

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



ANNEXE AU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Établie par R. Auguet – commissaire-enquêteur

Annexe remise le 20 décembre 2024

- Publications légales
- Certificat d'affichage
- Affiche de l'enquête
- Avis MRAe, mémoire en réponse de la commune
- Avis PPA, mémoire en réponse de la commune
- Observations du public, mémoire en réponse de la commune
- PV de synthèse

Publications légales

MIDI LIBRE

30 septembre 2024

24 octobre 2024

HERAULT JURIDIQUE & ECONOMIQUE

03 octobre 2024

24 octobre 2024

MARCHÉS SUPÉRIEURS A 90 000 €



AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE
Hérault Logement

MARCHÉ DE TRAVAUX
Organisme : nom et adresse officiels de l'organisme acheteur :
HERAULT LOGEMENT, M. Gilles DUPONT - Directeur Général,
100 rue de la Poste, CS 67249, 34063 MONTPELLIER, Tél : 04 67 84 75 00 -
Fax : 04 67 84 75 49, mail : correspondre@seas-hera.com,
web : https://logement.herault.fr, SIRET 2734000100024
Groupement de commandes : Non
L'avis implique un marché public.
Objet : Réhabilitation des façades de 48 logements collectifs sur la résidence
Fort d'Encaou à Gignac - RELANCE DU LOT 04 ELECTRICITE suite à procé-
dure sans suite
Référence acheteur : 24DMW054
Prévision : Procédure adaptée ouverte
Technique d'achat : Sans objet
Lieu d'exécution : Avenue Jean MOULIN, Boulevard du Moulin et Chemin de la
Grande Barque, 34150 GIGNAC
Durée : 16 mois
Description : Les prestations sont régies par des prix forfaitaires.
Une visite sur site est préconisée. Les modalités d'organisation de la visite sont
disponibles dans le règlement de la consultation.
Classification CPV :
Principale : 45453000 - Travaux de remise en état et de remise à neuf
Complémentaires :
09310000 - Electricité
Forme du marché : Prestation divisée en lots : non
Les variantes sont exclues : Non
Conditions de participation
Justificatifs à joindre avant aux qualités et capacités de candidat :
Aptitude à exercer l'activité professionnelle : Encodées dans le FC.
Capacité économique et financière :
Liste et description succincte des critères de sélection, indication des informations
et documents requis : Encodées dans le FC.
Références professionnelles et capacités techniques :
Liste et description succincte des critères de sélection, indication des informations
et documents requis : Encodées dans le FC.
Marché réservé : NON
Répartition de nombre de candidats : Non
La consultation comporte des tranches : N.C.
Possibilité d'attribution sans négociation : Oui
Visite obligatoire : Non
Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en
fonction des critères énoncés dans le cahier des charges (règlement de la
consultation, lettre d'invitation ou document descriptif).
Renseignements d'ordre administratifs : o.guernoun@herault-logement.fr,
Tél : 04 67 84 75 80
L'authenticité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui
Présentation des offres par catalogue électronique : Autorisée
Remise des offres : 21 octobre 2024 à 12h00 au plus tard.
Renseignements complémentaires
Les dépôts de pli doivent être impérativement remis par voie dématérialisée.
Les dépôts de pli doivent être impérativement remis par voie dématérialisée.
Le tribunal compétent est : Tribunal administratif de Montpellier,
6 rue Pitol 34063 MONTPELLIER CEDEX 2
Tél : 04 67 54 81 00 - Télécopie : 04 67 54 74 10
Courriel : greffe.ta.montpellier@juradm.fr
Adresse internet (U.R.L.) : http://montpellier.tribunal-administratif.fr/
Les voies de recours ouvertes aux candidats sont les suivantes : Référé précon-
tractuel prévu aux articles L.551-1 à L.551-12 du Code de justice administrative
(CJA), et pouvant être exercé avant la signature du contrat. Référé contractuel
prévu aux articles L.551-13 à L.551-23 du CJA, et pouvant être exercé dans les
délais prévus à l'article R. 551-7 du CJA. Recours pour excès de pouvoir contre
une décision administrative prévue aux articles R. 421-1 à R. 421-7 du CJA, et
pouvant être exercé dans les 2 mois suivant la notification ou publication de la
décision de l'organisme (le recours ne peut plus, toutefois, être exercé après la
signature du contrat). Recours de pleine juridiction ouvert aux tiers justifiant d'un
intérêt légal, et pouvant être exercé dans les deux mois suivant la date à laquelle
la conclusion du contrat est rendue publique.
Pour obtenir des renseignements relatifs à l'introduction des recours, les candi-
dats doivent s'adresser à : Tribunal administratif de Montpellier,
6 rue Pitol 34063 MONTPELLIER CEDEX 2
Tél : 04 67 54 81 00 - Télécopie : 04 67 54 74 10
Courriel : greffe.ta.montpellier@juradm.fr
Adresse internet (U.R.L.) : http://montpellier.tribunal-administratif.fr/
Email à la publication : 273024
Les dépôts de pli doivent être impérativement remis par voie dématérialisée.
Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à
l'acheteur, déposer un pli, allez sur http://ajgsof.marches-publics.info

AVIS PUBLICS

ENQUÊTES PUBLIQUES

AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Commune de Boujan-sur-Libron
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme
et déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de
la Commune de Boujan-sur-Libron pour la
création d'une zone de développement
de la biodiversité et son observation

Par arrêté municipal n°202406 en date du 26 septembre 2024, le Maire de la
commune de Boujan-sur-Libron a prescrit l'ouverture de l'enquête publique
unique relative aux procédures de 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme
(PLU) et de déclaration de projet (DP) emportant mise en compatibilité du PLU
de la Commune.
La première a pour objet d'adapter l'Orientation d'Aménagement et de Program-
mation (OAP) applicable à la ZAC de la Plaine, qui devrait permettre l'accueil
d'une centaine de logements individuels et collectifs, mais aussi certains élé-
ments du dispositif réglementaire et graphique du PLU. La seconde a pour objet
d'accueillir un projet de création d'une zone de biodiversité à travers la réalisation
de bassins.
L'enquête se déroulera en Mairie de Boujan-sur-Libron, siège de l'enquête, du
lundi 21 octobre au mercredi 20 novembre 2024 inclus, soit pendant 31 jours
consecutifs.
Les pièces des dossiers, ainsi que deux registres d'enquête seront tenus à la
disposition du public en Mairie de Boujan-sur-Libron pendant toute la durée de
l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de
8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00, le samedi de 9h à 12h.
Le dossier de 3ème modification du PLU comprendra : une notice explicative,
les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), le règlement écrit
AVANT modification, le règlement écrit APRES modification, le zonage AVANT
modification (150007), le zonage APRES modification (150007), le zonage
AVANT modification (102001), le zonage APRES modification (102001), la liste
des Emplacements Réservés AVANT modification, la liste des Emplacements
Réservés APRES modification, les annexes sanitaire - Compléments AEP, un
classier comprenant les documents administratifs, les documents d'enquête
publique, les documents et échanges avec la MPAe, les courriers et avis PPA.
Le dossier de DP emportant MEC du PLU comprendra : une note informative,
un rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale, les plans de
zonage du PLU après MEC du PLU, le règlement écrit de la zone N après MEC
du PLU, l'OAP « Zone de biodiversité », le résumé non technique, les pièces
administratives, le PI de la création d'ouvrage concret, l'avis de la MPAe et
mémoire en réponse.
Le public pourra également prendre connaissance du dossier :
- Sur le site internet de la commune via le lien suivant : <https://www.boujan-sur-libron.com/contact/>
- Sur demande auprès de la Commune et aux frais du demandeur par envoi
d'un exemplaire papier.
Chacun pourra également consigner ses observations :
- Par écrit, sur les registres d'enquête déposés en mairie,
- Par courrier électronique à l'attention de Monsieur le commissaire-enquêteur :
enquete@publiqueunique@boujan-sur-libron.com accessible depuis le site internet
de la Commune.
- Par courrier postal à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à
l'adresse de la Mairie de Boujan-sur-Libron : 12 Rue de la Mairie 34760 BOUJAN-
SUR-LIBRON.
En outre, il sera possible de consulter les dossiers et d'émettre ses observations
en version dématérialisée depuis un poste informatique mis à la disposition du
public gratuitement en Mairie de Boujan-sur-Libron aux jours et heures habi-
tuelles d'ouverture du public.
Monsieur Richard AUGUET, architecte, désigné en qualité de commissaire-
enquêteur par décision n°E2400010734 en date du 30 août 2024 au Tribunal
Administratif de Montpellier, se tiendra à la disposition du public en Mairie de
Boujan-sur-Libron pour recevoir ses observations aux jours et heures suivants :
- Lundi 21 octobre 2024 de 9h00 à 12h00 ;
- Jeudi 07 novembre 2024 de 9h00 à 12h00 ;
- Mercredi 20 novembre 2024 de 13h00 à 18h00.

A l'expiration du délai d'enquête soit le 20 novembre 2024 à 18h00, les registres
d'enquête seront clos et signés par le commissaire enquêteur. Dans le délai de
30 jours à l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remettra son
rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.
Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur
sera tenue à la disposition du public à la Mairie de Boujan-sur-Libron pendant
un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Elle sera également
consultable sur le site internet de la Commune.
A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal se prononcera par délibé-
ration sur l'approbation du projet de 3ème modification du PLU et de DP empor-
tant MEC du PLU de Boujan-sur-Libron, éventuellement modifiés pour tenir
compte des avis des PPA joints aux dossiers, de l'avis de la MPAe concernant
la DP emportant MEC du PLU, des observations du public et des conclusions
motivées du commissaire enquêteur.
Toute information complémentaire pourra être demandée auprès de l'autorité
responsable des projets en la personne de Monsieur le Maire :
- Par courrier postal à l'adresse suivante : Mairie de Boujan-sur-Libron, 12 Rue
de la Mairie, 34760 BOUJAN-SUR-LIBRON ;
- Par téléphone au : 04 67 59 25 40
Le présent avis d'enquête publique sera publié en caractères apparents 15 jours
au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de
celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département :
- Midi Libre ;
- Hérault Juridique et Economique.
En outre, cet avis sera joint aux dossiers d'enquête publique papiers et déma-
térialisés. Il sera publié par voie d'affichage en Mairie, ainsi que sur les sites
concernés par les procédures de 3ème modification du PLU et de DP emportant
MEC du PLU de Boujan-sur-Libron. Cela 15 jours au moins avant l'ouverture de
l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Midi Libre

**VOTRE JOURNAL
EST LOCAL
VOTRE CONSEILLER
AUSSI**



A votre écoute du lundi au vendredi
de 8h à 17h

04 3000 30 34

N° non surtaxé

Abonnements@midilibre.com

Accédez à votre compte en ligne
SUR
Midilibre.fr
pour consulter ou régler vos factures,
mettre à jour vos coordonnées
et vos informations bancaires,
lire votre journal numérique*



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
**MODIFICATION No 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET
DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COM-
PATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COM-
MUNE DE BOUJAN-SUR-LIBRON POUR LA CREATION
D'UNE ZONE DE DEVELOPPEMENT DE LA BIODIVERSITE
ET SON OBSERVATION**

Par arrêté municipal No D24/06 en date du 26 septembre 2024, le Maire de la commune de BOUJAN-SUR-LIBRON a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique relative aux procédures de 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de déclaration de projet (DP) emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune.

La première a pour objet d'adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicable à la ZAC de la Plaine, qui devrait permettre l'accueil d'une centaine de logements individuels et collectifs, mais aussi certains éléments du dispositif réglementaire et graphique du PLU. La seconde a pour objet d'accueillir un projet de création d'une zone de biodiversité à travers la réalisation de bassins.

L'enquête se déroulera en Mairie de BOUJAN-SUR-LIBRON, siège de l'enquête, du **lundi 21 octobre au mercredi 20 novembre 2024 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs.**

Les pièces des dossiers, ainsi que deux registres d'enquête seront tenus à la disposition du public en Mairie de BOUJAN-SUR-LIBRON pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 18 h 00, le samedi de 9 h à 12 h.

Le dossier de 3ème modification du PLU comprendra : une notice explicative, les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), le règlement écrit AVANT modification, le règlement écrit APRES modification, le zonage AVANT modification (1/5.000èmes), le zonage APRES modification (1/5.000èmes), le zonage AVANT modification (1/2.000èmes), le zonage APRES modification (1/2.000èmes), la liste des Emplacements Réservés AVANT modification, la liste des Emplacements Réservés APRES modification, les annexes sanitaire - Compléments AEP, un classeur comprenant les documents administratifs, les documents d'enquête publique, les documents et échanges avec la MRAE, les courriers et avis PPA.

Le dossier de DP emportant MEC du PLU comprendra : une note informative, un rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale, les plans de zonage du PLU après MEC du PLU, le règlement écrit de la zone N après MEC du PLU, l'OAP « Zone de biodiversité », le résumé non technique, les pièces administratives, le PV de la réunion d'examen conjoint, l'avis de la MRAE et mémoire en réponse.

Le public pourra également prendre connaissance du dossier :

- Sur le site internet de la commune via le lien suivant : <https://www.boujansur-libron.com/actualites/>
- Sur demande auprès de la Commune et aux frais du demandeur par envoi d'un exemplaire papier.

Chacun pourra également consigner ses observations :

- Par écrit, sur les registres d'enquête déposés en mairie,
- Par courrier électronique à l'attention de Monsieur le commissaire-enquêteur : enquetepubliqueunique@boujansur-libron.com accessible depuis le site internet de la Commune,
- Par courrier postal à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse de la Mairie de BOUJAN-SUR-LIBRON : 12, rue de la Mairie, 34760 BOUJAN-SUR-LIBRON.

En outre, il sera possible de consulter les dossiers et d'émettre ses observations en version dématérialisée depuis un poste informatique mis à la disposition du public gracieusement en Mairie de BOUJAN-SUR-LIBRON aux jours et heures habituels d'ouverture du public.

Monsieur Richard AUGUET, architecte, désigné en qualité de commissaire-enquêteur par décision No E24000107/34 en date du 30 août 2024 du tribunal administratif de MONTPELLIER, se tiendra à la disposition du public en Mairie de BOUJAN-SUR-LIBRON pour recevoir ses observations aux jours et heures suivants :

- Lundi 21 octobre 2024 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Jeudi 7 novembre 2024 de 9 h 00 - 12 h 00 ;
- Mercredi 20 novembre 2024 de 15 h 00 à 18 h 00.

A l'expiration du délai d'enquête soit le 20 novembre 2024 à 18 h 00, les registres d'enquête seront clos et signés par le commissaire enquêteur. Dans le délai de 30 jours à l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remettra son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public à la Mairie de BOUJAN-SUR-LIBRON pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Elle sera également consultable sur le site internet de la Commune.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du projet de 3ème modification du PLU et de DP emportant MEC du PLU de BOUJAN-SUR-LIBRON, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis des PPA joints aux dossiers, de l'avis de la MRAE concernant la DP emportant MEC du PLU, des observations du public et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Toute information complémentaire pourra être demandée auprès de l'autorité responsable des projets en la personne de Monsieur le Maire :

- Par courrier postal à l'adresse suivante : Mairie de BOUJAN-SUR-LIBRON, 12, rue de la Mairie, 34760 BOUJAN-SUR-LIBRON ;
- Par téléphone au : 04.67.09.26.40.

Le présent avis d'enquête publique sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département :

- Midi Libre ;
- Hérault Juridique & Economique.

En outre, cet avis sera joint aux dossiers d'enquête publique papiers et dématérialisés. Il sera publié par voie d'affichage en Mairie, ainsi que sur les sites concernés par les procédures de 3ème modification du PLU et de DP emportant MEC du PLU de BOUJAN-SUR-LIBRON. Cela 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
**AVIS D'OUVERTURE D'UNE ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'OBJET :
LA MODIFICATION No 3 DU PLU DE MAUREILHAN**

Par arrêté municipal en date du 18/09/2024, Monsieur le Maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'objet cité dans l'intitulé de cet avis pour une durée de **19 jours, du 18/10/2024 - 09 h au 05/11/2024 - 17 h.**

Par décision No E24000103/34 du 06/09/2024, Madame la magistrate-déléguée du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur Jean-Pierre CHALON, ingénieur général des Ponts, des eaux et forêts, honoraire, en qualité de commissaire enquêteur.

La personne responsable du projet de modification No 3 du PLU de la Commune de Maureilhan, auprès de qui les informations peuvent être demandées est Monsieur Christian SEGUY, Maire de la Commune de MAUREILHAN, pouvant être joint à l'accueil de la mairie au 04 67 90 52 98.

Le dossier d'enquête :

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier sera déposé et consultable du vendredi 18 octobre 2024 à 09 h au mardi 05 novembre 2024 à 17 h :

- En mairie de Maureilhan, siège de l'enquête, aux jours et heures suivants : *Lundi, mardi, mercredi, jeudi, vendredi de 8 h 30 à 18 h*
- Sur le site internet de la mairie au lien suivant : <https://mairie-maureilhan.fr>
- Au moyen du poste informatique mis à disposition du public en Mairie de Maureilhan aux jours et heures suivants : *Lundi, mardi, mercredi, jeudi, vendredi de 8 h 30 à 18 h*

Evaluation environnementale

Par décision en date du 12 août 2024, l'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale la procédure de modification No 3 du PLU de Maureilhan. Des informations environnementales sont toutefois disponibles dans le rapport de présentation de cette procédure et dans le dossier d'enquête.

Information du public

L'information du public sur l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique portant sur l'objet cité en intitulé, sera assurée par les mesures de publicité suivantes :

- Le présent avis d'enquête sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les 8 premiers jours de celle-ci dans les 2 journaux suivants :
Midi Libre édition Béziers
Hérault Juridique & Economique
- Le présent avis d'enquête fera l'objet d'un affichage selon les normes édictées par l'arrêté du 9 septembre 2021 au minimum 15 jours avant le début de l'enquête, sur les lieux concernés par la procédure visée citée en objet ainsi que sur le lieu de déroulement de l'enquête publique.
- Le présent avis d'enquête fera l'objet d'une publication au minimum 15 jours avant le début de l'enquête sur le site de la Mairie de Maureilhan (<https://mairie-maureilhan.fr>).

Les observations et propositions du public

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant toute la durée de l'enquête, soit du **vendredi 18 octobre 2024 à 09 h au mardi 05 novembre 2024 à 17 h :**

- Sur le registre d'enquête déposé en mairie de Maureilhan, siège de l'enquête, suivant les horaires d'ouverture précités ;
- Par voie postale au commissaire enquêteur :
Monsieur le commissaire enquêteur
Enquête publique
1, rue Jean Jaurès, Mairie de Maureilhan
34370 Maureilhan
- Par voie électronique à l'adresse suivante : enquete.publique3@orange.fr
- Auprès du commissaire enquêteur, qui recevra les observations et propositions du public lors de ses permanences en mairie de Maureilhan, aux dates et horaires suivants :
- Vendredi 18 octobre 2024 de 09 h à 12 h ;
- Lundi 28 octobre 2024 de 09 h à 12 h ;
- Mardi 05 novembre 2024 de 14 h à 17 h.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée.

Un mois après la clôture de l'enquête publique, le rapport du commissaire enquêteur et ses conclusions motivées, consignées séparément seront tenus à la disposition du public à la Mairie et sur le site internet de la commune, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, à la Sous-Préfecture de Béziers.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication auprès du Maire.

Les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°3 du PLU de Maureilhan, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au conseil municipal de Maureilhan.

Le commissaire enquêteur pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des évolutions à la procédure en vue de son approbation.

AVIS PUBLICS
ENQUÊTES PUBLIQUES

RAPPEL AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
portant ouverture d'une enquête publique
préalable à la déclaration de plan local
d'urbanisme de la commune de Fabrègues,

Le présent avis d'enquête est relatif à la déclaration de plan local d'urbanisme de la commune de Fabrègues, en vue de la réalisation d'un programme de logements dans le secteur des Campanelles.

Le dossier d'enquête comprend notamment l'état de l'existant, le zonage d'affectation des sols, le zonage d'usage, le zonage de destination, le zonage de protection des sites, le zonage de protection des paysages, le zonage de protection des monuments historiques, le zonage de protection des espaces naturels sensibles, le zonage de protection des zones de développement intercommunal, le zonage de protection des zones de développement communautaire, le zonage de protection des zones de développement local, le zonage de protection des zones de développement régional, le zonage de protection des zones de développement national, le zonage de protection des zones de développement européen, le zonage de protection des zones de développement international.

Observation et proposition de plan
Le public pourra déposer ses observations et propositions durant l'enquête du mardi 21 octobre 2024 à 09h00 jusqu'au mardi 12 novembre 2024 à 18h00.

Observation et proposition de plan
Le public pourra déposer ses observations et propositions durant l'enquête du mardi 21 octobre 2024 à 09h00 jusqu'au mardi 12 novembre 2024 à 18h00.

Observation et proposition de plan
Le public pourra déposer ses observations et propositions durant l'enquête du mardi 21 octobre 2024 à 09h00 jusqu'au mardi 12 novembre 2024 à 18h00.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
préalable à la déclaration d'utilité publique
et à la possibilité des immeubles bâtis ou
non bâtis nécessaires au projet d'aménagement
du carrefour RM113 - RD24e2 sur les communes
de Vendargues et de Saint-Aunès

L'aménagement du carrefour RM113 - RD24e2 sur les communes de Vendargues et de Saint-Aunès est soumis à une enquête publique comprise qui se déroulera du mardi 5 novembre 2024 à 09h00 jusqu'au mardi 21 novembre 2024 à 17h00, soit 17 jours consécutifs.

Observation et proposition de plan
Le public pourra déposer ses observations et propositions durant l'enquête du mardi 5 novembre 2024 à 09h00 jusqu'au mardi 21 novembre 2024 à 17h00.

Observation et proposition de plan
Le public pourra déposer ses observations et propositions durant l'enquête du mardi 5 novembre 2024 à 09h00 jusqu'au mardi 21 novembre 2024 à 17h00.

AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
RAPPEL
Commune de Boujan-sur-Libron
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme
et déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de
la Commune de Boujan-sur-Libron pour la
création d'une zone de développement
de la biodiversité et son observation

Par arrêté municipal en date du 26 septembre 2024, le Maire de la Commune de Boujan-sur-Libron a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique relative aux procédures de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de déclaration de projet (DAP) emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune.

Le dossier d'enquête comprend notamment l'état de l'existant, le zonage d'affectation des sols, le zonage d'usage, le zonage de destination, le zonage de protection des sites, le zonage de protection des paysages, le zonage de protection des monuments historiques, le zonage de protection des espaces naturels sensibles, le zonage de protection des zones de développement intercommunal, le zonage de protection des zones de développement communautaire, le zonage de protection des zones de développement local, le zonage de protection des zones de développement régional, le zonage de protection des zones de développement national, le zonage de protection des zones de développement européen, le zonage de protection des zones de développement international.

Observation et proposition de plan
Le public pourra déposer ses observations et propositions durant l'enquête du mardi 21 octobre 2024 à 09h00 jusqu'au mardi 12 novembre 2024 à 18h00.

Observation et proposition de plan
Le public pourra déposer ses observations et propositions durant l'enquête du mardi 21 octobre 2024 à 09h00 jusqu'au mardi 12 novembre 2024 à 18h00.

Observation et proposition de plan
Le public pourra déposer ses observations et propositions durant l'enquête du mardi 21 octobre 2024 à 09h00 jusqu'au mardi 12 novembre 2024 à 18h00.

RAPPEL - AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Avis d'ouverture d'une enquête publique
relative à l'objet :
la Modification N°3 du PLU de Maureilhac

Par arrêté municipal en date du 16/09/2024, Monsieur le Maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'objet cité dans l'intitulé de cet avis pour une durée de 15 jours, du 18/10/2024 à 09h à 05/11/2024 à 17h.

Observation et proposition de plan
Le public pourra déposer ses observations et propositions durant l'enquête du mardi 21 octobre 2024 à 09h00 jusqu'au mardi 12 novembre 2024 à 18h00.

Observation et proposition de plan
Le public pourra déposer ses observations et propositions durant l'enquête du mardi 21 octobre 2024 à 09h00 jusqu'au mardi 12 novembre 2024 à 18h00.

Observation et proposition de plan
Le public pourra déposer ses observations et propositions durant l'enquête du mardi 21 octobre 2024 à 09h00 jusqu'au mardi 12 novembre 2024 à 18h00.

Observation et proposition de plan
Le public pourra déposer ses observations et propositions durant l'enquête du mardi 21 octobre 2024 à 09h00 jusqu'au mardi 12 novembre 2024 à 18h00.

Boostez votre pouvoir d'achat et faites-vous plaisir sur rabaischocs.fr. Par ici les ÉCONOMIES à partir de 40% sur de nombreuses offres EXCLUSIVES. Midi Libre, L'INDEPENDANT, LA DEPECHE, Centre Presse, evelyne.

Crédibilisés par l'environnement rédactionnel du journal... Les pages "Annonces Classes" attirent les lecteurs réguliers mais aussi les lecteurs occasionnels...

Notaire D. JULIEN - M. EPPHRE-CAUSSSEL - H. COLET-RICHARD. Notaires associés 5 AVENUE PIERRE CURIE 34100 FRONTIGNAN.

Des conseils et des devis personnalisés. Annonces Urgentes Service spécialisé contactez nous au 04 3000 2020.

LA RAPIDITÉ, C'EST NOTRE QUOTIDIEN. Nous vous assurons les meilleurs délais de parution. Nous vous déclinons rapidement une attestation de parution et des exemplaires publicitaires de journaux.

VIE DES SOCIÉTÉS FONDS DE COMMERCE. Société Économique ESPACE INTERIEUR SARL, au capital de 2000 €, dont le siège est à SAINT-GELY-DU-FESC (34890), 33 boulevard Escoffier - La Clémence, domicilié au SIREN sous le numéro 842 103 749 RCS de MONTPELLIER.

Notaire Lumia Notaires Place de l'Énergie 34980 Saint-Gély-du-Fesc. FORMALITÉS DIVERSES. Suivant acte AUTHENTIQUE signé le 11/10/2024 par Maître Benjamin PÉCAUD, notaire à SAINT-GELY DU FESC (34890), Enjoint au SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE ET DE L'ENREGISTREMENT DE MONTPELLIER.

Notaire Lumia Notaires Place de l'Énergie 34980 Saint-Gély-du-Fesc. FORMALITÉS DIVERSES. Suivant acte AUTHENTIQUE signé le 11/10/2024 par Maître Benjamin PÉCAUD, notaire à SAINT-GELY DU FESC (34890), Enjoint au SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE ET DE L'ENREGISTREMENT DE MONTPELLIER.

RAPPEL - AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
MODIFICATION No 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BOUJAN-SUR-LIBRON POUR LA CREATION D'UNE ZONE DE DEVELOPPEMENT DE LA BIODIVERSITE ET SON OBSERVATION

Par arrêté municipal No D24/06 en date du 26 septembre 2024, le Maire de la commune de BOUJAN-SUR-LIBRON a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique relative aux procédures de 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de déclaration de projet (DP) emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune.

La première a pour objet d'adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicable à la ZAC de la Plaine, qui devrait permettre l'accueil d'une centaine de logements individuels et collectifs, mais aussi certains éléments du dispositif réglementaire et graphique du PLU. La seconde a pour objet d'accueillir un projet de création d'une zone de biodiversité à travers la réalisation de bassins.

L'enquête se déroulera en Mairie de BOUJAN-SUR-LIBRON, siège de l'enquête, du **lundi 21 octobre au mercredi 20 novembre 2024 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs**.

Les pièces des dossiers, ainsi que deux registres d'enquête seront tenus à la disposition du public en Mairie de BOUJAN-SUR-LIBRON pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 18 h 00, le samedi de 9 h à 12 h.

Le dossier de 3ème modification du PLU comprendra : une notice explicative, les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), le règlement écrit AVANT modification, le règlement écrit APRES modification, le zonage AVANT modification (1/5.000èmes), le zonage APRES modification (1/5.000ème), le zonage AVANT modification (1/2.000èmes), le zonage APRES modification (1/2.000èmes), la liste des Emplacements Réservés AVANT modification, la liste des Emplacements Réservés APRES modification, les annexes sanitaire - Compléments AEP, un classeur comprenant les documents administratifs, les documents d'enquête publique, les documents et échanges avec la MRAe, les courriers et avis PPA.

Le dossier de DP emportant MEC du PLU comprendra : une note informative, un rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale, les plans de zonage du PLU après MEC du PLU, le règlement écrit de la zone N après MEC du PLU, l'OAP « Zone de biodiversité », le résumé non technique, les pièces administratives, le PV de la réunion d'examen conjoint, l'avis de la MRAe et mémoire en réponse.

Le public pourra également prendre connaissance du dossier :

- Sur le site internet de la commune via le lien suivant : <https://www.boujansur-libron.com/actualites/>

- Sur demande auprès de la Commune et aux frais du demandeur par envoi d'un exemplaire papier.

Chacun pourra également consigner ses observations :

- Par écrit, sur les registres d'enquête déposés en mairie,
- Par courrier électronique à l'attention de Monsieur le commissaire-enquêteur : enquetepubliqueunique@boujansur-libron.com accessible depuis le site internet de la Commune,

- Par courrier postal à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse de la Mairie de BOUJAN-SUR-LIBRON : 12, rue de la Mairie, 34760 BOUJAN-SUR-LIBRON.

En outre, il sera possible de consulter les dossiers et d'émettre ses observations en version dématérialisée depuis un poste informatique mis à la disposition du public gracieusement en Mairie de BOUJAN-SUR-LIBRON aux jours et heures habituels d'ouverture du public.

Monsieur Richard AUGUET, architecte, désigné en qualité de commissaire-enquêteur par décision No E24000107/34 en date du 30 août 2024 du tribunal administratif de MONTPELLIER, se tiendra à la disposition du public en Mairie de BOUJAN-SUR-LIBRON pour recevoir ses observations aux jours et heures suivants :

- Lundi 21 octobre 2024 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Jeudi 7 novembre 2024 de 9 h 00 -12 h 00 ;
- Mercredi 20 novembre 2024 de 15 h 00 à 18 h 00.

A l'expiration du délai d'enquête soit le 20 novembre 2024 à 18 h 00, les registres d'enquête seront clos et signés par le commissaire enquêteur. Dans le délai de 30 jours à l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remettra son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public à la Mairie de BOUJAN-SUR-LIBRON pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Elle sera également consultable sur le site internet de la Commune.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du projet de 3ème modification du PLU et de DP emportant MEC du PLU de BOUJAN-SUR-LIBRON, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis des PPA joints aux dossiers, de l'avis de la MRAe concernant la DP emportant MEC du PLU, des observations du public et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Toute information complémentaire pourra être demandée auprès de l'autorité responsable des projets en la personne de Monsieur le Maire :

• Par courrier postal à l'adresse suivante : Mairie de BOUJAN-SUR-LIBRON, 12, rue de la Mairie, 34760 BOUJAN-SUR-LIBRON ;

• Par téléphone au : 04.67.09.26.40.

Le présent avis d'enquête publique sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département :

- Midi Libre ;
- Hérault Juridique & Economique.

En outre, cet avis sera joint aux dossiers d'enquête publique papiers et dématérialisés. Il sera publié par voie d'affichage en Mairie, ainsi que sur les sites concernés par les procédures de 3ème modification du PLU et de DP emportant MEC du PLU de BOUJAN-SUR-LIBRON. Cela 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

RAPPEL - AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
AVIS D'OUVERTURE D'UNE ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'OBJET : LA MODIFICATION No 3 DU PLU DE MAUREILHAN

Par arrêté municipal en date du 18/09/2024, Monsieur le Maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'objet cité dans l'intitulé de cet avis pour une durée de **19 jours, du 18/10/2024 - 09 h au 05/11/2024 - 17 h**.

Par décision No E24000103/34 du 06/09/2024, Madame la magistrate-déléguée du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur Jean-Pierre CHALON, ingénieur général des Ponts, des eaux et forêts, honoraire, en qualité de commissaire enquêteur.

La personne responsable du projet de modification No 3 du PLU de la Commune de Maureilhan, auprès de qui les informations peuvent être demandées est Monsieur Christian SEGUY, Maire de la Commune de MAUREILHAN, pouvant être joint à l'accueil de la mairie au 04 67 90 52 98.

Le dossier d'enquête :

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier sera déposé et consultable du vendredi 18 octobre 2024 à 09 h au mardi 05 novembre 2024 à 17 h :

- En mairie de Maureilhan, siège de l'enquête, aux jours et heures suivants : **Lundi, mardi, mercredi, jeudi, vendredi de 8 h 30 à 18 h**
- Sur le site internet de la mairie au lien suivant : <https://mairie-maureilhan.fr>
- Au moyen du poste informatique mis à disposition du public en Mairie de Maureilhan aux jours et heures suivants : **Lundi, mardi, mercredi, jeudi, vendredi de 8 h 30 à 18 h**

Evaluation environnementale

Par décision en date du 12 août 2024, l'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale la procédure de modification No 3 du PLU de Maureilhan. Des informations environnementales sont toutefois disponibles dans le rapport de présentation de cette procédure et dans le dossier d'enquête.

Information du public

L'information du public sur l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique portant sur l'objet cité en intitulé, sera assurée par les mesures de publicité suivantes :

- Le présent avis d'enquête sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les 8 premiers jours de celle-ci dans les 2 journaux suivants :

Midi Libre édition Béziers
Hérault Juridique & Economique

- Le présent avis d'enquête fera l'objet d'un affichage selon les normes édictées par l'arrêté du 9 septembre 2021 au minimum 15 jours avant le début de l'enquête, sur les lieux concernés par la procédure visée citée en objet ainsi que sur le lieu de déroulement de l'enquête publique.
- Le présent avis d'enquête fera l'objet d'une publication au minimum 15 jours avant le début de l'enquête sur le site de la Mairie de Maureilhan (<https://mairie-maureilhan.fr>).

Les observations et propositions du public

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant toute la durée de l'enquête, soit du **vendredi 18 octobre 2024 à 09 h au mardi 05 novembre 2024 à 17 h** :

- Sur le registre d'enquête déposé en mairie de Maureilhan, siège de l'enquête, suivant les horaires d'ouverture précités ;

- Par voie postale au commissaire enquêteur :

Monsieur le commissaire enquêteur
Enquête publique
1, rue Jean Jaurès, Mairie de Maureilhan
34370 Maureilhan

- Par voie électronique à l'adresse suivante : enquete.publique3@orange.fr
- Auprès du commissaire enquêteur, qui recevra les observations et propositions du public lors de ses permanences en mairie de Maureilhan, aux dates et horaires suivants :

- Vendredi 18 octobre 2024 de 09 h à 12 h ;
- Lundi 28 octobre 2024 de 09 h à 12 h ;
- Mardi 05 novembre 2024 de 14 h à 17 h.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée.

Un mois après la clôture de l'enquête publique, le rapport du commissaire enquêteur et ses conclusions motivées, consignées séparément seront tenus à la disposition du public à la Mairie et sur le site internet de la commune, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, à la Sous-Préfecture de Béziers.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication auprès du Maire.

Les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°3 du PLU de Maureilhan, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au conseil municipal de Maureilhan.

Le commissaire enquêteur pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des évolutions à la procédure en vue de son approbation.

Certificat d'affichage

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Gérard ABELLA, Maire de la commune de Boujan sur Libron, certifie avoir procédé ce jour à l’affichage de l’avis d’enquête publique unique portant sur la modification n°3 du plan local d’urbanisme et sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d’urbanisme de la commune de Boujan sur Libron pour la création d’une zone de développement de la biodiversité locale et son observation.

Ledit avis est affiché à compter du 3 octobre 2024, soit quinze jours avant le début de l’ouverture de l’enquête publique fixée au 21 octobre 2024, aux emplacements suivants (voir photos et plan ci-joints) :

- Hôtel de Ville :
 - Entrée côté Esplanade François Mitterrand
 - Entrée côté rue de la mairie

- RD15, à proximité des sites concernés par les procédures :
 - Au niveau du secteur de la plaine
 - Au niveau de la zone du projet biodiversité

Ledit avis restera affiché aux emplacements précités jusqu’au mercredi 20 novembre 2024 inclus, date de clôture de l’enquête publique.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

A Boujan sur Libron, le 3 octobre 2024.

Le Maire,
Gérard ABELLA



Affiche de l'enquête publique unique

COMMUNE DE BOUJAN SUR LIBRON

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Portant sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme et sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boujan sur Libron pour la création d'une zone de développement de la biodiversité locale et son observation

Par arrêté n°D24/06 en date du 26 septembre 2024, le Maire de Boujan sur Libron a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique relative aux procédures de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) et de déclaration de projet (DP) emportant mise en compatibilité (MEC) du PLU pour la création d'une zone de développement de la biodiversité locale et son observation.

La première a pour objet d'adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicable à la ZAC de la Plaine, qui devrait permettre l'accueil d'une centaine de logements individuels et collectifs, mais aussi certains éléments du dispositif réglementaire et graphique du PLU. La seconde a pour objet d'accueillir un projet de création d'une zone de biodiversité à travers la réalisation de bassins.

Monsieur Richard AUGUET, architecte, a été désigné commissaire enquêteur par décision du Président du Tribunal Administratif de Montpellier n°E24000107/34 en date du 30 août 2024.

Le dossier d'enquête relatif à la 3^{ème} modification du PLU de Boujan sur Libron comprend : une notice explicative, les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), le règlement écrit AVANT et APRES modification, le zonage AVANT et APRES modification (1/5000°), le zonage AVANT et APRES modification (1/2000°), la liste des Emplacements Réservés AVANT et APRES modification, les annexes sanitaires – Compléments AEP, un classeur comprenant les documents administratifs, les documents d'enquête publique, les documents et échanges avec la MRAe, les courriers et avis PPA.

Le dossier d'enquête relatif à la DP emportant MEC du PLU de Boujan sur Libron comprend : une note informative, un rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale, les plans de zonage du PLU après MEC du PLU, le règlement écrit de la zone N après MEC du PLU, l'OAP « Zone de biodiversité », le résumé non technique, les pièces administratives, le PV de la réunion d'examen conjoint, l'avis de la MRAe et mémoire en réponse.

Les dossiers seront mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, **du lundi 21 octobre au mercredi 20 novembre 2024 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs** :

- En Mairie de Boujan sur Libron : 12 Rue de la Mairie, 34760 BOUJAN SUR LIBRON, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00, et le samedi de 9h00 à 12h00 ;
- Sur le site internet de la Commune via le lien suivant : <https://www.boujansurlibron.com/actualites/> ;
- Sur demande auprès de la Commune et aux frais du demandeur pour l'envoi d'un exemplaire papier.

Il sera possible de consigner ses observations :

- Sur le registre papier ouvert à cet effet en Mairie de Boujan sur Libron, aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetepubliqueunique@boujansurlibron.com (cette adresse mail sera consultable sur le site internet de la Commune)
- Par correspondance postale à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse de la Mairie de Boujan sur Libron indiquée précédemment.

Ces observations seront annexées dès réception aux registres d'enquête publique.

Il sera également possible de consulter les dossiers et d'émettre ses observations en version dématérialisée depuis un poste informatique mis à la disposition du public gracieusement en Mairie de Boujan sur Libron aux jours et heures habituels d'ouverture du public.

Monsieur le commissaire enquêteur tiendra ses permanences en Mairie de Boujan sur Libron aux dates et heures suivantes : **Lundi 21 octobre 2024 de 9h00 à 12h00, Jeudi 07 novembre 2024 de 9h00-12h00 et Mercredi 20 novembre 2024 de 15h00 à 18h00.**

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront clos et signés par M. le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire et au Président du Tribunal administratif de Montpellier son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

Ces documents seront tenus à la disposition du public en Mairie de Boujan sur Libron ainsi que sur le site internet de la commune pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Une copie sera adressée par le Maire à M. le Préfet du département de l'Hérault. Au terme de l'enquête publique unique, la modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) et la déclaration de projet (DP) emportant mise en compatibilité (MEC) du PLU pour la création d'une zone de développement de la biodiversité locale et son observation, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis des PPA, de l'avis de la MRAe concernant la DP emportant MEC du PLU, des observations du public et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront approuvées par délibération du Conseil Municipal.

**AVIS PPA et mémoire en réponse
Modification n°3 P.L.U.**

Fichier pdf joint

Observation du public et mémoire en réponse
Modification n°3 du P.L.U

Fichier pdf joint

**AVIS MRAe et mémoire en réponse
Déclaration de Projet (D.P.)**

Fichier pdf joint

**Observation du public et mémoire en réponse
Déclaration de Projet (D.P.)**

Fichier pdf joint

PV de synthèse
Modification n°3 du P.L.U et Déclaration de Projet (D.P.)

Fichier pdf joint



ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

Département de l'Hérault - Commune de Boujan-sur-Libron

1^{ère} déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Mémoire en réponse de la Commune - Enquête publique

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	Novembre 2024	Création	VL	JA

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	1
1. OBSERVATIONS DE L'ASSOCIATION BOUJANAISE DE SAUVEGARDE DE LA VALLEE DU LIBRON.....	3
2. OBSERVATIONS DE MONSIEUR VIEREN.....	8
3. OBSERVATIONS DE MONSIEUR CAUVIN	11
4. DEMANDES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	12

PREAMBULE

X Lancement de la procédure de 1^{ère} déclaration de projet (DP) emportant mise en compatibilité (MEC) du PLU de Boujan-sur-Libron

Par arrêté municipal n°D24/03, en date du 02 avril 2024, a été prescrit le lancement de la procédure de 1^{ère} DP emportant MEC du PLU de Boujan-sur-Libron.

Celle-ci a pour objet d'accueillir un projet de création d'une zone de biodiversité à travers la réalisation de bassins.

X Ouverture de l'enquête publique et modalités de publicité

Par arrêté municipal n°D24/06, en date du 26 septembre 2024, l'enquête publique relative à la présente procédure d'adaptation du PLU de Boujan-sur-Libron a été ouverte.

A noter qu'il s'agit d'une enquête publique unique relative également à la procédure de 3^{ème} modification de droit commun du PLU de Boujan-sur-Libron, ayant pour objet d'adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicable à la ZAC de la Plaine, qui devrait permettre l'accueil d'une centaine de logements individuels et collectifs, mais aussi d'adapter certains éléments du dispositif réglementaire et graphique du PLU.

Celle-ci s'est déroulée du lundi 21 octobre 2024 au mercredi 20 novembre 2024.

La première parution des avis d'enquête publique a été réalisée le 30 septembre 2024 au sein du journal « Midi Libre » et le 03 octobre 2024 au sein du journal « Hérault Juridique & Economique ».

La seconde parution des avis d'enquête publique a été réalisée le 24 octobre 2024 dans ces mêmes journaux.

L'avis d'enquête publique a également été affiché en Mairie, ainsi que sur un panneau visible par le public, présent sur le site du projet de création d'une zone de biodiversité, objet de la présente procédure d'adaptation du PLU de Boujan-sur-Libron.

X Moyens mis à disposition du public

Pour émettre des observations :

- Mise à disposition d'un registre en Mairie de Boujan-sur-Libron, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Mise à disposition d'un poste informatique en Mairie de Boujan-sur-Libron, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Possibilité d'adresser des observations à l'attention du Commissaire-enquêteur par voie postale à l'adresse de la Mairie et par courrier électronique, dont l'adresse a été communiquée sur le site internet de la Commune.

