécessitant le recalibrage des réseaux, de la STEP et des gabarits des voiries et l'adaptation des capacités des écoles.

Réponse de la mairie :

La ville ne peut agir que sur les biens publics lui appartenant et ne peut se substituer à un privé.

Sur le chiffre soutenu de 10% de nouveaux habitants, il y a à nouveau une erreur à corriger. L'OAP du secteur de la Plaine prévoit un potentiel de 109 logements et d'environ 220 habitants. Le dernier recensement de l'INSEE indique une population de 3 492 en 2021 au 01/01/2024. Aussi un apport d'environ 220 habitants ne représente que 6.30 %.

Quant aux dimensionnements des réseaux, voiries et autres nous ne sommes pas en phase opérationnelle durant laquelle les études sont menées pour adapter ces équipements en fonction du projet.

Quant aux écoles, cette année une classe a été fermée à l'école maternelle et une se trouve menacée à l'école élémentaire pour la rentrée prochaine de 2025.

Mais au niveau des écoles c'est toutes les rentrées scolaires qu'il faut s'adapter depuis toujours au gré des évolutions et de la population...

#### **Observation n°8 – Mme Van de Koolwijk**

Résumé : L'organisation des constructions prévues et leur hauteurs situées en bordure de village ne favorise pas une bonne intégration du projet par rapport au bâti existant et au paysage. Les nuisances liées à cette urbanisation seront significatives.

Elle suggère de placer l'habitat géré face au cimetière.

Réponse de la mairie : voir les réponses ci-dessus

La position de l'habitat géré en connexion directe avec le tissu urbain existant permet une meilleure accroche et intégration avec le centre bourg, ses commerces, ses équipements mais aussi les écoles.

#### **Observation n°9 – Mme Gaubert**

Résumé : La sécurité des personnes et des biens n'est pas assurée car il n'y a pas de possibilité de fuite (bouclage de voirie) dans cette zone.

Réponse de la mairie :

La voirie principale n'est pas en impasse, il y a la possibilité d'emprunter le chemin rural n°37 pour rejoindre la RN 9 ou de créer une zone de retournement. Au stade de l'OAP le dimensionnement et le profil de la voirie ne sera définie qu'en phase opérationnelle.

#### **Observation n°12 - M. Camboulive**

Résumé : S'inquiète d'un éventuel élargissement du CR 37 sur les propriétés riveraines du chemin lors de l'aménagement de l'OAP « La Plaine ».

Réponse de la mairie :

L'OAP ne mentionne nullement une voirie principale impactant la limite de propriété avec le tissu urbain existant. Au contraire le chemin existant est transformé en voie douce (cheminement piéton) accompagné d'aménagement paysager.

Observation du commissaire enquêteur pour les observations n° 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11 et 12 :

L'OAP « La Plaine » (Orientations d'Aménagement et de Programmation) est définie selon le code de l'urbanisme dans ses articles R.151-6 et suivants.

Elle comporte, selon l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

C'est bien ainsi qu'est présentée l'OAP « La Plaine ».

Toutefois, un plan plus précis aurait permis de mieux répondre aux interrogations du public et à celles des riverains en particulier.

Il s'agit de Loi Climat et Résilience du 22/08/2021.

#### ○ **Observations diverses**

**Observation n°2** - Miller Michèle et Bernard Pdt A.B.S.V.L.

Résumé : Mme et M. Miller, font remarquer que le maire avait pris position avant son élection, contre la construction en zone inondable.

L'association ABSVL souhaite stopper les spéculations foncières et la consommation de plus en plus grande des terres agricoles, et demande le respect sur la commune du principe de précaution.

Réponse de la mairie :

Le PPRi ayant été approuvé ensuite en 2016, et au regard des éléments définis : règlement, cartes des aléas, il est apparu la possibilité selon certaines prescriptions de construire le long du chemin rural n°37. Telles sont les raisons de ce changement d'appréciation, basé sur des données précises et élaborées par l'État.

Concernant l'arrêt des spéculations foncières et la consommation de plus en plus grande des terres agricoles, et la demande de respect sur la commune du principe de précaution, il n'y a aucune démonstration chiffrée ou exemples présentés.

Concernant la consommation des terres agricoles, le secteur de la Plaine d'une superficie d'environ 3 ha correspond à l'artificialisation des sols autorisée sur la commune, par l'État, faisant suite à la loi Climat et Résilience.

**Observation n°4** - M Augé J-M

Résumé : M. Augé, exploitant des vignes dans le secteur de la Plaine, souligne que les constructions de l'OAP « La Plaine » devront respecter la « Charte de bon voisinage », établie par la Chambre d'Agriculture afin de pallier, notamment, aux risques dus à la dérive des produits phytosanitaires.

#### Réponse de la mairie :

La Chambre d'Agriculture a fait état dans son avis du 20 août 2024, de l'importance à intégrer au niveau de l'OAP de la Plaine, une bande végétalisée entre les futures constructions et la zone agricole ainsi qu'avec le bâtiment d'exploitation existant à l'Ouest du futur quartier. Cette zone tampon assurant ainsi une bonne intégration paysagère et évitant les conflits d'usage tout en prenant en compte la réglementation sur les distances de sécurité riverains vis-à-vis de l'utilisation de produits phytosanitaires.

L'OAP sera donc complétée en intégrant une distance minimale de 3 à 5 m sur la zone de projet et en limite avec la zone agricole, au sud comme à l'est.

#### Observation du commissaire enquêteur :

Cette bande doit être aussi traitée comme espace de transition paysager favorisant la biodiversité.

La préconisation de la chambre d'agriculture indique une bande paysagère à l'ouest du futur quartier. Il s'agit plutôt du nord et de l'est. Le plan complété précise l'implantation.

#### **Observation n°6 – M. Schlatmann**

Résumé : Fait remarquer que le maire avait pris position avant son élection, contre la construction en zone inondable.

Réponse de la mairie : Nous retrouvons à nouveau les mêmes propos affirmés par Mme et M. Miller, ainsi que ce dernier en tant que président de l'ABSVL, par M. Vieren et maintenant par M. Schlatmann. Pour rappel, ces dernières étant toutes membres de l'association ABSVL.

#### **Observation n°7 – Mme Cauvin**

Résumé : Fait remarquer la responsabilité des élus, engagée dans le cas sur d'autres communes.

Réponse de la mairie : la remarque est prise en compte.

#### **Observation n°9 – Mme Gaubert**

Résumé : Mme Gaubert fait remarquer que les condamnations des responsables autorisant les constructions en zone inondable ne paieront pas, pour les maisons détruites et les victimes.

Réponse de la mairie : se référer au Code des assurances.

#### **Observation n°13 - M. Durand Alain**

Résumé : Indique se désolidariser de la pétition (pièce M02) opposée à l'OAP, qu'il a signé par erreur.

Réponse de la mairie : L'observation de M. Durand est prise en considération.

## Observation du commissaire enquêteur pour les observations 2, 6, 7, 9 et 13 :

Ces observations ne concernent pas l'objet de l'enquête.