Pour consulter le dossier d'enquête publique :

- Mise à disposition du dossier en Mairie de Boujan-sur-Libron, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Mise à disposition du dossier en version dématérialisée sur le site internet de la Commune ;
- Mise à disposition d'un poste informatique en Mairie de Boujan-sur-Libron, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Possibilité de demander à ses frais la communication du dossier d'enquête.

Le Commissaire-enquêteur, Monsieur Richard AUGUET, désigné par le Tribunal administratif de Montpellier par décision n°E24000107/34, en date du 30 août 2024, a assuré les permanences suivantes en Mairie de Boujan-sur-Libron :

- Lundi 21 octobre 2024 de 9h00 à 12h00 ;
- Jeudi 07 novembre 2024 de 9h00-12h00 ;
- Mercredi 20 novembre 2024 de 15h00 à 18h00.

X Procès-verbal (PV) de synthèse du Commissaire-enquêteur

Le 25 novembre 2024, le Commissaire-enquêteur a adressé son PV de synthèse des observations écrites et orales du public à la Commune.

C'est dans ce cadre que le présent mémoire en réponse de la commune de Boujan-sur-Libron a été rédigé.

Les éléments de réponse apportés par la Commune sont matérialisés en vert.

1. OBSERVATIONS DE L'ASSOCIATION BOUJANAISE DE SAUVEGARDE DE LA VALLEE DU LIBRON

« Ce deuxième dossier concerne un projet de compensation écologique, sous forme de 3 bassins, liés aux impacts du projet de ZAC dénommée « la Plaine » envisagé par le Maire de Boujan, en zone naturelle agricole et inondable du Libron, dont l'artificialisation des sols de plus de 3 ha et la bétonisation de 109 logements vont entraîner l'altération et la destruction de plusieurs espèces présentes sur site (habitats, faune, flore, etc.) cf: étude environnementale jointe au dossier.

Nos remarques sont les suivantes:

- 1- La nécessaire compensation écologique aux impacts du projet immobilier, dont les sensibilités ont été jugées fortes à modérées pour les Arthropodes, les Amphibiens, les Reptiles, les Chiroptères les oiseaux, etc. a été localisée en rive gauche du Libron, à 400 mètres du projet de ZAC, séparée par le Fleuve.

Or, ce projet de Lac lointain, en lien avec l'OAP modifiée, est en infraction avec l'article L.163-1 chapitre II du Code de l'environnement, qui précise que « les mesures compensatoires sont mises en œuvre en priorité sur le site endommagé, ou, en tout état de cause, à proximité de celui-ci, afin de garantir ses fonctionnalités de manière pérenne » .

Le site prévu pour cette compensation écologique, le long du Libron, en zone humide, éloigné donc de 400 mètres du site endommagé par la construction de ces 109 logements et la présence d'environ 325 personnes, ne peut être considéré de toute évidence comme «à proximité» du site naturel écologique de la ZAC, altéré par le programme immobilier. Un autre site est à rechercher ».

- ⇒ Tout d'abord, il convient de préciser qu'il ne s'agit pas d'un « projet de lac », mais de la création d'une zone de biodiversité composée de bassins alimentés grâce à la réutilisation des eaux usées traitées de la station d'épuration, dont les eaux seront ensuite déversées dans le cours d'eau du Libron.

Comme indiqué dans le mémoire en réponse de la Commune à l'avis de la MRAE, la commune de Boujan-sur-Libron porte également le projet de ZAC de la Plaine pour lequel CBE a réalisé les études naturalistes. Dans le cadre du volet naturel de l'étude d'impacts lié à cet autre projet, des impacts résiduels modérés pour les insectes (Decticelle à serpe et Franconienne) et les reptiles (couleuvres de Montpellier et à échelons) 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.



A noter que 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.

Ainsi, la mesure de réduction n°4 prévoit la création et le maintien de friches végétalisées qui seront favorables aux quatre espèces précédemment citées, ainsi que la mise en place de gîtes à reptiles. Il est également prévu d'ajouter des suivis spécifiques aux insectes et aux reptiles sur 20 ans (mesure d'accompagnement n°3), ainsi qu'un encadrement accru de la gestion de la zone en faveur de la biodiversité par l'intermédiaire d'un plan de gestion (mesure d'accompagnement n°2).

Concernant la proximité du projet de création d'une zone de biodiversité, objet de la présente procédure d'adaptation du PLU de Boujan-sur-Libron, 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. Cela est notamment rarement le cas en la matière. Par ailleurs, ce projet se situe aux abords de la même entité naturelle.

« En outre, le coût de réalisation de cette compensation écologique, soit 2 300 000 €TTC, inscrit au budget de la Commune, ne doit pas être supporté intégralement par les contribuables Boujanais, mais pour partie par l'aménageur privé de la ZAC, qui doit l'intégrer dans son bilan financier prévisionnel ».

⇒ Le coût de la compensation écologique relative au projet de ZAC de la Plaine, faisant notamment l'objet de la 3^{ème} modification de droit commun du PLU de Boujan-sur-Libron, ne concerne pas la présente procédure de 1^{ère} DP emportant MEC du PLU de Boujan-sur-Libron.

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

« De même, l'aménagement du carrefour entrée Nord de Boujan, inscrit en emplacement réservé n°1 du PLU, lié et nécessaire à la seule entrée/sortie du projet de ZAC en toute sécurité (200 voitures /jour environ), doit être supporté en partie par l'aménageur de la ZAC et non entièrement par les Boujanais ».

⇒ Cette observation ne relève pas de la procédure de 1^{ère} DP emportant MEC du PLU de Boujan-sur-Libron, qui n'a pas pour objet de modifier l'emplacement réservé n°1.

« 2- Les travaux de création de 3 bassins de récupération des eaux usées traitées de 14 000 m2 vont détruire et altérer, d'après le dossier de Modification n°3 du PLU, tout un fonctionnement écologique du site inondable, en zone humide, situé à proximité de l'ancien talus SNCF, en terre formant digue.

Les mesures de réduction semblent bien dérisoires pour servir de compensation aux impacts résiduels de la ZAC avec :

- Le maintien des friches végétalisées ;
- La mise en place de gîtes à reptiles et à Hérissons d'Europe (volés le lendemain de leur installation) dans le village où l'insécurité règne ;
- Le suivi spécifique aux insectes et reptiles sur 20 ans (ce qui est irréaliste!) ;
- L'encadrement accru de la gestion de la zone en faveur de la biodiversité (ce qui est tout autant irréaliste !). »

- 
- ⇒ La 1^{ère} DP emportant MEC du PLU de Boujan-sur-Libron, ayant pour objet d'accueillir une zone de biodiversité composée de bassins, a fait l'objet d'une évaluation environnementale propre. Il convient ainsi de se reporter à celle-ci et non au dossier de 3^{ème} modification de droit commun du PLU de Boujan-sur-Libron.

Le projet de ZAC de la Plaine, objet de la procédure de 3^{ème} modification de droit commun du PLU de Boujan-sur-Libron, propose d'ores et déjà des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement, destinés à maîtriser ses impacts sur l'Environnement.

Une compensation écologique a également été proposée au sein du projet de zone de biodiversité, objet de la 1^{ère} DP emportant MEC du PLU de Boujan-sur-Libron. Comme indiqué précédemment, il a été décidé de proposer des compléments aux mesures de réduction et d'accompagnement proposées au sein de l'évaluation environnementale afférente. Cela afin de favoriser, non seulement la biodiversité en général, mais également plus particulièrement les 4 espèces les plus impactées par le projet de ZAC.

Il sera ainsi possible de considérer que le maintien de l'ensemble des espèces protégées / patrimoniales dans un bon état de conservation localement sera assuré.

« Ce projet de compensation ne va t'il pas générer des impacts négatifs sur son milieu naturel, tout cela pour justifier un projet immobilier en zone à risque inondation de surcroît ! »

- ⇒ Comme indiqué au sein du procès-verbal de synthèse de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées, le projet de création d'une zone de biodiversité, objet de la présente procédure d'adaptation du PLU de Boujan-sur-Libron, s'inscrit dans une réflexion de longue date.

Le projet de ZAC de la Plaine lui, a été porté initialement par l'ancienne Municipalité. Ce dernier est indépendant du projet, objet de la 1^{ère} DP emportant MEC du PLU de Boujan-sur-Libron. Toutefois, il a été l'occasion, dans le cadre des mesures ERC (éviter, réduire, compenser) de l'évaluation environnementale réalisée au titre de la présente procédure d'adaptation du PLU de Boujan-sur-Libron, de proposer des compléments aux mesures de réduction et d'accompagnement préconisées pour pouvoir répondre aux besoins de compensation du projet de la ZAC de la Plaine.

« Pour la MRAe « il est probable que ce projet engendrera une altération importante de la zone humide ». Pourquoi détériorer la biodiversité présente dans cette zone naturelle et agricole protégée jusqu'à présent par la zone rouge du PPRI et en raison de sa biodiversité et ensuite prévoir un délai de 20 ans pour la régénérer ! ».

- ⇒ Le projet de création d'une zone de biodiversité, objet de la présente procédure d'adaptation du PLU de Boujan-sur-Libron, aura certes des impacts sur l'Environnement, dont il sera toutefois réalisé des mesures de réduction et d'accompagnement destinés à les maîtriser, mais il convient de rappeler l'objectif même de ce projet.

Ce projet s'inspire d'un projet réalisé sur la commune de Vauvert. Il consistait en la réalisation d'une zone de rejet végétalisée, comprenant la réalisation de zones humides artificielles alimentées grâce à la réutilisation des eaux usées traitées de la station d'épuration. L'objectif de ce projet était de parfaire le traitement des eaux usées et de sauvegarder le milieu naturel, tout en constituant une réserve de biodiversité.



Ce type de projet prévoit des aménagements réputés pour leur valeur esthétique, leur vertu écologique et leur pertinence en matière de sécurité civile, particulièrement pour la lutte contre les incendies.

Concernant les vertus écologiques du projet de création d'une zone de biodiversité, objet de la présente procédure d'adaptation du PLU de Boujan-sur-Libron, il convient de rappeler son essence même : la création d'une zone de biodiversité s'inscrivant dans une démarche de protection, de conservation et de développement de la biodiversité. L'ensemble de ses effets bénéfiques pour la biodiversité, et plus globalement, l'Environnement, ont été démontrés au sein du dossier de 1^{ère} DP emportant MEC du PLU de Boujan-sur-Libron et constituent la clé de son caractère d'intérêt général, conditionnant la mobilisation de la présente procédure d'adaptation du PLU.

Il convient également de rappeler que les impacts du projet de création d'une zone de biodiversité, objet de la présente procédure d'adaptation du PLU de Boujan-sur-Libron, sur le risque inondation et notamment au regard du PPRI applicable sur le territoire communal, ont été analysés au sein du dossier. Celui-ci devra respecter, en phase opérationnelle, les prescriptions du PPRI.

Pour précision, l'objectif de la mesure de réduction relative à la mise en place d'un suivi écologique sur 20 ans de l'avifaune, des reptiles, des amphibiens et des insectes, est de déterminer les effets positifs ou négatifs de l'aménagement. Ainsi, plusieurs groupes biologiques feront l'objet d'un suivi ciblé durant 20 ans. Les protocoles de suivis seront rédigés précisément lors de la rédaction du plan de gestion.

Il est attendu, pour l'ensemble des taxons étudiés, mais aussi pour les habitats et la fonctionnalité écologique, une augmentation de l'intérêt du secteur une fois les aménagements en place.

« Le choix du site est une ineptie, sans compter le coût de fonctionnement de 3 ha d'aménagement, alors que la Commune n'entretient même pas les deux bassins de rétention des eaux pluviales en rive droite du Libron, véritable jungle ! ».

- ⇒ Le choix du site a fait l'objet d'une réelle réflexion. En effet, ce dernier est idéalement situé du fait de son accessibilité (à proximité de la voie verte « Chemin de l'ancienne gare » à l'Ouest, de la RD15E2 et d'une voie communale à l'Est), de la proximité d'équipements et de services (équipements sportifs communaux, arènes, cave coopérative, déchetterie, centre-ville), ainsi que de la station d'épuration, indispensable à l'alimentation des bassins par la réutilisation des eaux usées traitées.

Il est important d'ajouter à cela :

- La maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation du projet par la Commune ;
- L'inscription du projet dans un cadre paysager privilégié, particulièrement favorable à ce type de projet, étant situé initialement au sein d'une zone agricole du PLU communal, protégée en raison du potentiel économique des terres agricoles, ainsi qu'en zone naturelle du PLU, protégée 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 ;

- 
- Le soutien de Monsieur Laurent Rippert, Directeur de l'EPTB Orb Libron, car le projet permettra de mettre en valeur le cours d'eau du Libron, de se réappropriier les lieux, d'assurer un rejet dans le Libron plus constant et de meilleure qualité et enfin de s'inscrire dans les opérations de renaturation des berges de la rive gauche du Libron ;
 - La nature de l'occupation du sol actuelle par des terres cultivées en blé, dont la création d'une zone de biodiversité en lieu et place permettra de développer la biodiversité environnante et de constituer une réelle réserve de biodiversité.

L'ensemble de ces éléments représente des atouts majeurs sur l'opportunité de localiser le projet de création d'une zone de biodiversité, objet de la présente procédure d'adaptation du PLU de Boujan-sur-Libron, sur le site choisi.

« 3- Zone de biodiversité et risque majeur inondation :

Dans le dossier présenté de mise en compatibilité du PLU, le paragraphe sur les risques majeurs inondation ne fait référence qu'au zonage du PPRI.

Mais quels sont les impacts de l'acheminement des eaux usées traversant les 3 bassins et se jetant dans le Libron, lors de fortes crues du Libron, qui inondent ces 3 terrains dans un courant d'eau et une vitesse dangereuse, comme le prouvent la vidéo visée dans la clé USB ?

Ce projet de bassins remplis d'eau permanente ne va t'il pas créer un sur-aléa lorsque le Libron débordera à nouveau sur la RD15E et créer une augmentation du niveau de la crue, en ne pouvant pas s'infiltrer directement dans le sol?

Le bureau d'études a-t'il répondu à la MRAE sur le fonctionnement de la surverse des bassins et de l'exutoire par fortes pluies? »

- ⇒ Comme indiqué au sein du mémoire en réponse de la Commune à l'avis de la MRAE, concernant les impacts quantitatifs du projet de création d'une zone de biodiversité, objet de la présente procédure d'adaptation du PLU de Boujan-sur-Libron, sur le Libron, celui-ci va déplacer le rejet au niveau du Libron, 500 mètres en amont du rejet actuel. 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 m³/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. Il s'agit d'un exutoire principal prévu en bout de bassin, assurant un écoulement de type « rivière » avec des galets en fond de forme. Le cheminement du ruissellement pluvial sur la zone de projet, notamment son transfert de bassin en bassin jusqu'au rejet dans le Libron, a fait l'objet d'un dimensionnement hydraulique sur la base d'une pluie d'occurrence centennale, correspondant à une intensité pluviométrique de 160 mm/h. 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.



Les bassins composant la zone de biodiversité seront alimentés par les eaux usées traitées de la station d'épuration. Actuellement, ces eaux sont déjà déversées dans le cours d'eau du 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 en plus de cela, 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. Cette saturation réduit la capacité du sol à absorber davantage d'eau de surface, car le sol est déjà plein d'eau. Que les bassins soient étanches ou non, ils n'ont pas d'impacts sur l'infiltration pendant une crue.

« En résumé, les deux projets de Modification n°3 du PLU et de mise en compatibilité du PLU portent atteinte à la biodiversité remarquable entourant le village et appréciée par tous les Boujanais près de chez eux. Notamment la zone AU du PLU et son OAP, qui ne respectent ni les avis des services de l'Etat, ni les lois et les règlements, en matière d' Environnement et d'Urbanisme sur le risque majeur inondation, en créant un risque nouveau pour les biens et les personnes exposés au débordement du Libron et au ruissellement pluvial, dans la vallée du Libron, en pied de village.

En conséquence, le retour aux zones naturelles Nd (pour la Plaine) et A agricole pour le site de compensation écologique, s'impose, d'autant que la zone AU du PLU est devenue caduque depuis le 22 Septembre 2022. »

⇒ Il convient de se reporter aux éléments de justifications évoqués précédemment. Concernant les observations relatives à la 3^{ème} modification de droit commun du PLU de Boujan-sur-Libron, elles ne relèvent pas de la présente procédure d'adaptation.

2.OBSERVATIONS DE MONSIEUR VIEREN

« Est-ce que la création d'un plan d'eau peut être en faveur du respect de l'environnement et de développement d'actions de sensibilisation en direction de ses habitants ? Sachant qu'il existe un jardin botanique méditerranéen de 8 000 m2 qui n'est plus entretenu ».

⇒ Le jardin méditerranéen est composé essentiellement d'essences vivaces, nécessitant peu d'entretien. Les plantes, arbustes et arbres y sont régulièrement taillés, les espaces débroussaillés et le sentier piétonnier entretenu.

« Concernant le projet :



Les milieux aquatiques, comme les étangs, peuvent être sujets à des périodes d'anoxie, éventuellement provoquées par leur eutrophisation ou dystrophisation par surabondance de nitrates ou phosphates, généralement d'origine agricole ou humaine (eaux usées non épurées).

Une forte diminution du taux d'oxygène de l'eau (crise anoxique), même brève, peut tuer un grand nombre d'espèces animales.

Dans les mares et étangs :

- Les bactéries aérobies et les algues pullulent à la suite d'un apport excessif de matières organiques biodégradables, lui-même engendré par un excès de nutriment. Les algues s'accumulent naturellement en surface où l'ensoleillement est le plus important ;
 - Les bactéries (et le zooplancton constitué des organismes animaux qui dans un premier temps les mangent) appauvrissent rapidement le milieu en oxygène dissous (vases, eau), notamment la nuit quand la photosynthèse est inactive et que les plantes et les autres organismes consomment l'oxygène dissous et expirent du CO₂. Les organismes présents meurent et la quantité de biomasse morte est en constante augmentation. La capacité de recyclage du milieu étant devenue faible, on observe une apparition d'opacité de l'étendue d'eau ;
 - La hausse du taux de CO₂ et de nutriments provoque un développement encore plus important de phytoplancton et/ou d'algues de surface, qui vont faire obstacle à la pénétration du soleil en des UV dans l'eau ;
 - Les organismes aérobies meurent dans les couches les plus profondes, en libérant du CO₂, du méthane, de l'azote et du phosphore qui vont encore enrichir le milieu et accélérer le processus, qui va alors s'auto-entretenir (une partie de l'azote s'évapore, mais le phosphore reste mobilisable dans l'eau et entretient la dystrophisation) ;
 - Le zooplancton, les organismes mobiles (poissons, amphibiens invertébré) ayant disparu, alors que la capacité du vent à oxygéner et brasser les couches d'eau, diminue aussi et une couche chaude s'étant formée en surface, les eaux profondes ne se réoxygènent plus (effet thermocline + brassage réduit des eaux) ;
 - Après un certain temps, seules les bactéries anaérobies survivent dans une vase noire et putride. La fermentation qu'elles y entretiennent dégage des gaz, tels que l'hydrogène sulfure, l'ammoniac et le méthane, défavorables aux formes de vie non spécifiques à cet environnement ».
- ⇒ Comme indiqué précédemment, l'essence même du projet, objet de la présente procédure d'adaptation du PLU de Boujan-sur-Libron, est la création d'une zone de biodiversité s'inscrivant dans une démarche de protection, de conservation et de développement de la biodiversité. Celui-ci s'inspire d'un projet réalisé sur la commune de Vauvert, qui consistait en la réalisation d'une zone de rejet végétalisée, comprenant la réalisation de zones humides artificielles alimentées grâce à la réutilisation des eaux usées traitées de la station d'épuration. L'objectif de ce projet était de parfaire le traitement des eaux usées et de sauvegarder le milieu naturel, tout en constituant une réserve de biodiversité.



Comme indiqué au sein du rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale, la zone de biodiversité se composera de 3 bassins interconnectés, alimentés par les eaux usées traitées de la station d'épuration. Afin de favoriser la diversité de la faune et de la flore sur la zone, l'aménagement des 3 bassins sera de conceptions différentes, ce qui permettra de varier les espèces, ainsi que les aspects paysagers.

L'alimentation des bassins se fera depuis la station d'épuration, via un poste de refoulement. 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. Une rangée de radeaux végétalisés entre cette première zone et le reste du bassin, jouera un rôle de cloison entre les deux. Ensuite le bassin sera aménagé avec des plantes hydrophytes (plantes immergées).

Le second bassin sera pourvu de petits îlots, qui ne seront pas accessibles et non exploités. Il s'agira de zones laissées « sauvages », qui serviront notamment de refuge pour la faune.

Le troisième bassin sera une roselière. Plusieurs rangées de roseaux y seront implantées. La profondeur entre les rangées de roseaux sera de plus de 70 cm, afin de contenir les végétaux. La sortie de ce bassin se réalisera par un écoulement de type « rivière », avec des galets en fond de forme

Les liaisons entre les bassins se feront en cascades, permettant ainsi une réoxygénation de l'eau. Afin de compléter cette oxygénation naturelle, les bassins seront équipés de système d'aération intégrés visuellement, afin d'éviter une eutrophisation du milieu et une prolifération de lentilles en surfaces. Les bassins seront équipés de points de variation de niveau pour l'entretien (entretien des berges, aspiration des lentilles, etc.).

Des plages de galets pourront être aménagés à certains endroits. Elles apporteront une complexité structurelle et une diversité de niches écologiques, favorisant ainsi une grande variété d'interactions et de formes de vie qui enrichissent l'écosystème de la zone de biodiversité. Les galets créent des micro-habitats, où différentes espèces peuvent s'abriter, pondre ou se nourrir. Les petits interstices entre les galets peuvent être utilisés par des invertébrés aquatiques, des amphibiens pour se protéger des prédateurs ou pour se reproduire. Les galets peuvent aussi aider à stabiliser les rives, réduisant ainsi l'érosion. Une rive stable permet à des plantes aquatiques et riveraines de s'installer, créant des habitats pour des insectes, des oiseaux, et des petits mammifères. Une plage de galets peut également favoriser la colonisation de certaines plantes résistantes qui s'adaptent à ce type de sol. Ces plantes, à leur tour, créent de nouveaux habitats et sources de nourriture pour des pollinisateurs et autres espèces.

En l'état actuel, les eaux usées traitées par la station sont directement rejetées dans le Libron. La qualité de ces eaux usées traitées peut être considérée comme convenable. Dans le cadre du projet de création d'une zone de biodiversité, objet de la présente procédure d'adaptation du PLU de Boujan-sur-Libron, 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.



« Les accès au site (par la RD15E2, le chemin de l'ancienne gare et une voie communale) sont décrits, en revanche le stationnement des visiteurs n'est pas évoqué. La distance entre le centre-ville et le lac est d'environ 1 km, quid des parkings ? »

- ⇒ Comme indiqué au sein du mémoire en réponse de la Commune à l'avis de la MRAE, l'accès au secteur d'études se réalisera depuis la RD15E2, afin de représenter le point de départ du cheminement piéton qui parcourt la zone de biodiversité.

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. En effet, 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. En conséquence, les aménagements projetés devront strictement répondre à cette finalité, sans favoriser pour autant une fréquentation accrue de visiteurs. Pour précisions, afin d'affirmer et de se concentrer sur le rôle essentiel du projet, destiné à la création d'une zone de biodiversité pour la faune et la flore locales, certains aménagements prévus initialement ont été supprimés (aires de stationnement, table de pique-nique, etc.).

A noter qu'une aire de pique-nique est implantée à proximité immédiate de l'emprise du projet. Bien que cet espace soit utilisé, notamment en période estivale, aucune aire de stationnement spécifique n'a été prévue pour desservir cette zone, ne générant pas pour autant de problématiques sur la circulation automobile.

A noter également le faible trafic routier au sein de la RD15E2 (ensuite scindée en voies communales et chemin rural), qui se caractérise notamment par la nécessité de traverser un pont, au-dessus du Libron, ne laissant passer qu'un seul véhicule à la fois. Ce pont, de par sa configuration, ralentit ainsi naturellement la circulation des véhicules, ce qui renforce la sécurité routière dans cette zone.

3. OBSERVATIONS DE MONSIEUR CAUVIN

« Le projet de construction des « Hauts de la Plaine » (pas si haut que cela les hauts !) aurait un impact écologique sur la biodiversité.

Suppression de centaines de plantes rares répertoriées dans l'étude d'impacts de la précédente présentation du projet. Dérangement d'une colonie de chiroptères, dont on connaît le grand intérêt en matière de lutte contre les moustiques.

La compensation proposée serait un plan d'eau. A Boujan, va-t-on apprendre à nager aux chauves-souris ?

Les moustiques doivent être bien contents : chauves-souris en moins, étendue d'eau en plus !

Je croyais pourtant la Commune soucieuse de biodiversité, puisqu'elle achète à tout va des parcelles agricoles sur l'autre rive du Libron, au motif d'intérêt général avancé de la préservation de la biodiversité !

Ne s'agit-il pas plutôt de préparer pour le futur de nouvelles constructions sur ces terrains, après une autre modification du PLU ? »

⇒ Comme indiqué au sein de la conclusion de l'évaluation environnementale relative à la présente procédure d'adaptation du PLU de Boujan-sur-Libron, une biodiversité remarquable a été mise en avant sur la zone d'études du projet. 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, pour l'ensemble des taxons étudiés, mais aussi pour les habitats et la fonctionnalité écologique, 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, objet de la présente procédure d'adaptation du PLU de Boujan-sur-Libron, sur les chiroptères.

La mesure de réduction n°1 a pour objectif de respecter un calendrier d'intervention pour les travaux lourds. En effet, pour les chiroptères notamment, les périodes les plus sensibles sont les périodes de reproduction et d'hivernage, soit de mars à mi-septembre pour la reproduction et de mi-novembre à mars pour l'hivernage. Cette mesure permet une réduction notable de l'impact de destruction d'individus de chiroptères.

La mesure de réduction n°2 vise à accompagner la transformation des bâtis dégradés sur le site, par un chiroptérologue. Cette mesure permet de réduire notablement l'impact de destruction / dérangement d'individus de chiroptères.

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, il sera mis à disposition des gîtes. Différents types de gîtes seront proposés, afin de favoriser notamment les chiroptères.

Comme indiqué précédemment, le projet de création d'une zone de biodiversité, objet de la présente procédure d'adaptation du PLU de Boujan-sur-Libron, s'inscrit dans une réflexion de longue date. 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, au titre de la présente procédure d'adaptation.

4.DEMANDES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

« 2-2-1 : Le bureau d'étude en charge du dossier peut-il :

➤ 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 ».

⇒ La procédure de 1^{ère} DP emportant MEC du PLU de Boujan-sur-Libron a fait l'objet d'une évaluation environnementale, analysant notamment ses effets sur le risque inondation. Ainsi, les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) applicable sur le territoire commun, approuvé par arrêté préfectoral n° DDTM34-2016-05-07295 en date du 31 mai 2016, ont été analysées. Un avis sur cette évaluation environnementale a été formulé le 19 septembre 2024 par la MRAE, auquel la Commune a rédigé un mémoire en réponse, tous deux joints au dossier d'enquête publique.



« 2-2-2 Le bureau d'étude en charge du dossier peut-il :

- 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. »

L'objectif de la présente procédure d'adaptation du PLU de Boujan-sur-Libron est notamment de transférer l'emprise du projet de création d'une zone de biodiversité initialement située en zone A (agricole) du PLU, en zone N (naturelle) du PLU.

En effet, la zone A du PLU est une zone à protéger en raison de son potentiel économique de terres agricoles. Elle est réservée en priorité à l'exploitation agricole, l'élevage et l'exploitation du sol.

La zone N du PLU, quant à elle, correspond aux secteurs de la Commune, équipés ou non, 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.

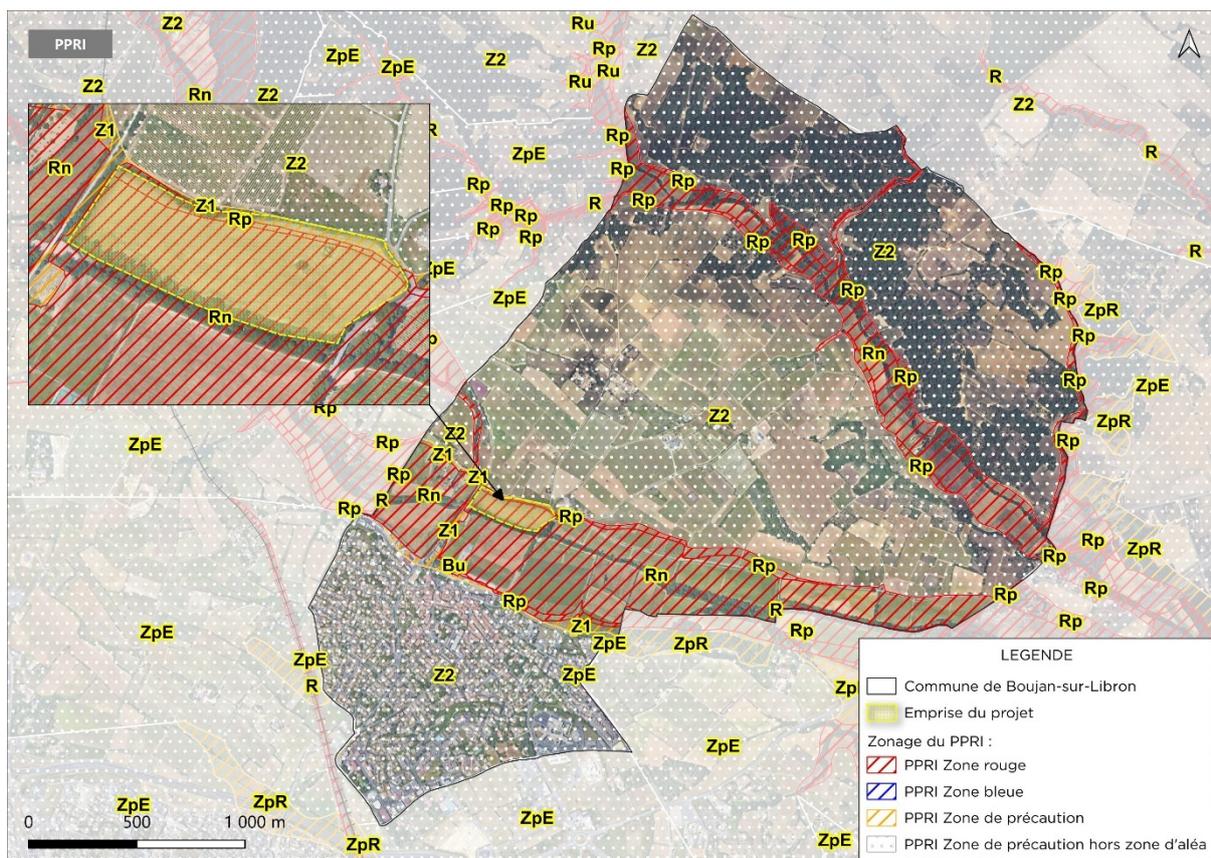
Ainsi, au regard de la destination du projet de création d'une zone de biodiversité, la zone N du PLU est la zone la plus cohérente.

Ce changement de zonage a alors nécessité une adaptation du plan de zonage du PLU, mais aussi du règlement écrit de la zone N, simplement afin de faire référence au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable sur l'emprise du projet. Un secteur spécifique n'a pas été créé, car les dispositions actuelles du règlement écrit de la zone N conviennent à la réalisation du projet.

« 2-2-3 Devant les incompréhensions soulevées par le public sur le zonage et le règlement du PPRI, le bureau d'étude en charge du dossier peut-il :

- Mettre en exergue le règlement du PPRI autorisant la création de bassin en zone R et zone résiduelle Z1. »

⇒ La commune de Boujan-sur-Libron est soumise au PPRI approuvé par arrêté préfectoral n°DDTM34-2016-05-07295 du 31 mai 2016.



L'emprise du projet est située au sein :

- De la zone rouge naturelle Rn : sur la majorité de l'emprise du projet ;
- De la zone rouge de précaution Rp : sur une bandelette entre la zone Z1 et Rn ;
- De la zone de précaution résiduelle Z1 : sur une bandelette entre la zone Rp et Z2.

Concernant la zone rouge naturelle Rn :

La zone de danger Rn désigne une zone inondable d'aléa fort en secteur à enjeux modérés (secteur non urbanisé).

Y sont interdits tous les travaux et projets nouveaux, de quelque nature qu'ils soient.

Sont toutefois admis, par exception, tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais, sous certaines conditions qu'il conviendra de respecter en phase opérationnelle.

A noter qu'il est également admis par exception, les équipements d'intérêt général, sous certaines conditions qu'il conviendra de respecter en phase opérationnelle. La présente déclaration de projet consiste justement à reconnaître le caractère d'intérêt général du projet.

Concernant la zone rouge de précaution Rp :

La zone rouge de précaution Rp désigne la zone inondable d'aléa modéré et à enjeux modérés (secteurs non urbanisés).

Y sont interdits tous les travaux et projets nouveaux, de quelque nature qu'ils soient.

Sont toutefois admis, par exception, les travaux admis en Rn, sous certaines conditions.

Le projet de création d'une zone de biodiversité étant admis au sein de la zone Rn du PPRI applicable sur le territoire communal et devant respecter ses prescriptions en phase opérationnelle, est ainsi également admis au sein de la zone Rp du PPRI.

A noter que la majorité des aménagements sont projetés en zone Rn du PPRI.

Concernant la zone de précaution résiduelle Z1 :

La zone de précaution résiduelle Z1 désigne une zone non soumise à la crue de référence mais potentiellement inondable par une crue exceptionnelle.

Y sont interdits tous projets de construction d'établissements à caractère stratégique ou vulnérable.

Au regard de la destination du projet de création d'une zone de biodiversité, celle-ci n'est pas interdite au sein de la zone Z1 du PPRI applicable sur le territoire communal.

Sont toutefois admis, par exception, tous les travaux et projets nouveaux, de quelque nature qu'ils soient, sous certaines conditions qu'il conviendra de respecter en phase opérationnelle.

A noter que la majorité des aménagements sont projetés en zone Rn du PPRI.

L'analyse des effets de la présente procédure d'adaptation du PLU de Boujan-sur-Libron sur le risque inondation sera retravaillée au sein du dossier de 1^{ère} DP emportant MEC du PLU de Boujan-sur-Libron, dans sa version pour approbation, afin de rendre l'information plus claire pour les administrés.

Il convient de joindre à cette analyse, les éléments de justifications évoqués au sein du présent document, concernant les observations des administrés relatifs aux effets du projet de création d'une zone de biodiversité sur le risque inondation.

« 2-2-4 On peut constater que des périmètres différents, par exemple : page 12 et page 13 du résumé non technique (sans la parcelle AM33), coexistent.

Les périmètres bien que justifiés dans le texte, complique la compréhension. Le bureau d'étude en charge du dossier peut-il :

- Faire figurer sur toutes les planches l'enveloppe définitive de l'OAP « Zone de biodiversité ».

- 
- ⇒ Dans un souci pratique et de temporalité, il n'est malheureusement pas possible de faire apparaître la nouvelle emprise du projet de création d'une zone de biodiversité, objet de la présente procédure d'adaptation du PLU de Boujan-sur-Libron, sur toutes les cartes du rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale et du résumé non technique.

Toutefois, comme indiqué, les explications relatives à cette nouvelle emprise sont mentionnées au sein de ces deux documents, et cela à plusieurs reprises, pour en faciliter la compréhension.

« 2-2-5 La qualité de certains documents graphiques comme les plans, photos, etc. n'est pas de bonne qualité, ce qui peut nuire à la bonne compréhension des documents. Le bureau d'étude en charge du dossier peut-il :

- Améliorer qualité des documents graphiques. »

- ⇒ Un travail sera réalisé en ce sens au sein du dossier de 1^{ère} DP emportant MEC du PLU de Boujan-sur-Libron, dans sa version pour approbation.

« 2-2-6 Le plan de l'OAP « zone de biodiversité », fait figurer des cheminements piétons en boucle fermée autour des bassins. Le bureau d'étude en charge du dossier peut-il :

- Faire figurer les ancrages avec la route D152E et le chemin de l'ancienne gare. »

- ⇒ Le projet de création d'une zone de biodiversité, objet de la présente procédure d'adaptation du PLU de Boujan-sur-Libron, se situe à proximité de la voie verte « Chemin de l'ancienne gare » à l'Ouest et de la RD15E2, ainsi que d'une voie communale à l'Est. L'accès à la zone se réalisera depuis la RD15E2, afin de représenter le point de départ du cheminement piéton qui parcourt la zone de biodiversité.

Comme indiqué au sein du procès-verbal de synthèse de la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées, il sera procédé, au sein de l'OAP, à la matérialisation d'un sens de circulation sur les cheminements piétons projetés.

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

Commune de BOUJAN-SUR-LIBRON



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



Réponses Avis PPA

Procédures	Prescription	Approbation
Révision Générale du POS Transformation en PLU	13 avril 2011	25 septembre 2013
1 ^{ère} Modification du PLU	27 octobre 2015	16 août 2016
2 ^{ème} Modification du PLU	17 décembre 2020	18 juillet 2024
3 ^{ème} Modification du PLU	20 mars 2024	

REPONSE AVIS CHAMBRE D'AGRICULTURE

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

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

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

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

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

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

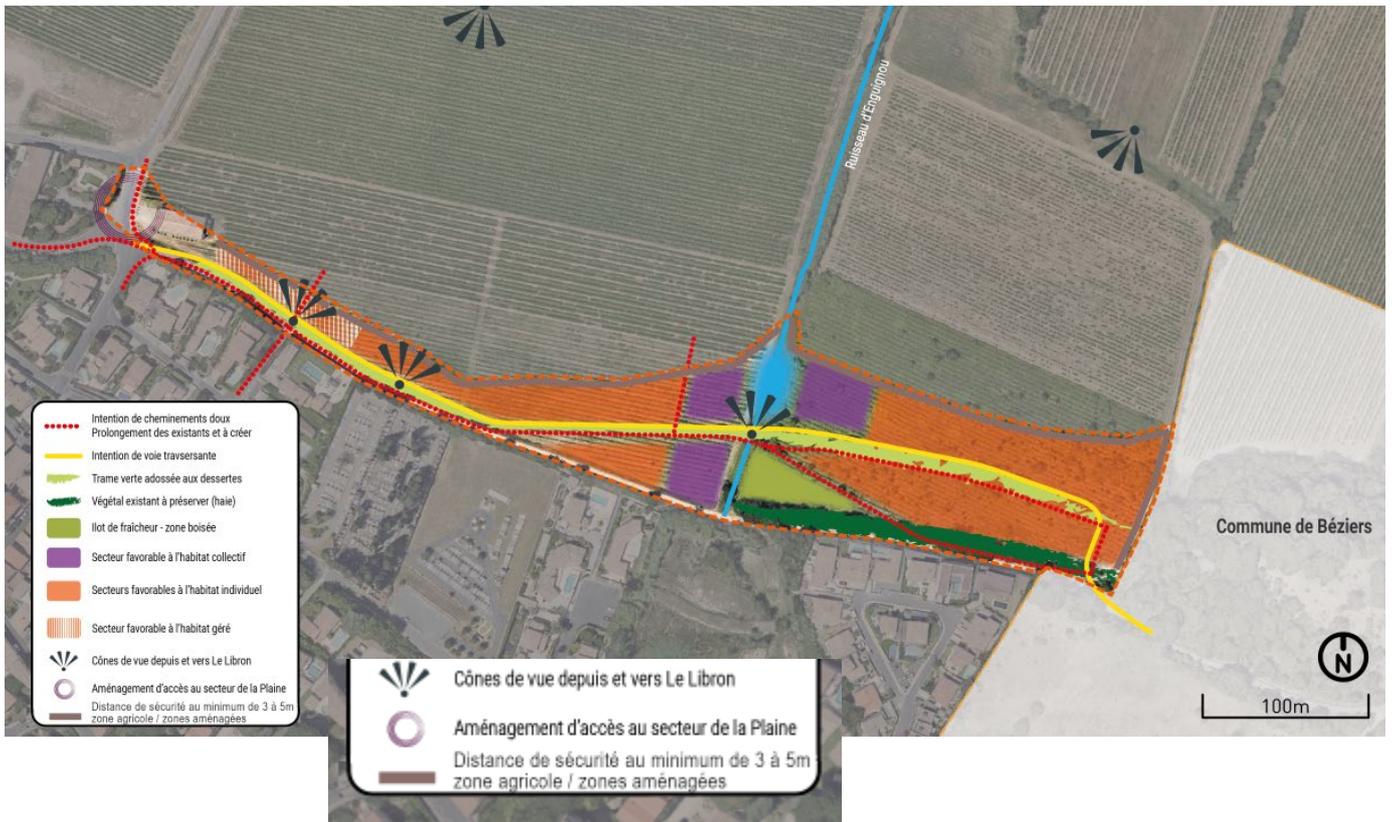
En page 8, il sera rajouté dans le paragraphe **Vers un « quartier durable »** :

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

Enfin, après la dernière phrase il sera ajouté :

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

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



REPONSE AVIS DEPARTEMENT DE L'HERAULT

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

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

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

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

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



REPONSE AVIS AGGLOMERATION BEZIERS MEDITERRANEE

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

Quelques observations ont été transmises et sont les suivantes :

OAP

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

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

REGLEMENT

Zonages A et N :

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

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

En secteurs A :

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

En secteur N :

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

- **Zonages U et AU :**

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

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

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

Cas des piscines

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

sera complété comme suit :

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

ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

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

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

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

Cet article sera complété comme suit :

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

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

EMPLACEMENTS RESERVES

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

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

REPONSE AVIS DDTM SAT-OUEST

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

Les observations transmises sont les suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

Commune de BOUJAN-SUR-LIBRON



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



Réponses Observations Public – Enquête Publique

Procédures	Prescription	Approbation
Révision Générale du POS Transformation en PLU	13 avril 2011	25 septembre 2013
1 ^{ère} Modification du PLU	27 octobre 2015	16 août 2016
2 ^{ème} Modification du PLU	17 décembre 2020	18 juillet 2024
3 ^{ème} Modification du PLU	20 mars 2024	

OBSERVATIONS DU PUBLIC

OBSERVATION n°1

Le 21/10/2024

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

- Inondabilité :
Elle fait remarquer que le site devant recevoir l'OAP « la Plaine » est en zone inondable selon les services de l'Etat.
- Biodiversité, environnement et cadre de vie :
Elle s'inquiète de la dégradation de la qualité de l'environnement et de la biodiversité.
- Urbanisme et réinvestissement urbain :
Elle note qu'il y a des possibilités de logements ailleurs dans le village car il y a 167 logements vacants à restaurer.

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

Dans le cadre de cette 3^{ème} modification du PLU de Boujan sur Libron et conformément à la procédure, des documents ont été élaborés et transmis pour avis à l'ensemble des PPA (Personnes Publiques Associées).

Deux études spécifiques ont été réalisées par les BET suivants et ont été jointes à l'enquête publique d'une part en annexes de la notice explicative et d'autre part dans le volet MRAe – Dossier intitulé « Documents BET » :

- BET GAXIEU : Etude hydraulique – Projet de ZAC secteur de la Plaine – Etude de la zone inondable Libron/Ruisseau de l'Enguignou
- BET BARBANSON : Volet Naturel d'Etude d'Impact (Habitats, Faune et Flore) & Expertise « Zones humides » - Caractérisation et délimitation des zones humides

INONDABILITE

Pour répondre aux observations émises, au niveau de la zone inondable, 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 côtes 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.

BIODIVERSITE, environnement et cadre de vie

Ces deux dossiers ont été remis pour avis à la MRAe : Mission régionale d'Autorité de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement.