### **2-1-3 Demandes du commissaire enquêteur et mémoires en réponse**

Résumé : Une erreur matérielle se trouve sur les plans de zonage 4a et 4b, elle figure un secteur soumis à OAP à l'emplacement des bassins projetés. Le bureau d'étude en charge du dossier peut-il la corriger ?

#### Réponse de la mairie :

Sur le Plan de zonage APRES MODIFICATION au 1/5000° l'erreur matérielle a été corrigée.

Il en est de même avec les 2 plans 4-b au 1/2000° présentés AVANT et APRES MODIFICATION. L'erreur matérielle étant supprimée sur le document graphique APRES MODIFICATION

Résumé : Le plan de l'OAP « La Plaine » s'organise de part et d'autre d'une voie de desserte unique avec un seul accès (emplacement réservé ER1 ?). Il n'y a pas de bouclage de voirie avec le réseau existant irriguant le village.

Le bureau d'étude en charge du dossier peut-il préciser :

- Le fonctionnement de la voirie interne à l'OAP la plaine et les accroches avec le viaire existant sur la commune de Boujan-sur-Libron et sur la partie de la commune de Béziers jouxtant le projet ;
- L'articulation des cheminements doux avec le réseau existant et futur de la commune ;
- L'accès au projet par l'emplacement réservé ER1.

#### Réponse de la mairie :

Dans l'OAP modifiée, il est proposé une intention de voirie traversante.

Tout d'abord en entrée de zone, nous retrouvons le chemin rural existant transformé en cheminement doux auquel est adossé une trame verte, elle-même bordant dans son développé la voirie principale.

Au niveau du cimetière positionné au-dessus dans le milieu urbain existant, cet axe principal et son espace paysager s'ouvre pour permettre l'installation de part et d'autre des zones de construction.

A son extrémité Est, une zone de retournement pourra être aménagée tout en se réservant la possibilité d'une continuité future sur le chemin rural n°37, permettant de rejoindre la RN 9 vers Béziers.

C'est en phase opérationnelle lors des aménagements que les détails précis et les dimensionnements adaptés seront définis.

Concernant les cheminements doux, depuis le chemin rural existant réaménagé pour protéger les piétons et cycles dans leur déplacement, des connexions seront prolongées avec l'existant, notamment au niveau de la rue Fernand Benoît.

Des cheminements doux seront aussi créés afin de favoriser les échanges pédestres vers le Libron. Le découpage des lots et macro lots guideront leur localisation en harmonie avec les traces des cheminements agricoles existants.

L'entrée du secteur de la Plaine pourra éventuellement faire l'objet d'un aménagement viaire conformément à l'emplacement réservé ER 1, afin d'améliorer si nécessaire, les échanges viaires.

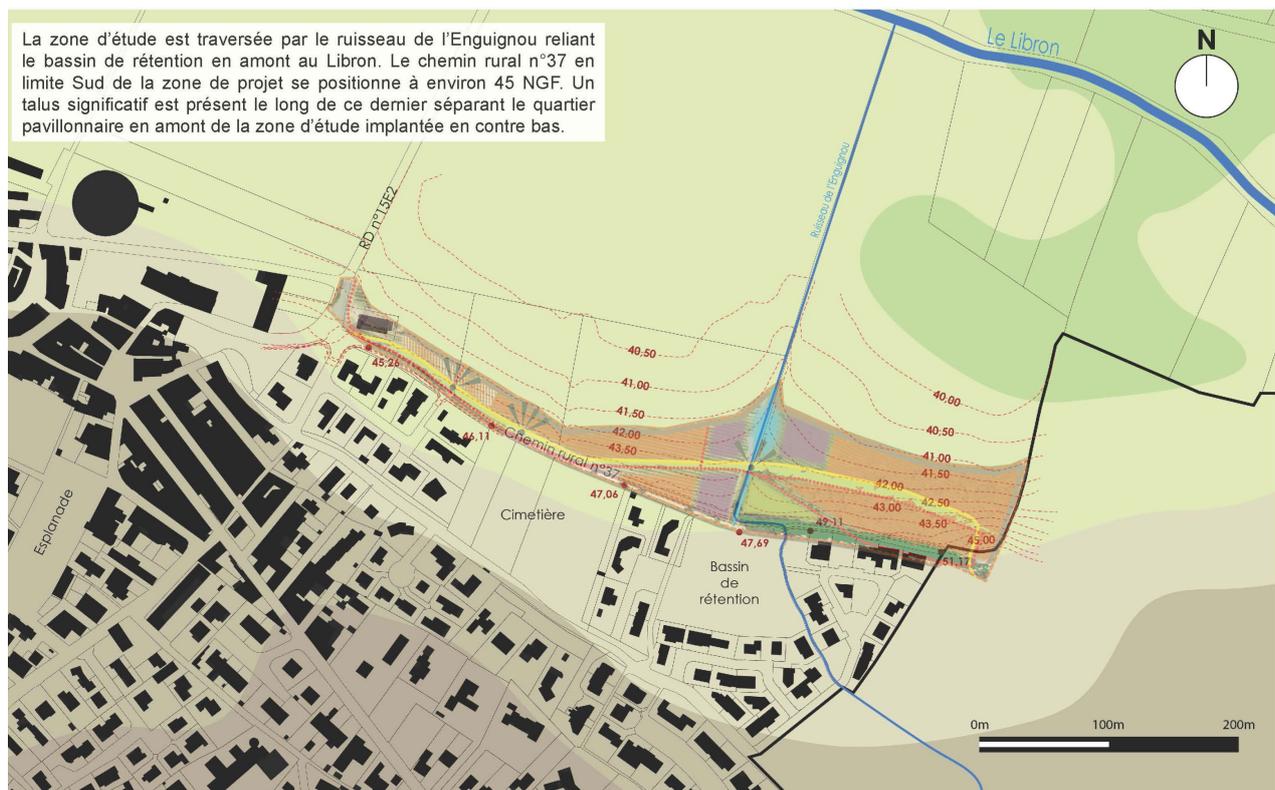
**Résumé :** L'implantation des zones d'habitat et plus généralement de l'ensemble de l'OAP « La Plaine », suscitent des interrogations par rapport à l'inondabilité du secteur et plus précisément par rapport au zonage défini par le PPRI de la commune : zones Rp, Z1, blanche.

Une superposition des documents permettrait de visualiser clairement l'implantation des secteurs habitat collectif, individuel et habitat géré, par rapport aux zones Rp et Z1 et aux HPE figurant sur ces zones.

**Réponse de la mairie :**

Pour rappel, les zones constructibles de l'OAP, se localisent au niveau du PPRI en zone de précaution résiduelle Z1.

En zone Rp, AUCUNE CONSTRUCTION ne sera réalisée.



**Résumé :** Le périmètre de la ZAC n'est pas de même que celui de l'OAP « La Plaine ».

**Réponse de la mairie :**

Il y a là confusion entre deux procédures parallèles et indépendantes. L'enquête publique actuelle concerne la Modification n°3 du PLU de Boujan-sur-Libron et rien n'impose juridiquement à ce que le périmètre de la ZAC soit identique à l'OAP.