Cette dernière a considéré : « *Qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, 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 enjeux modérés à très forts sont, alors ressortis sur les entités agricoles/naturelles de plus grand enjeu (Libron et sa ripisylve, friches, linéaires arbustifs/arborés/humides, boisement).*

Malgré plusieurs évitements réalisés et un travail assez fin sur le projet pour en faire un milieu restant attractif pour la biodiversité, des impacts résiduels modérés persistent pour quatre espèces : deux espèces patrimoniales mais non protégées d'insectes (Decticelle à serpe et Franconiennes) 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. Cette compensation 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 ». De fait, des mesures sont à l'étude pour favoriser non seulement la biodiversité en général, mais également plus particulièrement les 4 espèces ici impactées par le projet de ZAC.

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

Pour RAPPEL selon le règlement PPRI : *la zone constructible est située en « zone de précaution Z1 », zone non soumise à la crue de référence mais potentiellement inondable par une crue exceptionnelle.*

Ses objectifs sont : Permettre le développement urbain en tenant compte du risque potentiel en cas de crue supérieure à la crue de référence (Z1)

Sont admis sous réserve de l'application des mesures constructives définies au chapitre 4-5 de la 1^{ère} partie :

- *Tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, à condition qu'ils respectent les dispositions suivantes :*

- *Des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, doivent être réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier loi sur l'eau ou non, soit à la parcelle.*
 - *Le réseau pluvial doit être dimensionné au maximum sur la base d'un débit décennal de manière à ne pas amener à la zone de danger un surplus d'eau de ruissellement.*
- ***En Z1 uniquement*** : la surface des planchers aménagés des constructions neuves sera calée à 50 cm minimum au-dessus du terrain naturel.

URBANISME et réinvestissement urbain

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. Ces données sont fréquemment erronées et surévaluées car il est important de différencier un logement vacant, d'une résidence secondaire ou d'un logement occasionnel.

Selon l'INSEE un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location,
- Déjà attribué à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation,
- En attente de règlement de succession,
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- Sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, ...)

Une résidence secondaire est un logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs, ou vacances). Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

Distinguer logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

Très souvent ces chiffres de l'INSEE ne correspondent pas à la réalité sur le terrain et sont bien moindres. E l'absence des personnes et sans réponse de leur part, et après plusieurs passages les personnes en chargeant du recensement mentionnent les logements comme vacants, ce qui n'est pas toujours le cas ...

De plus, 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'Etat 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. **Cette approche reste très aléatoire et d'une durée limitée dans le temps.**

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Ensemble	400	528	709	916	1 124	1 439	1 659	1 791
Résidences principales	371	443	631	799	995	1 300	1 481	1 596
Résidences secondaires et logements occasionnels	4	2	13	42	47	41	38	83
Logements vacants	25	83	65	75	82	98	140	111

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

OBSERVATION n°2

le 07/11/2024

MILLER Michèle & Bernard

MILLER Bernard - Président de l'A.B.S.V.L.

Déposé ce jour 1 dossier de 27 pages, 2 clés USB comprenant 2 requêtes : La Plaine et la Biodiversité. (M01)

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.

- Procédure :

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) (actuellement le délai est ramené à 6 ans) ; 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.

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

Mme et M. MILLER, ainsi que ce dernier en tant que président de l'ABSVL affirme une erreur de procédure en raison de la caducité de la zone AU.

Selon leurs dires, la zone AU serait devenue caduque depuis le 25 septembre 2023 (création de l'OAP lors de la transformation du POS en PLU, approuvé le 25 septembre 2013), en raison de son absence d'ouverture à l'urbanisation et faute d'acquisitions foncières de la part de la commune ou d'un aménageur désigné.

En effet, sa caducité aurait pour effet de la reclassifier en zone agricole depuis le 25 septembre 2022. Toutefois cette affirmation repose sur une interprétation juridique erronée.

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 règlementée (règlement du PLU pages 58 à 67) et ne doit pas être considérée comme une zone « fermée » de type AU0, zone à urbanisation différée nécessitant ultérieurement une procédure de modification ou de révision du PLU.

Le règlement du PLU en vigueur de la zone AU définit d'ailleurs, au travers de tous ses articles nombres de prescriptions sur les droits à construire susceptibles d'être utilisés sur les parcelles localisées sur la zone de l'OAP.

Toutefois l'aménagement de cette zone nécessite la réalisation d'un projet identifié comme : « *un projet de type écoquartier ...* » (règlement écrit du PLU en vigueur page 58) et « *vers un quartier durable* » (OAP en vigueur page 9).

.....

Concernant l'emplacement de la compensation écologique de la ZAC trop éloigné de la zone de projet, ces personnes souhaitent le contester.

Il y a ici confusion quant à la procédure utilisée et aux documents apportés en justification.

En effet, l'enquête publique réalisée du 21 octobre 2024 au 20 novembre 2024 inclus, porte sur **la Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme et déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Boujan-sur-Libron pour la création d'une zone de développement de la biodiversité et son observation, conformément à la publication dans la presse.**

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, à nouveau la procédure de ZAC ne concerne pas cette procédure de Modification n°3 du PLU, objet de la présente enquête publique.

- Dossier d'enquête :

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 ».

Mme et M. MILLER, ainsi que ce dernier en tant que président de l'ABSVL considèrent que le plan des aménagements de la ZAC doit être annexé à l'OAP.

Pour rappel, une OAP est une **orientation** et non une **prescription**, aussi elle se soit d'être « **souple** » pour garantir la faisabilité d'un urbanisme de projet. De plus, aucune forme n'est imposée aux OAP 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 apportés.

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. Ce dernier pourrait être considéré comme présentant trop de détails (découpages des parcelles, localisation des zones de stationnements, ...). L'OAP guiderait ainsi l'aménageur sans lui laisser une certaine souplesse d'adaptabilité.

Mais là encore, 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 soutenue de consultation du service Archéologique au titre des PPA avancée par Mme et M. MILLER, ainsi que ce dernier en tant que président de l'ABSVL, il peut être rappelé aux termes de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme applicable : « *Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 [...]* ».

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. Ces derniers ne peuvent dès lors utilement soutenir que les personnes publiques associées auraient dû être consultées.

D'autre part, il ressort des pièces du dossier de consultation (envois aux PPA) que les services de la DRAC et l'UDAP implantées au 5, rue Salle-l'Evêque à Montpellier dans les mêmes bâtiments que les services de l'Archéologie ont été notifiés pour information du projet de modification, le 19 juillet 2024.

- Inondabilité :

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'aggraverait 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.

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

Rappelons à nouveau que les observations avancées sont en dehors du champ de l'enquête publique puisque l'objet de la procédure porte sur :

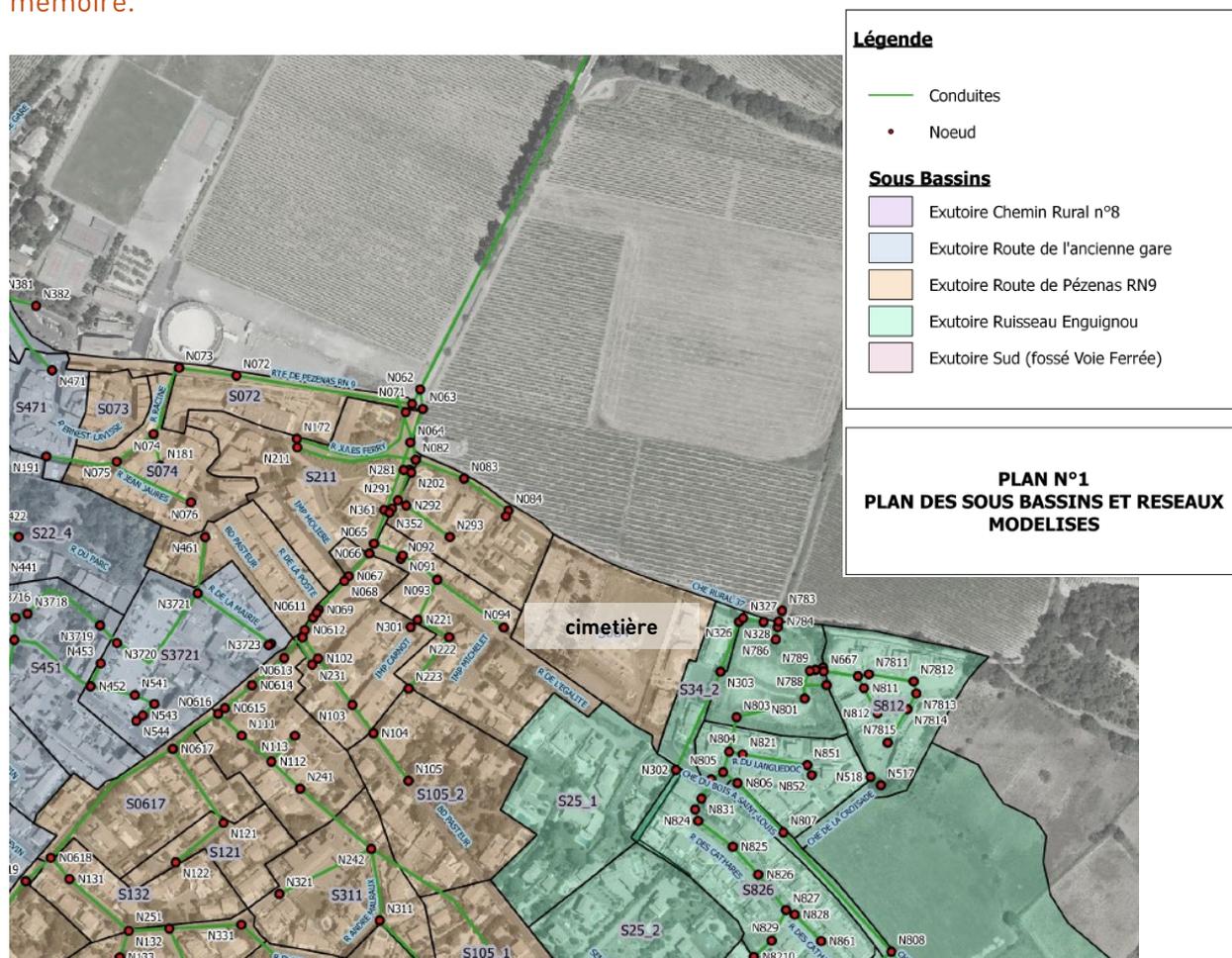
- Les adaptations de l'OAP du secteur de la Plaine pour faire suite aux évolutions démographiques, à la révision du SCoT et intégrer les données du PLH 2021-2026,

- Mise à jour des autres OAP en fonction de leur avancement en matière de réalisation des travaux,
- Adaptations et ajustements du règlement écrit
- Mise à jour des plans de zonage,
- Mise à jour de la liste des emplacements réservés,
- Actualisation des annexes sanitaires – volet « alimentation en eau potable »

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

Contrairement à ce que soutiennent Mme et M. MILLER, ainsi que ce dernier en tant que président de l'ABSVL, relevant que l'étude hydraulique réalisée par le BET GAXIEU, n'intégrerait pas le ruissellement provenant du cimetière est erroné car 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 établi par le BET GAXIEU, en décembre 2019, 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.

En témoigne l'extrait du plan ci-après. Le plan général est joint en annexe du présent mémoire.



- PPRI :

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.

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

Mme et M. MILLER, ainsi que ce dernier en tant que président de l'ABSVL soutiennent l'existence d'un risque de rupture de digue s'appuyant sur l'enquête publique du PPRi (pièce 6 - enquête publique s'étant déroulée du 7 mars au 7 avril 2016) et les propos du SMVOL (Syndicat Mixte de la Vallée de l'Orb et du Libron).

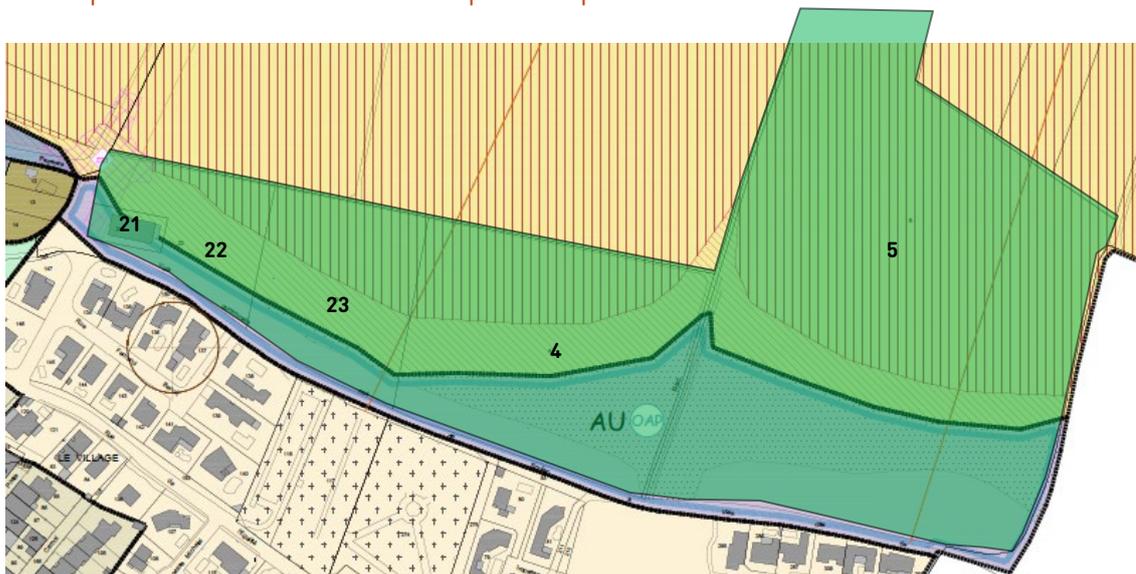
Il ressort toutefois de la pièce n°7 transmise par ces derniers et relative au jugement du tribunal administratif par lequel Mme Michèle MILLER avait saisi le Préfet de l'Hérault afin de faire annuler la décision du 6 janvier 2022 sur l'approbation du PPRi de la commune de Boujan-sur-Libron en tant que les parcelles cadastrées AK n°21, 22, 23,4 et 5 (voir plan ci-dessous pour localisation) ne sont pas classées dans leur totalité en zone rouge, que :

En page 5 : « 13 ; *Si la requérante fait état de fossés endigués ou ruisseaux, ceux-ci apparaissent sur les plans des documents du plan et ont ainsi dûment été pris en compte, dans le cadre de l'analyse morphologique, au titre de la cartographie du risque. Il ressort des pièces du dossier, éclairées par les écritures en défense du préfet, que ces fossés traversent perpendiculairement le champ d'inondation du Libron. Alors que le préfet soutient que ces fossés n'ont qu'un impact marginal sur l'aléa centennal, la requérante n'apporte aucune donnée objective établissant qu'ils auraient au contraire un impact significatif. Si Mme Miller critique également l'absence de prise en compte des embâcles dans la crue de référence, il ressort des pièces du dossier qu'un tel phénomène, difficilement quantifiable, ne peut être pris en compte dans des modélisations.*

Et de poursuivre page 5 : « 14. Il ressort également des pièces du dossier que le lit majeur du Libron est traversé en amont de la RD 15, par le remblai d'une ancienne voie ferrée, dont la présence a dûment été prise en compte par les auteurs du PPRi, ainsi qu'il ressort des profils figurant sur les documents cartographiques. Le seul constat de la différence des cotes ainsi calculées, compte tenu de cette configuration, ne suffit pas à justifier de la nécessité d'étudier les conséquences d'une rupture éventuelle de ce remblai. *Si, pour dénoncer l'absence de prise en compte de ce remblai, la requête se prévaut des hauteurs d'eau évoquées par le SMVOL (Syndicat Mixte de la Vallée de l'Orb et du Libron) lors de l'enquête publique, il ressort des éléments apportés en réponse par la DDTM, qui ont d'ailleurs été approuvés par le commissaire-enquêteur, que la cote évoquée en amont du remblai lors de l'évènement de 1964, qui apparaît dans une étude de 1988, est manifestement erronée, tant au regard des contradictions qu'elle contient que de la nécessité d'intégrer, dans le modèle actuel, basé sur un état de connaissance actualisé, un débit très supérieur au débit centennal de référence pour l'atteindre. La requérante ne peut*

dès lors se prévaloir des observations du SMVOL pour alléguer que ce remblai constituerait un ouvrage de protection ...

Au regard de ce qui précède, les dires de l'Etat dans la requête de Madame Miller témoignent d'éléments erronés et non recevables. Aussi les arguments avancés dans le cas présent similaires à cette requête ne peuvent être retenus.



Parcelles AK n°21, 22, 23, 4 & 5 relatives à la requête de Mme Miller (en vert)

Les futurs jardins privés pourraient faire obstacle au libre écoulement et étalement des crues selon Mme et M. MILLER ainsi que ce dernier en tant que président de l'ABSVL.

Il s'agit là de préciser que les jardins privés pourront se localiser en zone Rp : Zone Rouge de Précaution, soit une **zone inondable d'aléa modéré et à enjeux modérés**.

A la demande des services de la DDTM, 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 contrairement aux propos soutenus ci-dessus.

Concernant les bassins de rétention, il y a à nouveau 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 là 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. Les études en phase opérationnelle pourront ensuite justifier de la localisation précise de ces éléments hydrauliques.

- Urbanisme et réinvestissement urbain :

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.

Toutes les dents creuses du village n'ont pas été répertoriées. Le recensement total s'élève à 2 ha environ et 7 837 m² pour du logement mixte ; à la place de la cave coopérative.

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

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

Mme et M. MILLER ainsi que ce dernier en tant que président de l'ABSVL soutiennent d'une insuffisance des réseaux d'assainissement pluvial à proximité de la zone AU des réseaux des eaux usées, et la STEP. A nouveau, aucune démonstration n'est apportée, des chiffres sont énoncés pour la STEP mais aucune source n'est 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 :

- PHASE 1 : « Etat des lieux » - janvier 2018
- PHASE 2 : « Diagnostic hydraulique » - Décembre 2019
- PHASE 3 : « Programme de solutions et proposition de règles pour la maîtrise des eaux pluviales » - décembre 2019

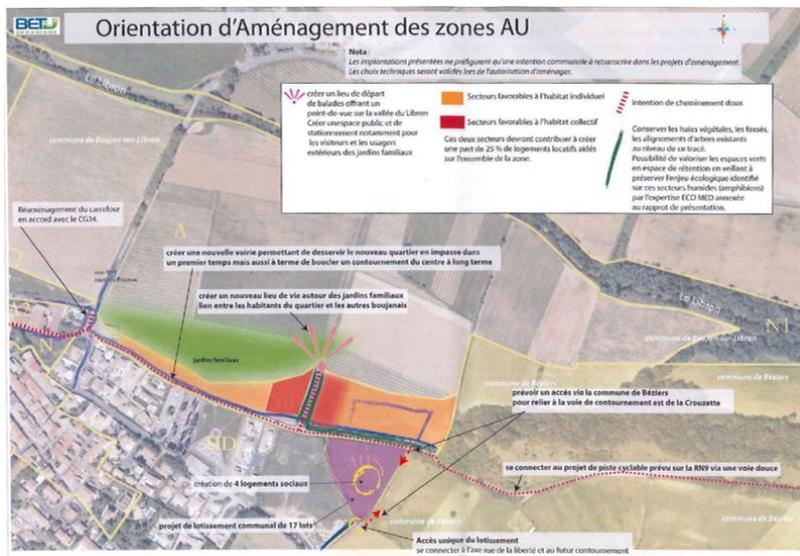
Cette dernière phase permet d'identifier les travaux effectués sur le secteur de la Plaine lorsqu'il sera urbanisé. Des données chiffrées, la réalisation de travaux et des plans sont détaillés dans ce document. (Rapport Phase 3 joint en annexe du présent mémoire)

Concernant la STEP, un courrier de la CABM du 15 février 2022 joint en annexe, justifie les actions et protocoles mis en œuvre pour optimiser le fonctionnement de la STEP.

A cela s'ajoute le SDAEU (Schéma Directeur Communautaire d'Assainissement des Eaux Usées) rédigé par la CABM en avril 2024 (joint en annexe du présent mémoire) où sont indiquées les actions programmées pour les communes de l'Agglo dont fait partie Boujan-sur-Libron.

Concernant la voirie, insuffisante selon les dires de Mme et M. MILLER ainsi que ce dernier en tant que président de l'ABSVL. Au stade d'une OAP comment peut-on arguer de l'insuffisance d'une voirie. Je rappelle à nouveau qu'il s'agit là 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. Ces propos ne peuvent être retenus car aucune donnée précise et détaillée sur la voirie n'est connue pour nous permettre d'estimer un manquement.

Concernant l'OAP modifiée transformant la vocation d'habitat individuel en habitat collectif de 13,00 m de haut, soutenue par Mme et M. MILLER ainsi que ce dernier en tant que président de l'ABSVL. Contrairement à ces propos, l'OAP initiale élaborée en septembre 2013 prévoyait des secteurs favorables à l'habitat individuel et des secteurs favorables à l'habitat collectif. Avec la note suivante « Ces deux secteurs devront contribuer à créer une part de 25% de logements locatifs aidés sur l'ensemble de la zone ».



OAP du PLU en vigueur

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.

Hauteur totale

En secteur AU

La hauteur maximale des constructions est d'une part de 13m au faitage ou à l'acrotère.

Dispositions particulières :

Des règles spécifiques pourront également être autorisées pour :

- Les équipements publics,
- Les opérations d'ensemble d'intérêt collectif.

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.



OAP du PLU modifié

Il s'agit là de propos erronés de la part de Mme et M. MILLER ainsi que ce dernier en tant que président de l'ABSVL car nous pouvons constater qu'aucune mention sur les pièces graphiques indique l'obligation d'une hauteur de 13 m de haut dans certains secteurs.

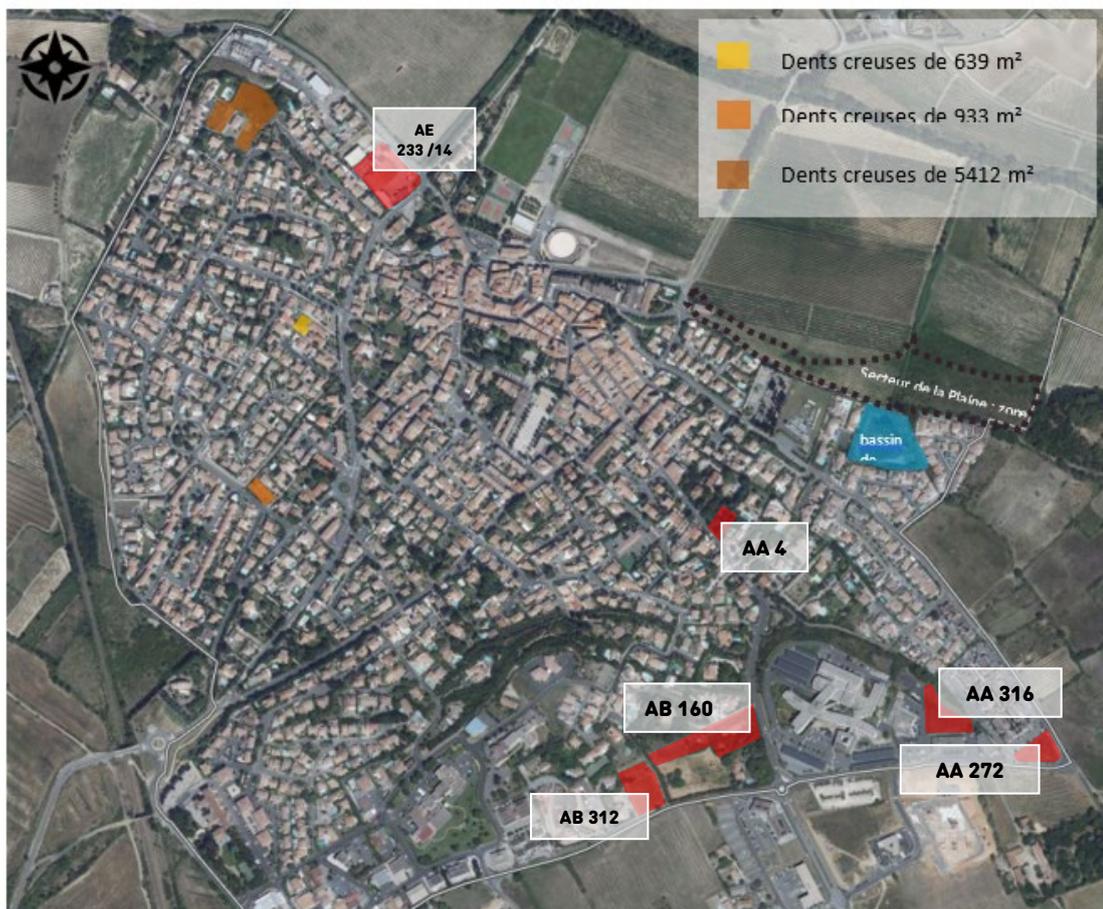
Il peut être rappelé qu'une OAP est une orientation d'aménagement et de programmation et non une prescription. Aussi à ce stade de la Modification n°3 du PLU il n'est nullement connu la hauteur de chaque construction selon les secteurs.

Concernant le recensement des dents creuses non répertoriés, des logements vacants au nombre de 167 (comme avancé de même par Madame NAVARRO – observation n°1). A nouveau des chiffres sont transmis sans aucune indication de la source et sans aucune démonstration ou documents graphiques justificatifs. Aucune explication n'est démontrée pour comprendre les propos affirmés.

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 et d'inciter les propriétaires à déposer des demandes de conventionnement auprès de l'ANAH, mais qui hélas n'ont qu'une durée éphémère.

Concernant les deux plans transmis (pièce 11 bis), issu de Google Maps, recensant des dents creuses qui auraient été omises, ces documents méritent commentaires. Ci-dessous est présentée la vue aérienne extraite de la notice explicative plus explicite et permettant une approche visuelle plus accrue. Sont indiquées en rouge les parcelles citées par les requérants.



Certaines parcelles identifiées ne peuvent être comptabilisées :

- AB 160 dispose d'un permis de construire accordé pour la réalisation de 14 villas avec garages dont la commercialisation est en cours.
 - AA 272 dispose de même d'un permis de construire pour un projet de sept habitations.
 - AA 316, il y a à nouveau erreur pour ce terrain, car il se localise dans la zone UE du PLU : « *cette zone correspond aux espaces à vocation économique de la commune dans lesquels se développent des activités industrielles, artisanales, médicales, hospitalières, commerciales et de services* ».
- Seuls les logements de fonction sont autorisés sous réserve de remplir plusieurs dispositions : logement directement lié à l'activité, limite de un logement par unité foncière et réalisation simultanée ou postérieure à la construction de l'établissement d'activité.
- AA 4 cette parcelle correspond au parc de la maison de maître adjacente (voir photo ci-contre). Au regard de la qualité paysagère et des éléments boisés en présence il



est important de conserver des lieux de cette qualité tant pour la biodiversité que comme îlot de fraîcheur.

- AE 233 & AE 14 ont été repérées par un emplacement réservé ER 4 du PLU modifié en vue d'un projet d'équipement public. En effet, aujourd'hui la salle polyvalente accolée à la mairie ne dispose pas d'une surface suffisante pour accueillir la population lors de certaines manifestations. Aussi le site de l'ancienne cave coopérative en entrée de ville nord, à proximité de plusieurs zone de stationnement (voie verte et stade) représente une réelle opportunité.
- AB 312 effectivement cette parcelle est la seule a avoir été omise dans l'identification des dents creuses.

C'est donc seulement 3135 m² à compter en plus dans les dents creuses recensées dans la notice explicative. Cela ne représente qu'un potentiel de 11 logements sur la base du SCoT de 36 logts/ha. Nous sommes ici loin d'un projet d'ensemble d'une centaine d'habitations avec des constructions sociales suffisantes pour étoffer le parc social.

La surface annoncée de 2,84 ha est erronée et se limite à 3135 m².

- Biodiversité, environnement et cadre de vie :

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.

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

L'aménagement de 109 logements représentent un potentiel d'environ 220 personnes sur la base des dernières données INSEE (taille des ménages) et non 325 comme le soutiennent Mme et M. MILLER ainsi que ce dernier en tant que président de l'ABSVL.

PROGRAMMATION DU SECTEUR AU « LA PLAINE »		
		Nombre d'habitants estimé
surface	3.02 ha	*
Nombre de logements potentiel	109	Environ 220
Densité (selon SCoT du Biterrois)	Densité minimale moyenne de 36 logts/ha sur l'ensemble du secteur (puis ajouter 25% pour la période 2031-2040)	
30% minimum de logements sociaux	Environ 33 logements	Environ 55

Ces derniers soutiennent aussi que l'imperméabilisation des sols va accélérer la perte de biodiversité.

Cela s'inscrit à l'inverse des orientations d'aménagement mentionnées dans l'OAP où est prescrit 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 meilleure biodiversité**

Prescriptions édictées par l'orientation d'aménagement

- La gestion des eaux pluviales : ***la perméabilité des sols doit être recherchée selon les usages***
- Les mobilités et la trame verte : *un axe de desserte principal constituera la colonne vertébrale du réseau viaire auquel doit être adossé les cheminements doux connectés au centre-ville, aux équipements publics mais aussi à relier à la plaine agricole. Ce maillage de dessertes doit être planté et composé d'une trame verte offrant à la fois de l'ombrage, des îlots de fraîcheur atténuant les vents venus du Nord et de l'Ouest mais aussi **support de biodiversité...***

Concernant la contestation de la zone de compensation préconisée à 400 m en zone rouge du PPRi et trop éloignée de la zone de projet soutenu par Mme et M. MILLER ainsi que ce dernier en tant que président de l'ABSVL, il s'agit là de rappeler conformément à l'article R.163-1A du code de l'environnement *que les mesures de compensation sont exécutées en priorité sur le site endommagé. En cas d'impossibilité, elles sont réalisées prioritairement dans les zones de renaturation préférentielle mentionnées au cinquième alinéa du II de l'article L.163-1, dès lors qu'elles sont compatibles avec les orientations de renaturation de ces zones et que leurs conditions de réalisation sont techniquement et économiquement acceptables* ».

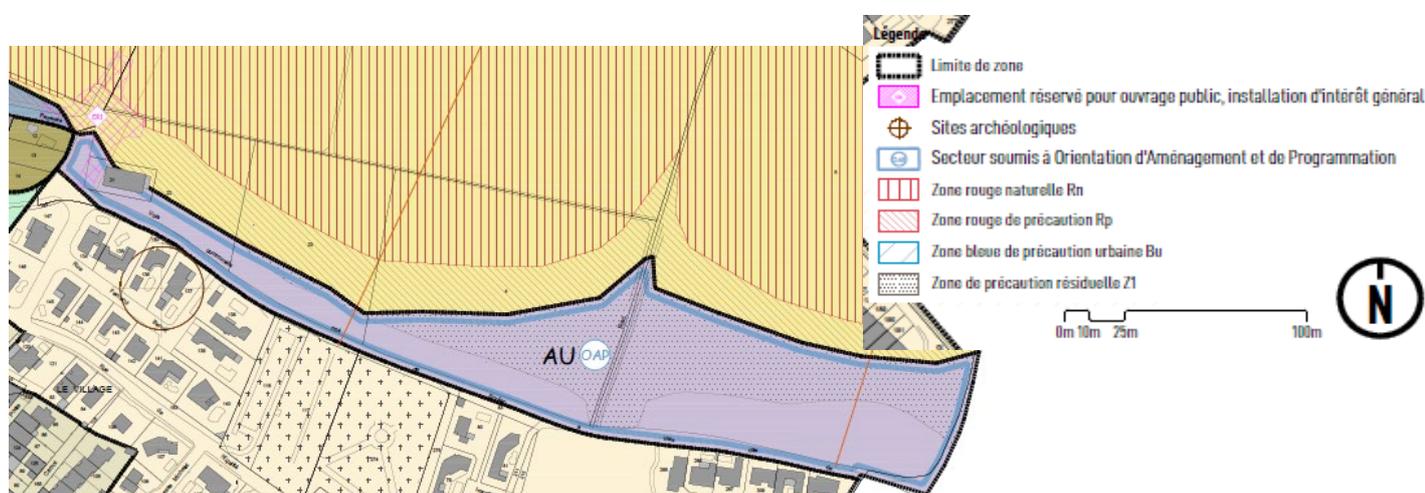
Pour rappel, la proximité fonctionnelle doit s'apprécier au regard des espèces, des habitats et des fonctions écologiques. Ainsi seule une analyse effectuée par des professionnels permet de garantir qu'il existe bien un site :

- Pertinents au vu des éléments de biodiversité affectés
- Présentant un potentiel de gain écologique intéressant
- A proximité fonctionnelle

Aussi ce qui est préconisé par le BET environnemental en page 9, « *Conclusion : Après adoption des mesures d'atténuation d'impacts, les impacts résiduels du projet de ZAC de la Plaine sur la commune de Boujan-sur-Libon restent modérés sur deux espèces patrimoniales, mais non protégées de reptiles (Couleuvre de Montpellier et Couleuvre à échelons). Si ces espèces peuvent se maintenir sur des zones évitées de la ZAC, elles ne pourront plus se retrouver au sein même de la future urbanisation. De fait, de la **compensation écologique** a été recherchée. Un secteur plus au nord-ouest de la ZAC, de l'autre côté du Libron, a, alors été retenu...* ».

Concernant la zone rouge et la compensation, il y a à nouveau confusion entre une compensation hydraulique qui ne peut effectivement être réalisée en zone inondable et une compensation écologique qui elle fait l'objet d'une approche permettant de quantifier et de qualifier : les pertes de biodiversité liés aux impacts résiduels significatifs d'un projet sur un site de projet (voir ci-dessus l'analyse du BET BARBANSON); les gains écologiques potentiels générés par les mesures de compensation envisagé sur un site identifié et pouvant assurer la compensation.

Concernant la suppression des jardins familiaux, espace de détente affiché dans les observations de Mme et M. MILLER ainsi que ce dernier en tant que président de l'ABSVL, il faut préciser qu'à la demande des services de l'Etat, d'une part, des éléments de cadrage ont été demandés afin qu'aucune construction, ni parking, ni parc urbain ne soit aménagé dans la zone agricole (zone Rp). D'autre part, des jardins familiaux existent déjà sur la commune à proximité du Libron en-dessous de l'ancien pont de voie SNCF, en rive gauche, ces derniers sont à ce jour suffisants au regard des demandes de la population enregistrées par la collectivité.



Plan de zonage avec les diverses zones du PPRi et la délimitation de la zone AU

- Incompatibilité avec les documents supérieurs SDAGE Rhône Méditerranée Corse – SCoT du Biterrois :

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 et optimiser les espaces au sein de l'enveloppe urbaine.

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

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 :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9... ».

Les PPA ont été destinataires du dossier complet de modification n°3 du PLU de Boujan-sur-Libron. Les réponses obtenues du SCoT comme de l'EPTB Orb Libron, ne font apparaître aucun avis défavorable :

- 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 ».*

- Divers :

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.

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

Au regard de la position prise lors des élections de 2014, Monsieur le Maire souhaite s'exprimer.

En effet la procédure relative au PPRi étant en cours, en l'absence de règlement et d'études précises sur l'inondabilité de ce contexte environnant, le souhait était donc de ne pas s'engager dans la réalisation d'un programme d'ailleurs beaucoup plus conséquent que celui en vigueur (réalisation de 160 logements).

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'Etat.

Concernant les propos de l'association ABSVL souhaitant stopper les 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, à nouveau nous pouvons observer, qu'il s'agit là de propos n'engageant que l'association ABSVL. A nouveau aucune démonstration chiffrée ou exemples ne sont présentés pour justifier ce qui précède.

Concernant la consommation de plus en plus grande des terres agricoles, ces dires sont excessifs et non fondés car la consommation du secteur de la Plaine d'une superficie d'environ 3 ha correspond à l'artificialisation des sols autorisée sur la commune, par l'Etat, faisant suite à la loi Climat et Résilience.

.....

OBSERVATION n°3

le 07/11/2024

Marie-Pierre et Hervé MARQUE

Patricia AUDRAN

Salvador CANET

Antoine et Christine CANET, entretien + dépôt pétition 5 pages-52 signatures (M02)

Font part de leur inquiétude sur l'implantation de l'OAP « La Plaine » et les conséquences néfastes sur l'environnement du secteur de la Plaine et du village.

Points soulevés par les pétitionnaires portent principalement sur l'OAP :

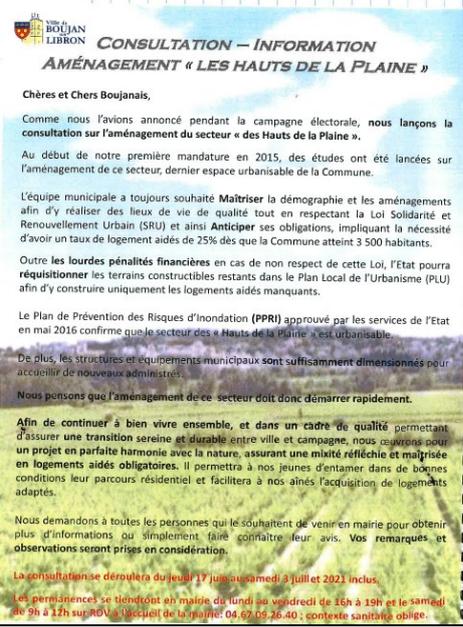
- Procédure :
Evoquent oralement un défaut d'information du public, l'absence de panneaux sur place et l'annonce insuffisante parue dans « Le Boujanais »

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

Ces propos sont particulièrement surprenant car 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, ...

Ce qui est d'autant plus surprenant c'est d'observer que certaines personnes évoquant le défaut d'information sont venues systématiquement faire des commentaires sur les registres...

Années	Dates	Caractéristiques	Dispositifs
2015	09/07/2015	Délibération n°2015-40 du CM en date du 9 juillet : Zone « AU1 » de la Plaine – Modalités d'ouverture à l'urbanisation – Objectifs poursuivis et définition des modalités de concertation au titre de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme. Modalités de la concertation définis par la délibération	Délibération affichée en mairie
		L'information sur les modalités de la concertation a été effectuée par voie d'affichage en Mairie et par publication dans le bulletin municipal et sur le site internet	Bulletin municipal « Le Boujanais n°12
		La ZAC « Les hauts de la plaine » sur la Commune de Boujan sur Libron Par délibération du Conseil Municipal en date du 9 juillet 2015, l'aménagement du secteur de La Plaine a été prescrit sous la forme d'une procédure de ZAC et les modalités de la concertation ont été définies. La procédure de ZAC (Zone d'Aménagement concerté) comporte 4 étapes : <ul style="list-style-type: none">• Les études préalables• Le dossier de création• Le choix de l'aménageur• Le dossier de réalisation Les études sont actuellement en cours. Un dossier de concertation est mis à disposition du public sur demande en Mairie (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h). Il permet de mieux comprendre le projet.	Site internet (voir ci-dessous capture écran)
		Ouverture du registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées par la procédure à la destination du Public, en mairie, aux heures et jours ouvrables	Requête de M. MILLER le 10/05/2017 Commentaire de M. MARQUE le 09/12/2021
		Exposition publique comportant plans et études tenue pendant toute la	Exposition publique dans le

		durée de la procédure	hall de la mairie (Toujours exposée en mairie sur le mur face à l'accueil)
2016	31/05/2016	Arrêté préfectoral portant approbation du PPRi de la Commune de Boujan-sur-Libron	
2017	27/04/2017	Réunion publique à la Salle des fêtes	Support de présentation
2021		Consultation citoyenne : Information sur l'aménagement « Les Hauts de la Plaine » sous forme de flyer distribué à l'ensemble de la population + permanences en mairie. Dossier à la disposition des administrés en mairie comportant les éléments suivants : « Etat du parc de logements sociaux, PPRi, loi SRU, Projet local de l'habitat » + Registre	Flyer (voir ci-dessous) Sur registre 5 commentaires mentionnés (M. ESCUDERO Michel, Eliane & Yves HANSEN, Mme MARQUE, M. & Mme FABRE, M. BOUSQUET
2021	Du 17/06/21 au 03/07/2021		
	02/12/2021	Délibération n°2021-51 du CM en date du 02 décembre 2021 : ZAC de la Plaine – Projet de création de ZAC comprenant étude d'impact – Demande d'avis auprès de la MRAe – Définition des modalités de la participation du Public	Délibération affichée en mairie
		Participation du Public par voie électronique conformément aux dispositions de l'article L.123-19 du code de l'environnement. Consultation sur le site internet de la commune, comprenant le dossier de création de ZAC, étude d'impact, avis émis par la MRAe, réponse écrite du Maître d'Ouvrage à la MRAe et ce pendant 30 jours. Public informé 15 jours avant la consultation en ligne : avis mis en ligne sur le site internet de la mairie, et affichage en mairie	
2023	15/06/2023	Délibération n°2023-31 du 15 juin 2023 : ZAC de la Plaine – Recours à la Déclaration d'Utilité Publique	
	11/09/2023	Arrêté n°D23-02-B du 11 septembre 2023 portant mise en déport en cas de conflit d'intérêt de Monsieur ABELLA	
	23/11/2023	Délibération n°2023-62 du 23 novembre 2023 créant une commission consultative pour le choix de l'aménageur	

Les diverses études : Rapport hydraulique, Volet Naturel d'étude d'Impact, Expertise zones humides, réunions avec les services de l'Etat ont été réalisés tout au long de ces années.

- Inondabilité :
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.

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

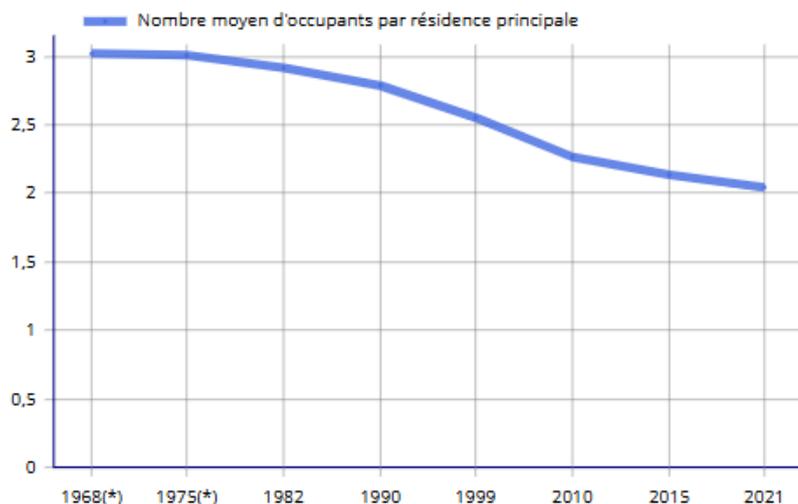
Dans cette nouvelle requête nous retrouvons la même trame et les mêmes thématiques évoquées par Mme et M. MILLER ainsi que ce dernier en tant que président de l'ABSVL.

Les réponses ont donc été apportées précédemment et peuvent être relues en pages 8 & 9, du présent mémoire.

Pour observation, la population selon le dernier recensement de l'INSEE fait état au 01/01/2024 d'une population en 2021 de 3492 habitants (population totale données INSEE / Mairie).

Pour rappel et comme mentionné dans l'OAP, l'apport de population de la Plaine pour 109 logements et d'environ 220 (chiffre basé sur les dernières données INSEE selon la taille des ménages : 2,04. Voir graphique ci-dessous)

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



Aussi l'apport de population supplémentaire de la Plaine ne représentera pas 10% de la population totale mais seulement 6,30%.