**Résumé :** Le bureau d'étude en charge du dossier peut-il préciser ce que recouvre l'appellation « habitat géré » ?



## 2-2 Déclaration de Projet (D.P.)

### 2-2-1 Examen conjoint

Le 23 septembre 2024 en mairie de Boujan-sur-Libron se sont réunies les personnes publiques associées (P.P.A.) à l'occasion de la réunion d'examen conjoint (R.E.C.) relative à la procédure de 1<sup>ère</sup> déclaration de projet (D.P.).

#### - Les Personnes Publiques Associées (P.P.A) sollicitées :

Présent : P / absent : A

- Commune de Boujan-sur-Libron et cabinet GAXIEU	P
- Préfecture Hérault - Montpellier	A
- Sous-Préfecture - Béziers	P
- Conseil Régional Occitanie	A
- Conseil Départemental 34	P
- Chambre Agriculture de l'Hérault	A - avis reçu
- Chambre de Commerce et d'Industrie	A
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault	A
- DDTM / SATO (Service aménagement territoire ouest)	P
- ARS Occitanie (Agence régionale de santé)	A
- SDIS de l'Hérault (Service départemental incendie et secours)	P
- UDAP Hérault (Unité départ. Architecture et Patrimoine)	A
- I.N.A.O Occitanie (Institut National de l'Origine et de la Qualité)	A
- CABM – Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée	A - avis reçu
- Commune de Béziers	A
- Commune de Servian	A
- Commune de Bassan	A
- SCoT Biterrois	A
- EPTB Orb et Libron (Établissement territorial de bassin)	A
- DRAC Occitanie (Direction régionale des affaires culturelles)	A
- CAUE de l'Hérault	A
(Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement)	

La Direction régionale environnement, aménagement et logement d'Occitanie (DREAL) ne figure pas dans les P.P.A. consultées.

Les observations, issues du procès-verbal de synthèse, portent sur l'OAP zone de biodiversité. Les P.P.A. n'ont pas émis d'avis défavorables.

#### o Chambre d'agriculture de l'Hérault

##### Résumé :

Le projet est consommateur de foncier agricole (secteur A qualifié de fort potentiel de bon sol) à hauteur de 4 ha. Il serait souhaitable d'appliquer la logique Éviter-Réduire-Compenser appliquée à l'agriculture.

##### Réponse de la mairie :

La mairie a réduit l'emprise de 5 190 m<sup>2</sup> (parcelle AM33).

Observation du commissaire enquêteur :

Le projet n'est pas soumis à une étude préalable agricole, toutefois, la commune répond en diminuant l'impact foncier du projet.

○ **CABM – Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée**

Résumé :

Les observations portant sur des points de détail (haie vive, point d'eau potable pour les visiteurs).

Réponse de la mairie :

La commune répond en faisant remarquer que la démarche est celle de protection, de conservation et de développement, de la biodiversité.

Observation du commissaire enquêteur :

La commune répond point par point. Le projet n'est pas une attraction touristique, l'accueil du public est voulu comme minimal pour ne pas perturber la biodiversité et son développement.

Toutefois, l'objectif pédagogique de l'opération, doit être souligné et la fréquentation facilitée notamment pour les plus jeunes. Il y a une balance à trouver.

○ **Conseil départemental (Mme Gachon)**

Résumé :

Le département s'interroge sur la création d'une OAP, son lien avec les mesures compensatoires relative au projet de ZAC Les hauts de la Plaine et recommande l'aménagement sur le site de circulation douce et stationnement de vélo.

Le département estime qu'il y a risque de fragmentation des corridors écologiques causée par le flux de circulation autour du projet, notamment pour les chiroptères.

Il attire l'attention sur la prise en compte du risque d'inondation en phase opérationnelle (réponse automatique du service).

Réponse de la mairie :

La commune indique que l'objectif de création d'une OAP, est d'établir des grands principes d'aménagement, permettant de garantir et d'encadrer le développement du secteur.

Le projet sera aussi efficace comme point d'eau pour les secours incendie.

Il permettra aussi d'assurer un rejet plus constant et meilleure qualité dans le Libron.

Aucune zone de stationnement n'est prévue car l'essence du projet n'est pas de générer une affluence de visiteurs mais plutôt de s'inscrire dans une démarche de protection, de conservation et développement de la biodiversité.

Le risque inondation a été appréhendé au sein de l'évaluation environnementale. Ses dispositions doivent être respectées dans un rapport de conformité (en planification et en opérationnel) ; il s'agit d'une servitude d'utilité publique.

Observation du commissaire enquêteur :

La commune répond aux interrogations posées.

Le projet n'aggrave pas le risque d'inondation. Ce risque constitue une servitude d'utilité publique ce qui en garantit la prise en compte par le maître d'ouvrage.

○ **SDIS de l'Hérault** (M Rouard)

Résumé :

Le SDIS indique la nécessité, en phase opérationnelle, de mettre en place une signalétique sur l'aire de puisage.

Réponse de la mairie :

La commune indique que cela est traduit, d'ors et déjà, en phase de planification.

○ **DDTM/SATO** (Mme Fernandes)

Résumé :

La DDTM/SATO s'interroge sur l'utilisation des bassins pour la lutte incendie.

Réponse de la mairie :

La commune indique qu'un document spécifique lié à la réutilisation des eaux usées traitées (R.E.U.T) a été réalisé.

**2-2-2 Avis Mission Régionale d'Autorité Environnementale - Occitanie et mémoires en réponse**

Résumé :

La MRAe émet 7 recommandations :

- 1 - Intégrer au rapport de présentation un descriptif détaillé, exhaustif et d'un seul tenant du projet et des travaux afférents et de préciser l'objectif recherché ;
- 2 - Présenter une ou plusieurs variantes d'aménagement et justifier que le choix final est celui de moindre impact environnemental ;
- 3 - Prévoir un dispositif et des indicateurs de suivi ;
- 4 - Compléter l'évaluation environnementale incluant les impacts de la ZAC de la Plaine, diagnostic archéologique et du projet de réutilisation des eaux usées ; Clarifier les mesures compensatoires des impacts de la ZAC de la Plaine au titre de la biodiversité ;
- 5 - Préciser l'évaluation les incidences sur la zone humide ;
- 6 - Préciser les aspects quantitatifs sur le débit du Libron en période sèche ;
- 7 - Préciser (étude hydraulique) le fonctionnement de surverse des bassins et de l'exutoire.