- Biodiversité, environnement et cadre de vie :
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. Souhaitent le maintien du secteur de la Plaine en zone naturelle et agricole.

Comme évoqué dans la thématique précédente, les réponses ont été apportées aux propos de Mme et M. MILLER ainsi que ce dernier en tant que président de l'ABSVL.

Elles peuvent être consultées et relues en pages 15, 16 & 17, du présent mémoire

- Urbanisme et réinvestissement urbain :

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).

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

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.

Nous retrouvons à nouveau exactement les mêmes allégations que celles soutenues par Mme et M. MILLER ainsi que ce dernier en tant que président de l'ABSVL.

Réponses ont été faites précédemment en pages 11, 12, 13 & 14.

- PPRI :

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

Nous renouvelons à nouveau la similitude des propos auxquels réponses ont été apportées précédemment pour l'observation n°2 de Mme et M. MILLER ainsi que ce dernier en tant que président de l'ABSVL.

Faire lecture de la réponse en page 11.

Nous constatons les propos erronés relatifs aux stationnements des véhicules car ces derniers seront implantés en zone de précaution résiduelle (Z1) et non en zone rouge de précaution Rp comme demandé par les services de l'Etat.

De plus, au stade l'OAP, le stationnement des véhicules n'est pas encore défini il ne pourra l'être qu'en phase opérationnelle de la ZAC. Il y a là confusion de procédure entre la Modification n°3 du PLU, objet de la présente enquête publique et la procédure de ZAC, indépendante à celle-ci.

Divers :

Font remarquer que le maire avait pris position avant son élection, contre la construction en zone inondable, qualifiée d'irresponsable

Dernière thématique toujours identique à celle évoqué par Mme et M. MILLER ainsi que ce dernier en tant que président de l'ABSVL.
Réponse à relire en page 18 du présent mémoire.

OBSERVATION n°4
le 07/11/2024
AUGE Jean-Marie

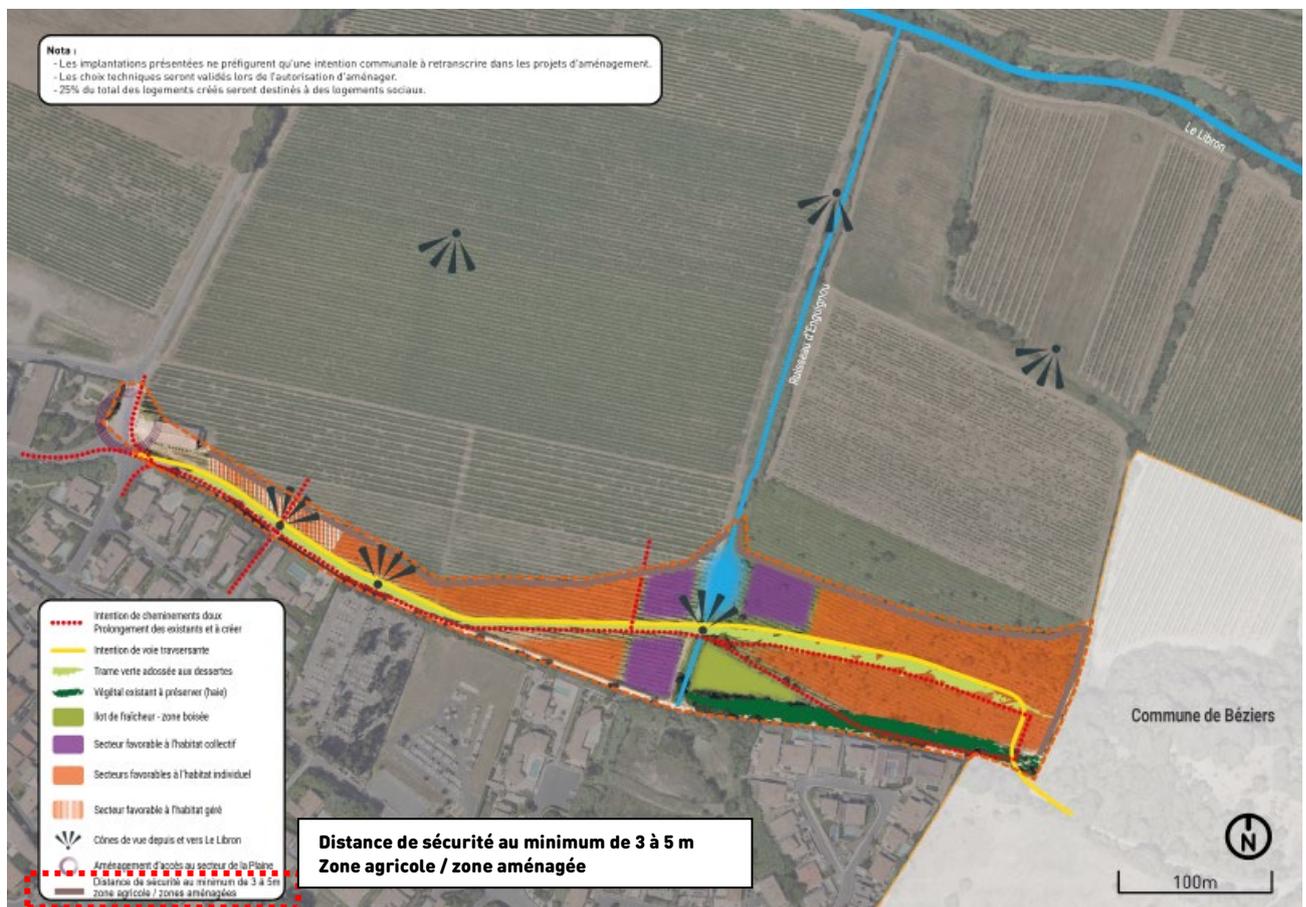
Exploitant des vignes dans le secteur de la Plaine, souligne que les constructions de l'OAP « La Plaine » devront respecter la « Charte de bon voisinage », établie par la Chambre d'Agriculture afin de pallier, notamment, aux risques dus à la dérive des produits phytosanitaires.

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

Il est opportun de la part d'un exploitant agricole de rappeler le respect de la « Charte de bon voisinage » et de prendre en considération les préconisations énoncées par cette dernière.

La Chambre d'Agriculture a d'ailleurs 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 comme suit, 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 n°5

le 07/11/2024

M. VIEREN, Conseiller municipal

Entretien + document déposé – 2 pages (M03)

Insiste sur les problèmes d'inondation dans la plaine du Libron et les conséquences de l'urbanisation de l'ensemble du secteur.

- Inondabilité :

Evoque le PPRi de 2016 et s'inquiète de la pression démographique qui entraînera une imperméabilisation accrue amplifiant les effets des catastrophes naturelles.

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.

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

Pour rappel, le PPRi est un document établi par l'Etat et constitue une servitude d'utilité publique.

Concernant la pression démographique et l'imperméabilisation des sols soutenues par M. VIEREN, au regard des catastrophes naturelles, il peut être constaté que la

commune de Boujan-sur-Libron sur les 5 dernières années, selon l'INSEE, 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. Cette diminution est d'ailleurs constatée au niveau des écoles, car une classe a été fermée cette année à l'école maternelle et une à l'élémentaire est menacée pour la prochaine rentrée de 2025.

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.

Aussi les propos avancés ne semblent pas fondés sur des dires démontrés mais sont subjectifs.

Pour observation : 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, il n'a donc pas de vocation résidentielle, et d'autre part le projet des Grandes Vignes il se localise sur la commune de Béziers, dans la ZAC de la Courondelle tout comme d'ailleurs la ZAC de Mazeran.

- Urbanisme et réinvestissement urbain :

Il évoque la « loi ZAN » (Loi Climat et Résilience du 22/08/2021) 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.

A nouveau apparaît pour la 3^{ème} fois, ce même chiffre de 167 logements vacants dont la source est inconnue.

Il y a dans les propos avancés, une méconnaissance et une confusion de 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 1ha, 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

le 20/11/2024

Mme Martine FABRE & M. Pierre FABRE

Entretien + document déposé – 5 pages(M05)

Remarques portant principalement sur l'OAP de la Plaine

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

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

Propos similaires comme précédemment soutenus par M. et Mme CANET.
Conformément à la procédure engagée de Modification N°3 du PLU de Boujan-sur-Libron, 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. Ces documents étaient d'ailleurs consultables durant l'enquête publique. Ces derniers étant regroupés dans un classeur, étaient d'ailleurs consultables :

- Publications dans la presse : Midi Libre le 30 septembre 2024 puis le 24 octobre 2024,
- Publications dans la presse : Hérault Juridique et Economique les 03 & 24 octobre 2024,
- Affichages en mairie au droit des deux entrées, sur les sites de la Plaine et de la zone de projet de biodiversité, avec photographies à l'appui.

La demande de publication dans le Boujanais est à nouveau erronée car dans le dernier bulletin d'octobre – novembre – décembre 2024, il est bien mentionné l'avis d'enquête publique en page 13 (voir ci-dessous).

■ Enquête Publique

Modification n° 3 du plan local d'urbanisme et déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme. **Du lundi 21 octobre au mercredi 20 novembre 2024 inclus.**

Consultation des dossiers en mairie du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00, le samedi de 9h à 12h.

Permanences du commissaire enquêteur en mairie :

- Lundi 21 octobre 2024 de 9h00 à 12h00,
- Jeudi 07 novembre 2024 de 9h00-12h00 et
- Mercredi 20 novembre 2024 de 15h00 à 18h00.

Observations du public sur les registres d'enquête en mairie, par courrier électronique à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur :

- enquetepubliqueunique@boujansurlibron.com
- par courrier postal à l'adresse de la Mairie :
12 rue de la Mairie 34760 Boujan-sur-Libron

+ d'Infos

04 67 35 98 79
apeeb.boujan@outlook.fr

■ Echo de l'UNRPA

L'association organise une journée à la Jonquera le dimanche 24 novembre.

Tarifs : adhérents : 12€ et non adhérent : 17€
Inscriptions à l'accueil de la Mairie jusqu'au 2 novembre.

■ Concours des illuminations de Noël

Reconduit cette année en 2 catégories :

- Particuliers
- Vitrites des commerçants

Les participants sont invités à s'inscrire avant le 6 décembre à l'accueil de la Mairie.

Toutes les décorations devront être visibles depuis la voie publique.

Le jury se déplacera entre le 18 et le 20 décembre afin d'élire les plus belles décorations qui seront récompensées.

**Alors... Place à l'imagination et à la créativité.
A vous de faire de Boujan...Lo Vilatge de Nadal !**

13

- Dossier d'enquête :
Souligne l'absence dans le dossier du plan de zonage pluvial de la commune.

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

Ce document tout comme l'ensemble des documents du PLU en vigueur y compris ses annexes, est consultable :

- En mairie aux jours et heures d'ouverture,
 - Sur le site internet de la mairie dans le volet « Urbanisme » - PLU – Annexes
- Inondabilité :
Pas de bassins de rétention prévus en zone inondable

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

Il peut à nouveau être rappelé comme cela a été fait précédemment dans les réponses apportées aux observations n°2, de Mme et M. MILLER ainsi que ce dernier en tant que président de l'ABSVL, une OAP se distingue du règlement en proposant des orientations sans être trop prescriptive afin d'offrir et garantir la faisabilité d'un urbanisme de projet.

Aussi au stade de l'OAP le positionnement précis du ou des bassins de rétention est prématuré. C'est en phase plus opérationnelle que les bureaux d'études justifieront l'implantation de ces équipements.

- Urbanisme et réinvestissement urbain :
- 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.
La 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.

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

Nous constatons comme dans la question précédente et de nombreuses observations ci-avant, la méconnaissance de la définition d'une OAP, selon le code de l'urbanisme et ses article R.151-6 et suivants :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10. » ...

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

Leur rôle premier est d'orienter, en évitant qu'une ambiguïté s'installe entre l'OAP et le règlement, qui se doit, lui de fixer des règles précises.

Concernant les logements sociaux les chiffres annoncés sont erronés. Une réponse aux observations de la DDTM, à ce propos est la suivante :

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

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

Au regard du nombre de logements sociaux déjà réalisés en 2024 sur la commune de Boujan sur Libron, soit 216 LLS, 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'Etat, avant envoi du dossier complet de modification du PLU n°3, aux PPA, et afin de suivre les conseils de ces derniers, le souhait de la collectivité a été d'augmenter le pourcentage des LLS de 25 à 30% sur le « secteur de la Plaine » conduisant à la production de 33 LLS minimum au lieu de 27, permettant ainsi un gain de 6 logements.

Ainsi pour respecter les projections du PLH 2021-2026 c'est une dizaine de LLS supplémentaires qu'il faudra réaliser pour être conforme.

Pour RAPPEL, selon les informations obtenues de la CABM relatives au PLH :

- Le PLH 2021-2026 est toujours en vigueur jusqu'au vote du prochain pour la période de 2025-2031. Ce dernier va être adapté selon la loi ZAN et le SCoT révisé en août 2023 (DOO du 25 octobre 2022).

Les données identifiées sont les suivantes :

- Projets à l'horizon 2025-2031 : projection de 196 logements supplémentaires dont 33 en LLS (secteur de la Plaine) sur la commune de Boujan-sur-Libron
- Taux prévisionnel d'équipement de 14%
- Observation de la CABM : ce taux de 14% sera insuffisant au regard de la loi SRU pour une commune de +3 500 habitants. Toutefois programmer la réalisation de plus de 30% de LLS sur le secteur de la Plaine ne va pas dans le sens d'une habitabilité harmonieuse en termes de mixité. A cela s'ajoute l'approche du territoire de l'Agglo préconisant fortement une jauge d'une trentaine de logements pour chaque opération LLS.
- Si l'on comptabilise 196 logements prévus et uniquement 33 en LLS, cela représente 16,8% de la production, ce qui est un ratio peu élevé selon les besoins.

Néanmoins, la commune de Boujan-sur-Libron étant identifiée comme relais structurant par le SCoT avec un objectif de 40% de logements en réinvestissement urbain, il est opportun de réfléchir à un développement du conventionnement privé et d'établir un potentiel identifié auprès des propriétaires privés.

Un constat peut être toutefois observé, notamment sur la production de logements réalisés entre 2021 à 2024, sur les trois dernières opérations c'est 97 logements dont 82 LLS de construits soit un taux de production en social de 84,54%.

- PPRi :

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.

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

Nous retrouvons à nouveau les mêmes propos tenus par Mme et M. MILLER, ainsi que ce dernier en tant que président de l'ABSVL, et par M. VIEREN.

Réponse a donc déjà été formulée en page 24 du présent mémoire.

Pour rappel les propos sont erronés au regard de l'implantation des parkings en zone inondable puisque ces derniers seront aménagés dans le périmètre de l'OAP. Les jardins resteront quant à eux, naturels sans aucune construction ni même cabanons de jardins, comme cela a été indiqué précédemment.

.....

OBSERVATION n°6 (hors permanences)

le 15/11/2024

M. Marcus SCHLATMANN

Document déposé – 4 pages (M04)

- Inondabilité :

Evoque 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

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

Nous sommes toujours là sur les mêmes allégations au regard de l'inondabilité.

Affirmer que l'urbanisation aggrave les phénomènes par l'intensification des ruissellements peut être nuancé, car au travers d'analyses du contexte, d'études approfondies il peut parfois être démontré que des approches environnementales, hydrauliques et autres correctement conçues peuvent atténuer les effets. Notamment l'intégration de solutions basées sur la perméabilité des sols, l'emploi de système de drainage durable, aménagement de zones tampon, l'installation de transparences

hydrauliques, des travaux d'amélioration des ouvrages existants, en respectant des PHE (cotes des Plus Hautes Eaux) ...

Le plus important étant de ne pas augmenter la vulnérabilité aux inondations, mais au contraire de la réduire.

- PPRi :

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.

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

A nouveau, nous constatons les mêmes propos sur le PPRi soutenus par Mme et M. MILLER, ainsi que ce dernier en tant que président de l'ABSVL, M. VIEREN., Mme & M. FABRE et maintenant M. SCHLATMANN. Voir la réponse effectuée pour l'observation n°2 en page 24 du présent mémoire.

- Urbanisme et réinvestissement urbain :

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

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

Comme tout ce qui précède nous retrouvons la même opposition au projet. Voir les réponses apportées précédemment.

- Divers :

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

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

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 e maintenant par M. SCHLATMANN. Pour rappel, ces dernières étant toutes membres de l'association ABSVL.

.....

OBSERVATION n°7 (hors permanences)

le 17/11/2024

Mme CAUVIN Françoise

- Inondabilité :

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

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

Cette allégation affirmant que le Libron s'alimente en amont dans les Cévennes est erroné, 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.

- Urbanisme et réinvestissement urbain :
Des solutions existent comme la rénovation des bâtiments existants qui bénéficie aux entreprises locales.
S'interroge 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.

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

Il existe certes la possibilité de rénover des bâtiments existants mais 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 3492 en 2021 au 01/01/2024. Aussi un apport d'environ 220 habitants ne représentent que 6.30 % et non 10. Propos également soutenu dans l'observation n°3...

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...

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

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

Remarques prise en compte.

.....

OBSERVATION n°8 (hors permanences)

le 19/11/2024

Mme VAN DE KOOLWIJK Rosalie

Document agrafé au registre – 3 pages
Porte essentiellement sur l'OAP la Plaine

- Inondabilité :
Indique son incompréhension du choix de construire 109 logements dans une zone à risque et zone d'expansion de crue

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

Nous constatons à nouveau les mêmes allégations que pour les précédentes observations. Les réponses ont été apportées ci-avant.

- Urbanisme et réinvestissement urbain :
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.

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

Nous relevons à nouveau toujours la même confusion au regard de la Modification n°3 du PLU et les adaptations de l'OAP qui est une orientation et la procédure de ZAC définissant toutes les caractéristiques du projet. Ces affirmations sont erronées car le projet d'aménagement n'est pas à ce stade défini.

Suggère de placer l'habitat géré face au cimetière.

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

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. De plus, ces logements sont souvent porteurs de jeunes enfants scolarisés dans les structures communales qui pourront rejoindre plus rapidement leurs écoles.

.....

OBSERVATION n°9 (hors permanences)

le 20/11/2024

MAIL reçu

Le 19/11/2024

Mme D. GAUBERT

Il s'agit du même texte envoyé par mail le 19/11/2024.
Voir ci-après § 1-1-3

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.

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

Mme GAUBERT fait état d'évènements qu'elle a vécus et il est compréhensible d'entendre son inquiétude.

Toutefois il faut toujours analyser chaque situation pour en comprendre sa problématique, le fonctionnement de son environnement, son mode de gestion, ... et éviter toute comparaison hâtive qui ne présente pas les mêmes caractéristiques.

Concernant Xynthia et notamment la commune de La Faute-sur-Mer, il a été prouvé les nombreux errements et les manquements quant à l'entretien notamment du cordon dunaire, son développement extrêmement exponentiel, ...

Il est évident que ces évènements tragiques doivent nous faire réfléchir autrement en matière d'aménagement. Néanmoins, 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'Etat 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 l'interdiction, à nouveau il y a confusion avec la procédure de ZAC et l'objet de cette procédure de Modification n°3 du PLU, objet de cette enquête publique.

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

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

Ce propos soulève la possibilité d'absence d'entretien du Libron par les collectivités et les institutionnels en charge du cours d'eau (EPTB Orb Libron). Il s'agit donc de s'assurer de l'entretien régulier du Libron.

- Urbanisme et réinvestissement urbain :
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.

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

Ces propos relatifs à l'absence de bouclage sont erronés car 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. De plus, au stade de l'OAP le dimensionnement et le profil de la voirie n'a pas été clairement définie. Nous ne sommes qu'à la définition des orientations et non en phase opérationnelle.

- Divers :
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.

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

Dans ce cas se référer au code des assurances.

.....

OBSERVATION n°10 (hors permanences)

le 20/11/2024

Mme Michèle MILLER

Document agrafé au registre – 2 pages

- Procédure :
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.

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

Ces propos sont erronés :

Selon la loi, l'affichage sur site d'un avis d'enquête publique **doit être visible depuis la voie publique et situé à proximité du futur projet.**

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. (Voir photo ci-dessous)

Au regard de l'objet de la Modification n°3 du PLU, à observer dans la notice explicative et selon les textes du code de l'urbanisme relatifs à la procédure de Modification, aucune réunion publique n'est obligatoire. L'enquête publique permet ainsi les échanges avec le public et le commissaire enquêteur.



- PPRi :
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.

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

Nouvelles redites de ses propos du 07/11/2024. Réponses apportées en page 8.

Pour rappel et justifications :

Selon la pièce n°7 transmise par cette dernière relative à la requête qu'elle a engagée auprès du tribunal administratif de Montpellier afin d'obtenir l'abrogation de l'arrêté du 31 mai 2016 portant approbation du PPRi de la commune de Boujan-sur-Libron, en tant que les parcelles AK n°21,22,23, 4 & 5 soit classées en zone rouge (évoquée ci-avant en page 10) mais aussi de la requête initiée par l'ABSVL dont M. MILLER est président, demandant au tribunal administratif de Marseille, l'annulation de l'arrêté du 31 mai 2016 par lequel le préfet de l'Hérault avait approuvé le PPRi de la commune de Boujan-sur-Libron ainsi que la décision du 19 août 2016 par laquelle cette même autorité avait rejeté son recours gracieux. (Jugement rendu public)

Pour ces deux requêtes les deux tribunaux de Montpellier et Marseille ont jugé à l'identique pour rejeter chaque fois les demandes.

.....

OBSERVATION n°12 (sous forme d'entretien)

le 20/11/2024

M. Patrick CAMBOULIVE

Remarque portant sur l'OAP

- Urbanisme et réinvestissement urbain :
S'inquiète d'un éventuel élargissement du CR 37 sur les propriétés riveraines du chemin.

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

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 n°13 (entretien téléphonique)

le 20/11/2024

M. Alain DURAND

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

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

L'observation de M. DURAND est prise en considération.