### Réponse de la mairie :

- 1 - La commune indique qu'elle répond en début de document et donne des précisions sur les clôtures et les bâtis existants ;
- 2 - La commune ne répond pas à la recommandation de présenter une ou plusieurs variantes d'aménagement ;
- 3 - Des indicateurs de suivi de la biodiversité sont déjà prévus au sein de la mesure d'encadrement n°3. La mise en place d'un suivi supplémentaire des zones humides est en réflexion ;
- 4 - Considérant la nature du projet de création d'une zone de biodiversité et les possibilités de valorisation de la biodiversité sur ses abords, la commune a décidé de proposer des compléments aux mesures de réduction et d'accompagnement proposées dans le cadre de la présente procédure d'adaptation du PLU, pour pouvoir répondre au besoin de compensation du projet de la ZAC Les Hauts de La Plaine. Ce n'est pas le projet de création d'une zone de biodiversité dans sa globalité qui représente une mesure compensatoire du projet de ZAC Les Hauts de la Plaine.  
Concernant les impacts potentiels du diagnostic archéologique anticipé sur la zone humide, ce diagnostic est une obligation réglementaire imposée aux articles R.523-1 et suivant du Code du Patrimoine, sans laquelle le projet n'est possible ;
- 5 - Voir rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale. Cette analyse se trouve au sein de l'état initial de l'environnement (zoom sur les zones humides). Voir l'étude réalisée par CBE ;
- 6 - Voir partie 3 « contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche environnementale » ;
- 7- Le projet ne vas pas créer d'avantages de ruissellement qu'en situation actuelle, dans la mesure où chacun des bassins va contribuer à écrêter le ruissellement, avant rejet au Libron.

### Observation du commissaire enquêteur :

Une partie des recommandations est déjà traitée dans le dossier.  
La commune répond aux recommandations posées par la MRAe – Occitanie.

## 2-2-3 Observations du public et mémoires en réponse

**Observation n°1DP** Mme Miller Michèle et M. Miller Bernard président de « l'Association boujanaise de sauvegarde de la vallée du Libron - ABSVL».

### Résumé :

Ils évoquent oralement le contexte communal et indique que le PPRI est obsolète et que le cadre juridique de la modification, aurait dû être celui d'une révision.

Les points évoqués portent principalement le projet de compensation écologique liés aux impacts du projet de ZAC dénommée la plaine (OAP la plaine) :

#### - Sur la position des bassins :

Les bassins sont situés à 400 mètres du projet de ZAC et séparé par le Libron. Cette position éloignée contrevient à l'article L 163-1 du Code de l'environnement qui précise que les mesures compensatoires doivent être mise en place sur le site ou à proximité. Un autre site, plus proche, est à rechercher.

#### - Sur le coût des travaux et de fonctionnement :

Le coût des travaux inscrits au budget de la commune, ne doit pas être supporté intégralement par les contribuables boujanais mais aussi par l'aménageur de la ZAC. De même pour l'emplacement réservé n°1 lié à l'entrée/sortie de la ZAC. Le coût de 3ha d'aménagement sera excessif.

#### - Sur les mesures compensatoires :

La création de 3 bassins de 14 000 m<sup>2</sup> vont détruire et altérer tout un fonctionnement du site inondable et de la zone humide.

Les mesures de réduction pour servir de compensation aux impacts résiduels de la ZAC ne sont pas proportionnés.

#### - Sur l'inondabilité :

Quels sont les impacts de l'acheminement des eaux usées traversant 3 bassins et se jetant dans le Libron. Les bassins sont en zone inondable dans un courant à vitesse dangereuse.

Ils se posent la question d'un risque de sur-aléa notamment sur la RD15E.

#### - Sur l'atteinte à la Biodiversité :

Le retour aux zones ND pour la Plaine et A agricole pour le site de compensation écologique s'impose.

### Réponse de la mairie :

#### - Sur la position des bassins :

Le site est idéalement situé du fait de son accessibilité, de la proximité d'équipements et de services, ainsi que de la station d'épuration, indispensable à l'alimentation des bassins.

La commune maîtrise le foncier d'espaces naturels protégés.

Le projet permettra un rejet plus constant dans le Libron ce qui permettra sa renaturation.

Concernant la proximité du projet de création d'une zone de biodiversité, par rapport au projet de Zac de La Plaine, 400 m est une distance que l'on peut considérer comme très proche, au regard de ce qui se fait en termes de compensation. Par ailleurs, ce projet se situe aux abords de la même entité naturelle.

- Sur le coût des travaux et de fonctionnement :

Le coût de la compensation écologique relative au projet de ZAC de la Plaine, ne concerne pas la présente procédure de déclaration de projet (D.P).

Ce coût sera pris en compte en phase opérationnelle du projet de ZAC de la Plaine.

- Sur les mesures compensatoires :

Ce n'est pas le projet de création d'une zone de biodiversité dans sa globalité qui représente une mesure compensatoire du projet de ZAC de la Plaine.

- Sur l'inondabilité :

L'apport en eau dans la zone de biodiversité sera continu en fonction du débit de sortie de la station d'épuration. Un débit maximal de 40 m<sup>3</sup>/h sera envoyé vers la zone de biodiversité. Au-delà, une partie de l'eau sera rejetée directement dans le Libron par la canalisation actuelle de rejet de la station d'épuration.

En cas de forte pluie et de débordement des bassins, chacun d'eux surverse dans le bassin du dessous, jusqu'à l'exutoire menant au cours d'eau du Libron. Le projet ne va pas créer davantage de ruissellement qu'en situation actuelle, dans la mesure où chacun des bassins va contribuer à écrêter le ruissellement, avant rejet au Libron.

Le débit de rejet de ces eaux est très faible par rapport aux débits de crue du Libron. Les trois bassins seront décaissés et ne réduiront donc pas la zone d'expansion des crues.

Un bassin toujours en eau, qui ne peut pas accueillir d'eau supplémentaire, ne contribue pas à l'augmentation du niveau ou de la vitesse de l'eau pendant une crue, car il remplace simplement un volume de sol par un volume d'eau, sans ajouter de nouveau volume d'eau au système hydrologique global. Sa présence peut également contribuer à modérer la distribution et la vitesse de l'eau pendant une crue. Si les bassins peuvent accueillir un volume d'eau supplémentaire (niveau d'eau du bassin plus bas que le haut de berge de celui-ci), alors les bassins jouent le rôle de bassin tampon et permettent de réduire le niveau d'eau en stockant une partie du volume de crue.

Pour ce qui est de la capacité d'infiltration, lors d'une crue, les terrains adjacents à un cours d'eau, comme le Libron, sont souvent saturés par la montée de la nappe phréatique associée au cours d'eau. Que les bassins soient étanches ou non, ils n'ont pas d'impacts sur l'infiltration pendant une crue.

- Sur l'atteinte à la biodiversité :

Dans le cadre du volet naturel de l'étude d'impacts lié à cet autre projet (OAP La Plaine), des impacts résiduels modérés pour les insectes et les reptiles ont été évalués, avec donc

la nécessité de mettre en place une compensation pour ces espèces. Considérant la nature du projet de création d'une zone de biodiversité et les possibilités de valorisation de la biodiversité sur ses abords, il a été décidé de proposer des compléments aux mesures de réduction et d'accompagnement proposées dans le cadre de la présente procédure d'adaptation du PLU de Boujan-sur-Libron, pour pouvoir répondre au besoin de compensation du projet de la ZAC de la Plaine.

Observation du commissaire enquêteur :

Il y a amalgame entre le projet de modification n°3 et la déclaration de projet (D.P.), qui relèvent de procédures différentes. La déclaration de projet (D.P.) a fait l'objet d'une étude environnementale propre. La commune répond ainsi à des problématiques relevant, en partie, de la modification n°3 du P.L.U.

La commune répond aux interrogations posées concernant la déclaration de projet (D.P.) notamment en ce qui concerne l'inondabilité qui a soulevé beaucoup d'interrogations. Le manque de clarté des documents y a contribué (échelles différentes des plans, pas de superposition des zones d'aléas).

**Observation n° 2DP - M Vieren Dominique Conseiller municipal**

Résumé :

La viabilité des bassins : L'anoxie (forte diminution du taux d'oxygène de l'eau) provoque un accroissement de la biomasse et le dégagement des gaz tels que l'hydrogène sulfuré, l'ammoniac et le méthane.

La position des bassins : Les accès au site (1 km du centre) : le stationnement des visiteurs n'est pas évoqué.

Réponse de la mairie :

L'arrivée de l'eau se fera au niveau d'une calade ou de quelques rochers, favorisant une réoxygénation de l'eau, avant sa traversée des bassins.

Le premier bassin comprendra une sur-profondeur en tête, permettant une bonne homogénéisation des eaux. Le bassin sera aménagé avec des plantes hydrophytes.

Le second bassin sera pourvu de petits îlots, qui serviront notamment de refuge pour la faune.

Le troisième bassin sera une roselière. La sortie de ce bassin se réalisera par un écoulement de type « rivière ».

Les liaisons entre les bassins se feront en cascades, permettant ainsi une réoxygénation de l'eau. Les bassins seront équipés de système d'aération intégrés visuellement, afin d'éviter une eutrophisation du milieu et une prolifération de lentilles en surfaces.

Des plages de galets pourront être aménagés à certains endroits. Elles apporteront une complexité structurelle et une diversité de niches écologiques.

Ces eaux usées traitées seront déviées afin d'alimenter les bassins, puis rejetées dans le Libron, améliorant ainsi la qualité de l'eau qui sera déversée.

Concernant la mise en place de stationnements visiteurs, l'espace de stationnement envisagé au sein du projet sera uniquement dédié à l'entretien de la zone de biodiversité. L'essence même du projet n'est pas de générer une affluence de visiteurs, mais plutôt de s'inscrire dans une démarche de protection, de conservation et de développement de la biodiversité.

Observation du commissaire enquêteur :

La commune répond aux interrogations posées sur la vie bactériologique et faunistique des bassins en décrivant synthétiquement leur fonctionnement.

Le positionnement des bassins se situera à une distance raisonnable d'environ 400m des premières habitations. La proximité de la STEP, alimentant les bassins, est déterminante quand à l'emplacements de l'OAP « zone de biodiversité ».

**Observation n° 3DP - Mme Cauvin Françoise**

Résumé :

La suppression de certaines plantes rares et le dérangement d'une colonie de chiroptères. Les bassins de compensations ne répondent pas à ces problématiques.

Mme Cauvin s'interroge sur l'achat de terrains agricoles, par la commune, sur la rive du Libron ; et pense que le souci de préservation de la biodiversité, n'est pas pris en compte. Les bassins vont favoriser la prolifération des moustiques.

Elle s'interroge sur l'intention de préparer de futures urbanisations.

Réponse de la mairie :

Le projet tel que défini, tenant compte des différentes mesures de réduction et d'accompagnement, permettra à la biodiversité identifiée de se développer. Il est attendu, une augmentation de l'intérêt du secteur une fois les aménagements en place.

Plusieurs mesures tendent à pallier l'impact du projet de création d'une zone de biodiversité, sur les chiroptères.

La mesure de réduction n°1 a pour objectif de respecter un calendrier d'intervention pour les travaux lourds.

La mesure de réduction n°2 vise à accompagner la transformation des bâtis dégradés sur le site, par un chiroptérologue.

La mesure de réduction n°4 a pour objectif d'établir des préconisations écologiques concernant les futurs aménagements paysagers du projet. Afin de favoriser localement la présence et la reproduction de certaines espèces faunistiques, telles que les chiroptères.

Concernant les possibilités de constructions futures au sein de l'emprise du projet, il convient de rappeler son inscription au sein de la zone N du PLU.

Observation du commissaire enquêteur :

Il s'agit de Mme Cauvin et non de Monsieur.

La commune répond aux interrogations posées concernant la biodiversité et l'évolution de la population des chiroptères.

Concernant le futur d'urbanisation en zone agricole, la remarque est portée sur l'ensemble des zones agricoles, et pas spécifiquement sur le périmètre de l'OAP « La Plaine ».

Un projet d'urbanisation en dehors des zones actuelles, entraînerait une révision du P.L.U. car modifiant l'économie générale du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les prescriptions du SCoT du biterrois.

Dans le cadre de la loi Climat et Résilience, la mise œuvre du zéro artificialisation nette (ZAN) ne permettra pas d'extension de ce type.

La commune interrogée à ce sujet affirme que ce n'est pas ni à l'ordre du jour ni souhaitable compte tenu des contraintes notamment celles liées aux risques d'inondation.

La description donnée, en réponse à M. Vieren, concernant l'OAP « zone de biodiversité » est très détaillée par rapport à ce qui attendu dans une OAP. La mairie en fait la remarque au sujet de l'OAP « La Plaine » arguant, à juste titre, qu'il s'agissait d'intentions. Ce qui amène à penser que l'OAP « La Plaine » aurait pu être plus détaillée.

## 2-2-4 Demandes du commissaire enquêteur et mémoires en réponse

### Résumé :

Le bureau d'étude en charge, pour la commune, du dossier, peut-il :

- 1 Indiquer si le PPRNI « Bassin versant du Libron » a des implications pour la commune de Boujan-sur-Libron et notamment pour l'OAP « Zone de biodiversité ».
- 2 Expliquer le choix d'une modification du règlement de la zone N, par rapport à la création d'une zone N indicée spécifique à la création des bassins.
- 3 Mettre en exergue le règlement du PPRI autorisant la création de bassin en zone R et zone résiduelle Z1.
- 4 Faire figurer sur toutes les planches l'enveloppe définitive de l'OAP « Zone de biodiversité ».
- 5 Améliorer qualité des documents graphiques.
- 6 Faire figurer les ancrages avec la route D152E et le chemin de l'ancienne gare.

### Réponse de la mairie :

- 1 Se reporter dans le mémoire en réponse à la MRAe.
- 2 La zone N est la plus cohérente car elle correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Il n'y a pas nécessité d'indicer la zone N au regard du règlement.
- 3 Se reporter au règlement du PPRI en vigueur.
- 4 Dans un souci pratique et de temporalité il n'est pas possible de faire apparaître la nouvelle emprise du projet sur toutes les cartes.
- 5 Une amélioration de la qualité des documents graphiques sera réalisée.
- 6 Il sera procédé au sein de l'OAP à la matérialisation d'un sens de circulation sur les cheminements piétons projetés.

### Observation du commissaire enquêteur :

Le non-indiçage spécifiquement pour l'OAP « Zone de biodiversité », signifie qu'en zone N, il y a la possibilité de créer d'autres « Zone de biodiversité » ; ce qui n'est pas forcément souhaitable.

Ajouter au document, un extrait du zonage et du règlement du PPRI concernant la zone du projet, bien que hors nomenclature, aurait été bienvenue pour éviter nombre de questionnement du public sur l'inondabilité.

La commune a répondu globalement aux demandes du commissaire enquêteur qui portaient principalement sur des améliorations du document.

### **3 - OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

#### **3-1 Observations sur la modification n°3 du P.L.U.**

Le document soumis à l'enquête était complet.

Toutefois, la grande quantité d'informations contenu dans le dossier, n'est pas favorable à l'appréhension rapide du document par le public. Une note succincte, bien qu'extra réglementaire, synthétisant les contours précis de la modification du P.L.U, aurait pu accompagner le document pour éviter par exemple, les amalgames entre OAP et ZAC et les digressions sur des points hors périmètre de la modification.

Cela ne remet pas en cause la pertinence des observations émises par le public qui trouveront leur place dans une autre procédure (par exemple en phase opérationnelle pour l'OAP « La Plaine »).

Il est à noter qu'aucune observation du public n'a porté sur les ajustements du règlement écrit et graphique, à part sur les hauteurs des constructions pour l'OAP « La Plaine ».

Les modifications du règlement écrit permettent, à l'aide d'illustrations, de mieux saisir certains aspects du règlement (comme l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives).

L'ajout d'annexe au règlement écrit permet de retrouver dans un même document des informations auparavant éparpillées dans plusieurs documents. Il s'agit de : annexe SDIS, classement sonore des infrastructures terrestres, archéologie, retrait/gonflement des argiles, nouvelle réglementation parasismique, notion de surface de plancher et annexe CAUE sur les essences locales.

La commune a répondu à chaque observation des Personnes publiques associées (PPA) et du public, et a répondu aux demandes faites par le commissaire enquêteur.

#### **3-2 Observations sur la déclaration de projet (D.P.)**

Le document soumis à l'enquête était complet.

Le dossier est caractérisé par une présentation méthodique du projet envisagé et il est illustré par de nombreux documents graphiques qui malgré quelques manques de précisions (périmètres de l'opération différents), qui seront corrigés, reste d'une grande lisibilité.

Le dossier est particulièrement technique, dans sa partie Évaluation environnementale. Là encore un résumé succinct aurait été bienvenue.

Comme pour le dossier modification n°3 du P.L.U, une note précisant le strict contour de l'enquête, en dehors du résumé non technique, aurait été utile en accompagnement du document.

La commune a répondu aux observations du public et du commissaire enquêteur, de même pour la Mission régionale d'autorités environnementale - MRAe.

### **3-3 Conclusion générale**

L'enquête publique s'est déroulée, selon les dispositions de l'arrêté municipal, dans de bonnes conditions dans un climat serein, sans incident, avec une présence convenable du public lors des trois permanences.

Les permanences et la possibilité de consultation du dossier (en deux sous-dossiers : Modification n°3 du P.L.U. et Déclaration de Projet) ont été tenues, de façon satisfaisante, dans les locaux de la mairie de Boujan-sur-Libron. Le site de la mairie était accessible en mairie sur un poste dédié.

La mairie a répondu à la plupart des observations de manière claire et pertinente. Elle s'engage à amender le dossier selon les observations des services de l'État, des P.P.A, des recommandations de la MRAe et de certaines observations du public et demandes du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur souligne l'effort de la commune en matière de communication et d'accueil, du commissaire enquêteur et du public, de la part du Maire et de la directrice générale des services de la mairie de Boujan-sur-Libron ; ainsi que des différents bureaux d'études en charge du dossier.

Fait à Montpellier, le 20 décembre 2024

Le commissaire enquêteur  
Richard AUGUET

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping letters that appear to read 'RAW'.

## ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Relative à :

**La modification n°3 du plan local d'urbanisme (P.L.U.) et à la déclaration de projet (D.P.) emportant mise en conformité du P.L.U. de la commune de Boujan-sur-Libron pour la création d'une zone de développement de la biodiversité locale et son observation**



## PIECE N°2

### CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

<b>2-1- Généralités</b>	p 59
<b>2-2 - Conclusions motivées et avis, sur la modification n°3 du P.L.U.</b>	p 62
<b>2-3 - Conclusions motivées et avis, sur la déclaration de projet (D.P.) emportant mise en conformité du P.L.U. de la commune de Boujan-sur-Libron pour la création d'une zone de développement de la biodiversité locale et son observation</b>	p 65

## 2-1 – GÉNÉRALITÉS

La commune de Boujan-sur-Libron, d'une superficie de 700 hectares compte selon le dernier recensement de l'INSEE de 2023, une population de 3 492 habitants (source au 01/01/2024).

Elle se situe dans le département de l'Hérault, en périphérie Nord-Est de la ville de Béziers.

La commune de Boujan-sur-Libron dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé le 25 septembre 2013.

Ce document a évolué au cours du temps :

- Révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du PLU approuvé par DCM du 25 septembre 2013 ;
- 1<sup>ère</sup> modification du PLU approuvée par DCM du 16 août 2016 ;
- 2<sup>ème</sup> modification du PLU : dossier 2-1 et 2-3 approuvée par DCM du 18 juillet 2023.

La commune de Boujan-sur-Libron est intégrée au SCoT du biterrois.

La commune est membre de la Communauté d'Agglomération de Béziers Méditerranée (CABM) créée en 2001, aux côtés de 17 autres communes associées dans un projet de territoire commun.

Pour organiser l'environnement au quotidien des habitants, la commune a décidé d'élaborer la modification n°3 du plan local d'urbanisme (P.L.U.) et une déclaration de projet (D.P.) emportant mise en conformité du P.L.U. de la commune de Boujan-sur-Libron pour la création d'une zone de développement de la biodiversité locale et son observation

### 2-1-1 Objectifs de la modification n°3

La modification n°3 su P.L.U, porte sur la dernière zone à urbaniser de la commune, dénommée « La Plaine ». Elle se justifie par la volonté des élus d'adapter les aménagements de l'unique secteur à urbaniser : zone AU, afin de répondre d'une part aux besoins d'évolution démographique de la commune, aux objectifs fixés dans le cadre du Plan Local de l'Habitat (PLH 2021-2026), de l'adaptation de la nouvelle densité préconisé dans le SCoT révisé et des nouvelles lois et textes en vigueur.

D'autres part, les élus souhaitent poursuivre leur démarche de préservation d'un cadre de vie de qualité, d'assurer la mixité sociale tout en conservant la qualité paysagère et en maintenant les continuités écologiques. L'ensemble de ses intentions devant être intégrées dans les documents d'urbanisme de la commune.

A cela s'ajoute l'amélioration de la rédaction du règlement écrit du P.L.U pour une meilleure compréhension et utilisation.

- Pour la modification n°3 du P.L.U :
  - Adaptation de l'O.A.P. du secteur de la Plaine ;
  - Adaptation du règlement écrit ;
  - Adaptation du règlement graphique (plans de zonage) ;
  - Mise à jour de la liste des emplacements réservés ;

- Actualisation des annexes sanitaires volet AEP ;
- Compatibilité avec les lois d'aménagement et les dispositions supra communales, notamment :
  - SAGE « Orb et Libron » ;
  - SCoT du biterrois ;
  - PLH 2021-2026.

### **2-1-2 Objectifs de la déclaration de projet (D.P.)**

La déclaration de projet (D.P.) est la traduction de la volonté communale d'accueillir un projet de création d'une zone de biodiversité à travers la réalisation de bassins dans un secteur proche de la STEP.

Ce projet s'inscrit dans les objectifs souhaités par la commune en faveur du respect de l'environnement et le développement d'initiatives de sensibilisation de ses habitants et tourné vers la jeunesse.

Pour la déclaration de projet (D.P.), l'objectif est l'adaptation du P.L.U. pour permettre d'accueillir le projet de mise en place de bassins en vue de la création d'une zone de développement de la biodiversité locale et son observation.

La mise en compatibilité du P.L.U prévoit que le projet initialement situé en zone A, se placerait en zone N. Il s'agit d'un changement de zonage avec adaptation du règlement de ladite zone et, mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation nommée « O.A.P. zone de biodiversité ».

### **2-1-3 Élaboration de l'enquête unique**

L'enquête publique unique a été organisée conformément à l'article R.123-9 du Code de l'environnement.

La modification n°3 répond à une modification de droit commun comme prévue par les articles L.153-36, L.153-37 et L.153-41 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. a été prise en application de l'article R.153-15 du Code de l'urbanisme.

### **2-1-4 Mise en œuvre de l'enquête**

Monsieur Gérard Abella, maire de Boujan-sur-Libron, a demandé au Président du Tribunal administratif de Montpellier, la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête unique relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme (P.L.U.) et à la déclaration de projet (D.P.) emportant mise en conformité du P.L.U. de la commune de Boujan-sur-Libron pour la création d'une zone de développement de la biodiversité locale et son observation.

Mme Fabienne Corneloup magistrate-déléguée, a donc, désigné, par délégation de la Présidente du tribunal administratif, Richard Auguet commissaire enquêteur - par la décision n° E 24000107/34 en date du 30 août 2024.

Par la suite, les modalités de l'enquête ont été définies en accord avec le commissaire enquêteur et fixées par l'arrêté du Maire n° D24/06 en date du 26 septembre 2024.

L'enquête publique unique s'est déroulée du 21 octobre 2024 au 20 novembre 2024, conformément à l'arrêté municipal.

Le public a été réglementairement informé par : voie de presse, affichage dans les secteurs concernés, sur le site internet de la mairie et dans l'hebdomadaire local. Le public a pu également consulter le dossier d'enquête déposé en mairie et sur un poste informatique dédié, et faire part de ses observations sur le registre laissé à disposition par la mairie ou par voie électronique sur une adresse dédiée.

Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences et a reçu 15 personnes. Il a recueilli 17 observations, 6 documents, emails et lettres.

### **2-1-5 Conclusions**

L'enquête publique unique s'est déroulée conformément aux dispositions de la législation en vigueur.

Les permanences et la possibilité de consultation du dossier ont été tenues dans de bonnes conditions d'organisation. Tout a été mis en œuvre par la mairie pour faciliter l'accueil du public et la tâche du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur estime que l'information du public a été réalisée conformément au code de l'Environnement (art. L123-10 à L123-12) ; et que l'information du public a été convenablement faite au travers de divers supports : publicité légale, journal municipal et affichage.

Le commissaire enquêteur constate que le dossier d'enquête publique unique est conforme aux dispositions réglementaires. Deux sous-dossiers ont été soumis au public.

L'enquête publique s'est déroulée selon les dispositions de l'Arrêté du maire dans de bonnes conditions, dans un climat serein, sans incident, avec une présence du public lors des 3 permanences.

## **2-2 – CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS sur la modification n°3 du P.L.U De la commune de Boujan-sur-Libron**

Les présentes conclusions et avis, complètent le rapport du commissaire enquêteur », pièce n° 1 de l'enquête publique.

### **2-2-1 Contenu du dossier de la modification n°3 du P.L.U.**

- 1 Notice explicative
- 2 - Orientations d'aménagement et de programmation
- 3 - Règlement avant modification
- 3 - Règlement après modification
- 4.a Plan de zonage de la commune modification n°2 (1/ 5000)
- 4.a Plan de zonage de la commune après modification (1/5000)
- 4.b Plan de zonage de la commune modification n°2 (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 sanitaires : éléments d'actualisation du volet « Alimentation en eau portable »
- 0 – Documents administratifs

Le contenu du dossier de la modification n°3 du P.L.U. est conforme à la réglementation en vigueur.

### **2-2-2 Avis des PPA**

D'une manière générale, la commune a pris en compte les réserves et les recommandations émises par les services de l'état, et les personnes publiques associées.

Il n'y a pas d'avis de la MRAe. La demande d'avis conforme en date du 26/04/2024, dans le cadre d'un examen au cas par cas, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

### **2-2-3 Observations du public**

Le commissaire enquêteur tient à remercier les personnes qui ont participé à cette enquête, placée dans le cadre d'une démocratie participative. Leurs observations ont permis d'éclairer certains points, bien que la plupart aient dépassées le strict périmètre de l'enquête sur la modification n°3 du P.L.U.

La plus grande partie des observations portaient sur l'OAP « La Plaine ». Cette OAP existait dans le précédent document d'urbanisme ; il s'agissait ici de modifications. L'ambition est de créer un « quartier durable ».

## **2-2-4 La modification n°3 du P.L.U. un outil efficient de planification**

La modification du règlement (écrit et graphique) et de l'OAP « La Plaine » ne remettent pas en cause les objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD° de la commune de Boujan-sur-Libron. La modification permet de compléter et d'adapter le règlement et de mettre à jour les emplacements réservés.

L'OAP « La Plaine » secteur AU : a été modifiée pour tenir compte des observations des PPA et du commissaire enquêteur ainsi que de certaines observations du public. Cette modification permet une mise à jour au regard des évolutions constatées en matière de documents supra-communaux et d'évolution démographiques.

La modification du P.L.U. est aussi un atout pour se préparer aux échéances de la loi Climat et résilience et de son objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers : zéro artificialisation nette (ZAN).

La modification n°3 du P.L.U. est un outil efficace de planification en corrigeant des erreurs matérielles, en clarifiant certains articles du règlement des zones et en ajoutant une annexe informative à celui-ci.

## **2-2-5 Conclusions motivées sur la modification n°3 du P.L.U.**

Le commissaire enquêteur constate que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Le public a été correctement informé sur l'enquête et il s'est déplacé aux permanences en apportant des commentaires et documents constructifs.

Trois permanences ont été tenues ; elles ont été suivies de demandes d'éclaircissements sur les points abordés lors des permanences, aux qu'elles la mairie a répondu dans un mémoire en réponse.

Le commissaire-enquêteur après avoir parcouru le site concerné et analysé toutes les pièces du dossier soumis à l'enquête publique considère que :

- L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions ;
- Le public a été correctement informé sur l'enquête et qu'il s'est déplacé aux trois permanences tenues ;
- A l'issue de l'enquête un procès-verbal de synthèse des observations du public, a été remis à la mairie qui y a répondu par un mémoire en réponse ;
- Les remarques émises par les personnes publiques associés ont été prises en compte, ainsi que celles formulées par le commissaire enquêteur ;
- La modification n° 3 du P.L.U ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune ;
- Le document est compatible avec les objectifs du SCoT du Biterrois et les documents supérieurs ;

- Les prescriptions relevant notamment du code général des collectivités territoriales, du code de l'urbanisme et du code de l'environnement, ont été respectées.

### **2-2-6 Conclusions Avis sur la modification n°3 du P.L.U. de la commune de Boujan-sur-Libron**

En conclusion des remarques, ci-dessus, et du point de vue personnel formulé dans le rapport et les présentes conclusions, le commissaire-enquêteur, peut émettre un :

#### **AVIS FAVORABLE**

Sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)  
de la commune de Boujan-sur-Libron.

Fait à Montpellier, le 20 décembre 2024.

Le commissaire enquêteur  
Richard AUGUET



## **2-3 Conclusions motivées et avis, sur la déclaration de projet (D.P.) emportant mise en conformité du P.L.U. de la commune de Boujan-sur-Libron pour la création d'une zone de développement de la biodiversité locale et son observation**

### **2-3-1 Contenu du dossier de la déclaration de projet (D.P.)**

0 - Note informative

1 - Rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale

2 - Pièces graphiques

2-1 Plan de zonage général après mise en compatibilité du P.L.U.

2-2 Plan de zonage de la zone urbaine après mise en compatibilité du P.L.U.

3 - Règlement de la zone N après mise en compatibilité du P.L.U.

4 - Orientation d'aménagement et de programmation « Zone biodiversité »

5 - Résumé non technique

6 - Pièces administratives

7 - PV de synthèse de la réunion d'examen conjoint

8 - Avis MRAe et mémoire en réponse

Le contenu du dossier de la déclaration de projet (D.P.), est conforme à la réglementation en vigueur.

### **2-3-2 Avis de la MRAe et examen conjoint des PPA**

L'avis de la MRAe : La commune a répondu convenablement aux recommandations émises.

Les observations des PPA : D'une manière générale, la commune a pris en compte les réserves et les recommandations émises par les services de l'état, notamment celles du DDTM/SATO.

### **2-3-3 Observations du public**

Le nombre limité des observations est une conséquence du mode de l'enquête unique. Les observations se sont concentrées sur la modification n°3 du P.L.U.

### **2-3-4 La création d'une zone de développement de la biodiversité locale et son observation : une réalisation d'intérêt général**

L'intérêt général de la création d'une zone de développement de la biodiversité est démontré par plusieurs points :

Le Libron aura un apport maîtrisé et une régulation par les apports des bassins, notamment en période sèche. Cela permettra une renaturation de la rivière et de ses berges.

L'accès privilégié se fait par cheminement doux, ce qui n'accroîtra pas la circulation automobile ; et la proximité du village (400 m) assure au projet un accès facile

Les bassins n'ont pas d'incidences sur le risque d'inondation, ils peuvent jouer un rôle de régulateur en stockant les eaux ; selon la hauteur des berges.

L'aménagement autour des bassins peut servir à sensibiliser à la biodiversité locale et ses caractéristiques, les habitants et notamment les plus jeunes.

La lutte contre les incendies sera améliorée car il est prévu l'aménagement d'un point de puisage.

### **2-3-5 Conclusions motivées, sur la déclaration de projet (D.P.) emportant mise en conformité du P.L.U. de la commune de Boujan-sur-Libron pour la création d'une zone de développement de la biodiversité locale et son observation**

La déclaration de projet (D.P.) est soumise à la présente enquête publique unique, conformément à la législation en vigueur.

Ce projet a pour objectif de transférer l'emprise du projet située en zone agricole A du P.L.U, en zone naturelle N du P.L.U ; cette dernière zone est plus cohérente au regard de sa destination. Cette mise "en conformité du P.L.U est mineure, elle est nécessaire pour permettre de réaliser l'OAP zone de biodiversité.

Les atteintes à l'environnement sont limitées au regard des mesures de réduction et d'accompagnement préconisées dans le cadre de l'évaluation environnementale. Les recommandations de la MRAe seront suivies par la mairie.

Il n'y a pas d'atteintes aux intérêts privés, la commune maîtrise le foncier de l'opération. L'impact visuel pour les riverains est très limité.

Le commissaire enquêteur constate que :

- L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions ;
- Le public a été correctement informé sur l'enquête et qu'il s'est déplacé aux permanences ;
- Trois permanences ont été tenues ;

- A l'issue de l'enquête un procès-verbal de synthèse des observations du public, a été remis à la mairie qui y a répondu par un mémoire en réponse ;
- Les remarques émises par les personnes publiques associées ont été prise en compte par la commune lors de l'examen conjoint ;
- Les recommandations de la mission régionale d'autorité environnementale - Occitanie (MRAe) ont été suivies ;
- Les prescriptions relevant notamment du code général des collectivités territoriales, du code de l'urbanisme et du code de l'environnement, ont été respectées.

### **2-3-6 Avis, sur la déclaration de projet (D.P.) emportant mise en conformité du P.L.U. de la commune de Boujan-sur-Libron pour la création d'une zone de développement de la biodiversité locale et son observation**

L'enquête publique unique préalable à la déclaration de projet (D.P.), à la requête de cette dernière, s'est déroulée du 21 octobre 2024 au 20 novembre 2024, dans les conditions prévues par les textes législatifs et réglementaires régissant la composition du dossier et la procédure.

Le commissaire-enquêteur après avoir parcouru le site concerné et analysé toutes les pièces du dossier soumis à l'enquête publique, considère que la déclaration de projet (D.P.) :

- Présente un intérêt général pour la collectivité d'un point de vue écologique par le développement et l'observation de la biodiversité, à proximité du centre urbain et reliées par des voies de circulation douce ;
- Présente un intérêt général pour la collectivité d'un point de vue pédagogique, pour sensibiliser les plus jeunes au milieu naturel ;
- Présente un intérêt général en améliorant la situation actuelle des rejets des eaux traitées de la STEP (pas de rejet direct), une régulation du Libron en période sèche, permettant sa renaturation ;
- Présente un intérêt général pour les habitants de la commune et des communes voisines, en améliorant la lutte contre les incendies par la création d'un point de paysage à proximité du centre urbain, et des espaces boisés ;
- N'aggrave pas le risque d'inondation les bassins étant « en eaux » et pouvant éventuellement servir de tampon ;
- La mise en conformité du P.L.U est mineure et ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune ;

- Elle ne nécessite pas de mise en cohérence avec le SCoT du biterrois et les documents supérieurs.

En conséquence des remarques, ci-dessus, et du point de vue personnel formulé dans le rapport et les présentes conclusions, le commissaire-enquêteur, l'intérêt général étant avéré, émet un :

### **AVIS FAVORABLE**

Sur la déclaration de projet (D.P.) emportant mise en conformité du P.L.U. de la commune de Boujan-sur-Libron pour la création d'une zone de développement de la biodiversité locale et son observation

Fait à Montpellier, le 20 décembre 2024.

Le commissaire enquêteur  
Richard AUGUET