.....

OBSERVATION n°14

le 20/11/2024

Mme HERRAULT

Remarque portant sur l'OAP

- Inondabilité :
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.

REPONSE VILLE DE BOUJAN SUR LIBRON

A nouveau mêmes propos que ceux soutenus dans les observations ci-dessus.
Réponses ont été apportées précédemment.

DEMANDES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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 ?

Dans le dossier d'enquête publique il y a deux plans au 1/5000° et 2 plans au 1/2000° ont été fournis :

- 4-a : Plan de zonage **AVANT MODIFICATION** au 1/5000°
Sur ce plan en vigueur une erreur matérielle est effectivement présente au niveau d'un secteur d'OAP pour le projet de Déclaration de projet.

Un autre plan intitulé :

- 4-a : Plan de zonage **APRES MODIFICATION** au 1/5000°
Sur ce plan du PLU modifié l'erreur matérielle évoquée ci-dessus 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

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.

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

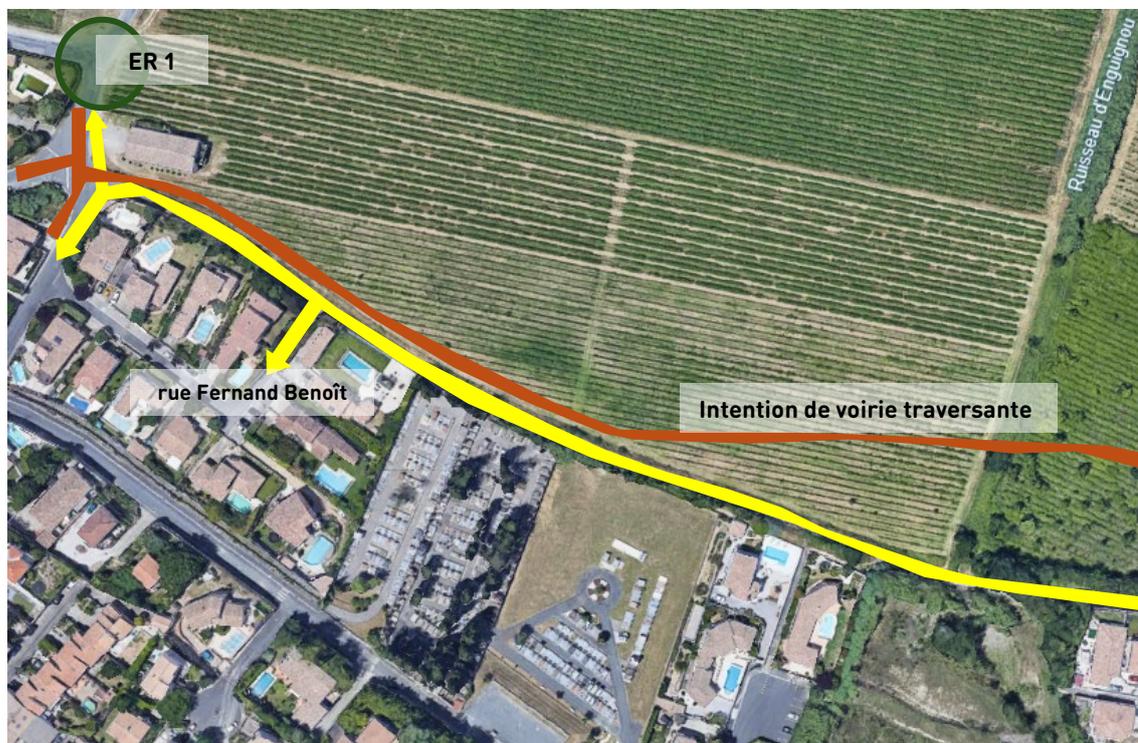
Tout d'abord en entrée de zone, nous retrouvons le chemin rural existant transformée en cheminement doux auquel est adossé une trame verte, elle-même bordant dans son développé la voirie principale.

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 macrolots guideront leur localisation en harmonie avec les traces de 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.

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.

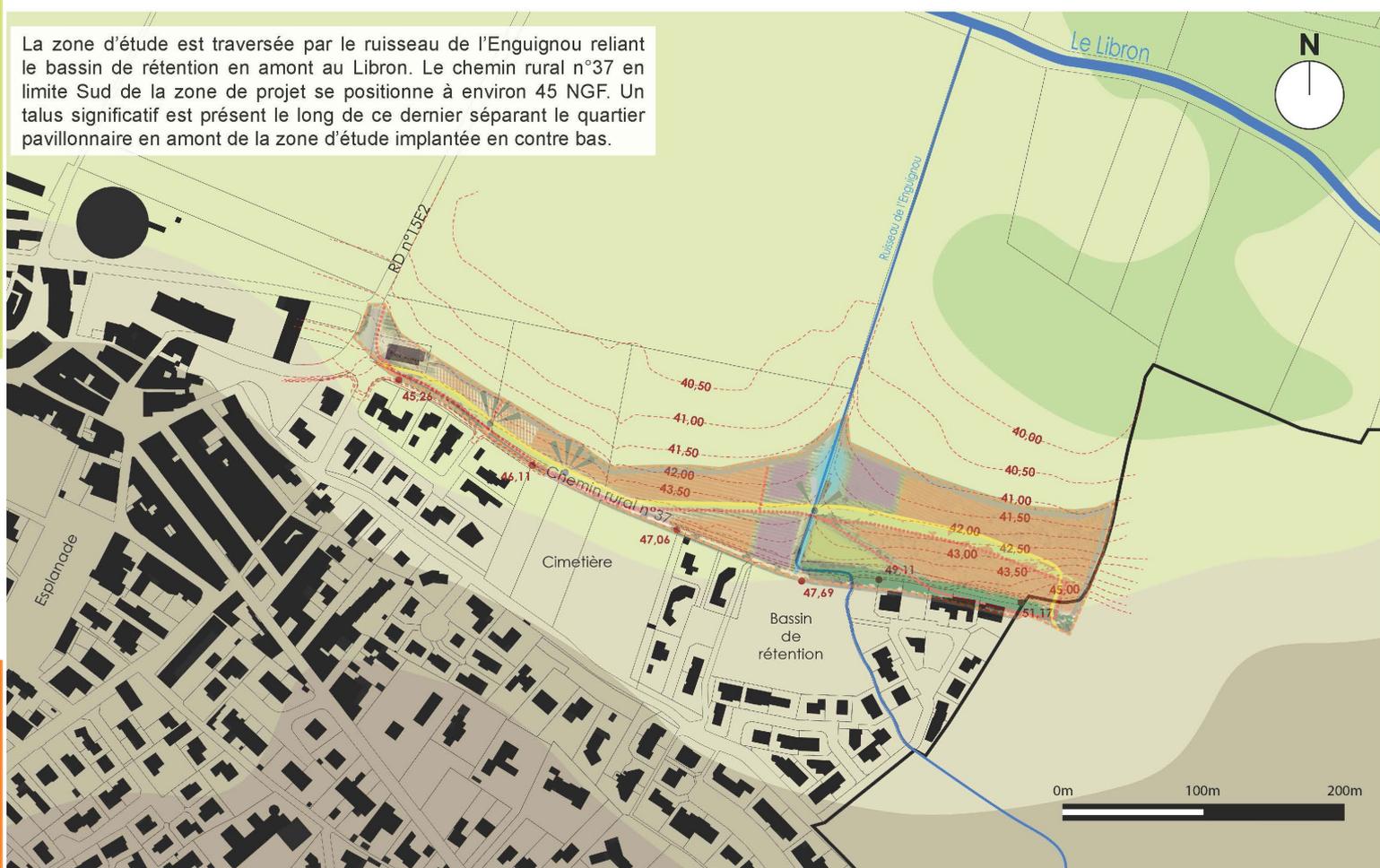
Pour rappel, **les zones constructibles de l'OAP, se localisent au niveau du PPRI en zone de précaution résiduelle Z1.**

En zone Rp, **AUCUNE CONSTRUCTION** ne sera réalisée.

Ci-après le règlement des zones Z1 et Rp.

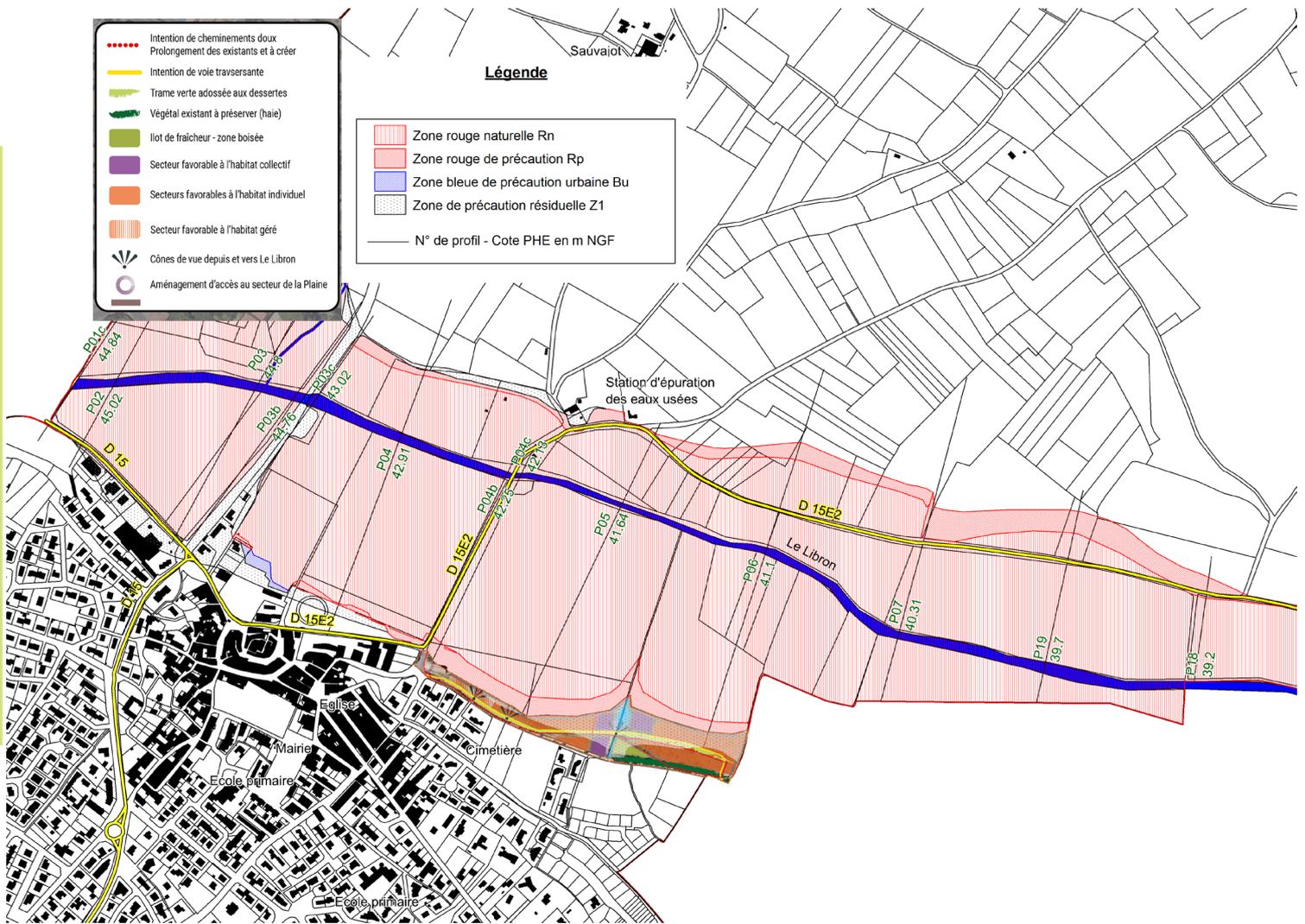
Le bureau d'étude en charge du dossier peut-il établir :

- Un plan superposant au plan de l'OAP « La Plaine », un plan topographique (altimétrie) du secteur ;
- Un plan superposant au plan de l'OAP « La Plaine », le plan de zonage PPRI ;
- Un extrait du règlement du PPRI autorisant les constructions dans des zones Rp et Z1.



OAP et Altimétries

Le plan ci-dessus est joint en annexe au format A3.



OAP et PPRI

Le plan ci-dessus est joint en annexe au format A3.

4. ZONES DE PRÉCAUTION : Z1 ET Z2

- ✓ Zone de précaution résiduelle Z1 = zone non soumise à la crue de référence mais potentiellement inondable par une crue exceptionnelle
- ✓ Zone de précaution élargie Z2 = le reste du territoire communal

Objectifs :

- Permettre le développement urbain en tenant compte du risque potentiel en cas de crue supérieure à la crue de référence (Z1),
- Permettre le développement urbain des secteurs non inondables sans aggraver l'inondabilité des zones inondables (Z2).

6. ZONES DE PRÉCAUTION : Z1 ET Z2

Rappel : La zone de précaution Z1 a pour principe l'autorisation de tous travaux et projets nouveaux excepté les bâtiments à caractère stratégique ou vulnérable, dans la mesure où ces travaux et projets n'aggravent pas le risque et la vulnérabilité des personnes. La zone Z2 permet l'implantation de tout type de projets, sous réserve du respect des dispositions ci-dessous.

Ces zones ne sont pas considérées comme inondables au titre de l'information des acquéreurs et des locataires.

SONT INTERDITS :

- **En Z1 uniquement :** Tous projets de construction d'établissements à caractère stratégique ou vulnérable ,

SONT ADMIS sous réserve de l'application des mesures constructives définies au chapitre 4.5 de la 1^{ère} partie :

- **Tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient**, à condition qu'ils respectent les dispositions suivantes :
 - Des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, doivent être réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier loi sur l'eau ou non, soit à la parcelle.
 - Le réseau pluvial doit être dimensionné au maximum sur la base d'un débit décennal de manière à ne pas amener à la zone de danger un surplus d'eau de ruissellement.
- **En Z1 uniquement :** la surface des planchers aménagés des constructions neuves sera calée à 50 cm minimum au-dessus du terrain naturel.

2. ZONE ROUGE DE PRÉCAUTION : Rp

- ✓ Zone de précaution Rp = zone inondable d'aléa modéré et à enjeux modérés (secteurs non urbanisés)

Objectifs :

- Préserver les zones d'expansion de crue non urbanisées,
- Interdire tout projet susceptible d'aggraver le risque existant ou d'en provoquer de nouveaux,
- Interdire toute construction favorisant un isolement des personnes et/ou inaccessible aux secours.

2. ZONE ROUGE DE PRÉCAUTION : Rp

Rappel : La zone rouge de précaution en secteur naturel Rp a pour principe l'interdiction de toute construction nouvelle afin de ne pas l'exposer à un risque et de préserver les champs d'expansion de crues, y compris l'interdiction d'établir de nouveaux campings et parcs résidentiels de loisirs, et l'interdiction d'augmenter la capacité d'accueil de campings ou PRL existants.

Sont également interdits tous remblais, dépôts ou exhaussements.

SONT INTERDITS :

Tous **les travaux et projets nouveaux**, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous (intitulé "SONT ADMIS").

SONT ADMIS sous réserve de l'application des mesures constructives définies au chapitre 4.5 de la 1^{ère} partie :

- Les **travaux et projets admis en zone Rn**
- Les **serres nécessaires à l'activité agricole**, sous réserve :
 - que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir son affiliation AMEXA et le relevé parcellaire.
 - que soit pris en compte l'écoulement des eaux :
 - soit en assurant une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres,
 - soit en respectant les règles d'implantation suivantes : la largeur ne devra pas excéder 20 m, la plus grande dimension sera implantée dans le sens d'écoulement principal, un espace minimal au moins égal à la moitié de la largeur d'emprise sera maintenu de façon à séparer les modules dans le sens de la largeur et de 10 m dans le sens longitudinal (sens du courant).

Exemple : pour implanter quatre serres de chacune 9,60 m de large, il sera possible de les accoler deux à deux, (chaque module fera donc 19,2 m d'emprise), en laissant libres 9,60 m entre les deux modules.

2. ZONE ROUGE DE PRÉCAUTION : Rp

- La **construction ou l'extension de bâtiments agricoles de stockage**, nécessaire à l'exploitation agricole, à l'exclusion de tous projets de construction à usage d'habitation, de tous projets de bâtiments susceptibles d'accueillir du public (caveau de vente, bureau d'accueil, etc.) ou d'abriter des animaux, tous projets concernant une activité de transformation agro-alimentaire (cave particulière, fromagerie, etc.), dans la limite maximale de 400 m² d'emprise au sol, sous réserve :
 - que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir son affiliation AMEXA et le relevé parcellaire,
 - de caler la surface du plancher à la cote de la PHE, ou, à défaut de sa connaissance, à 50 cm au-dessus du terrain naturel.Cette autorisation est accordée dans la limite d'**une seule demande par exploitation** à compter de la date d'application du présent document.
- Les **plate-formes refuges** pour mettre hors d'eau les animaux, sans toitures ni murs, dans la limite de 4 m² par animal de l'exploitation et sous réserve :
 - que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir son affiliation AMEXA et le relevé parcellaire,
 - de caler la surface de la plate-forme à la cote de la PHE, ou, à défaut de sa connaissance, à 50 cm au-dessus du terrain naturel.

Le périmètre de la ZAC n'est pas de même que celui de l'OAP « La Plaine » (par exemple : dossier 2 - page 6 - carte 14 et page 7 carte bilan des enjeux écologiques)

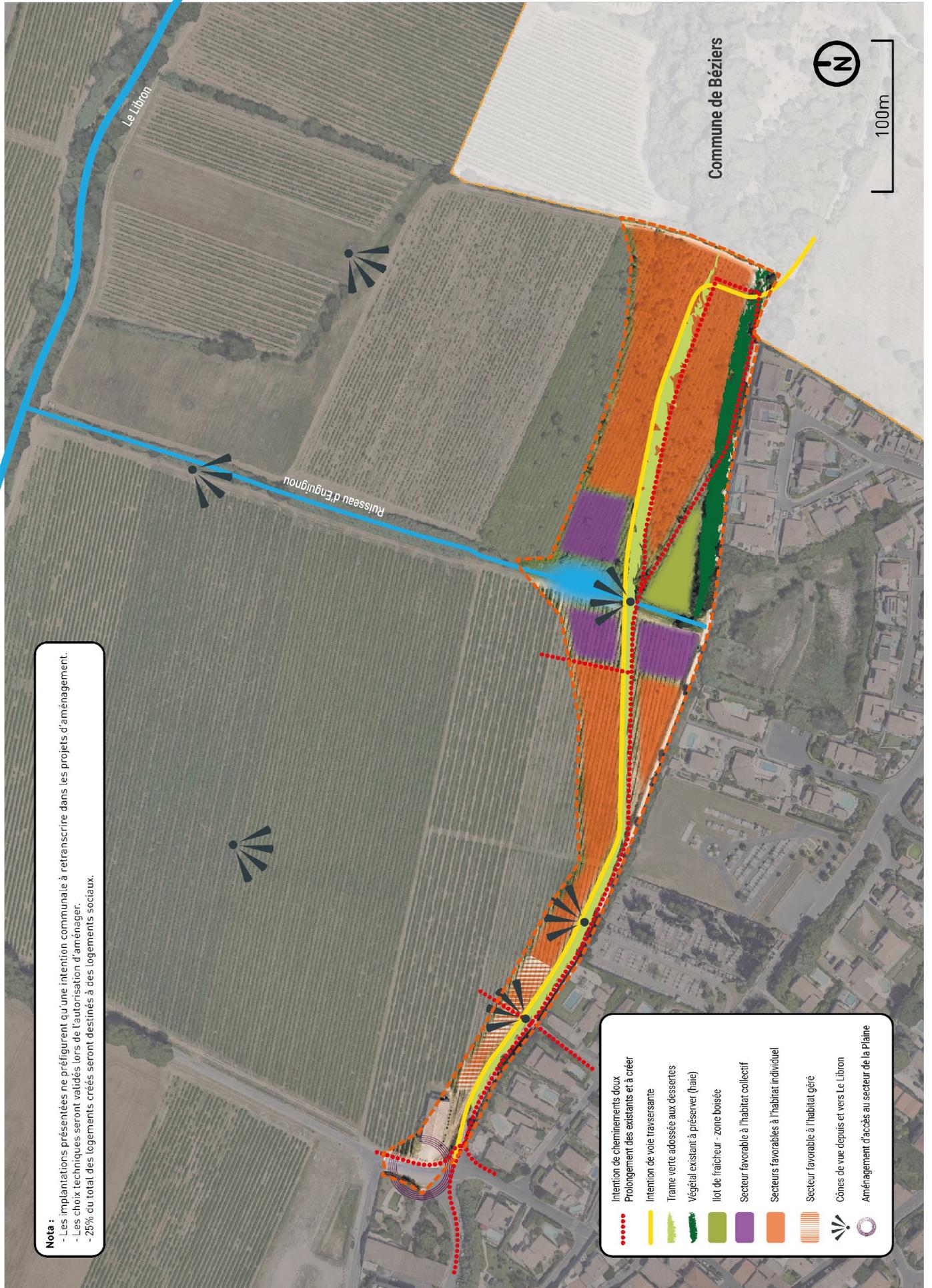
Il y a là confusion entre deux procédures parallèles et indépendantes. L'enquête publique actuelle concerne la Modification n°3 du PLU de Boujan-sur-Libron et rien n'impose juridiquement à ce que le périmètre de la ZAC soit identique à l'OAP.

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

L'appellation habitat géré signifie qu'un gestionnaire s'occupe de la gestion des biens construits.

2-1-3 La qualité des documents graphiques : Le bureau d'étude en charge du dossier peut-il l'améliorer ?

De quels documents graphiques s'agit-il, de l'OAP ?



Nota :
 - Les implantations présentées ne préfigurent qu'une intention communale à retranscrire dans les projets d'aménagement.
 - Les choix techniques seront validés lors de l'autorisation d'aménager.
 - 25% du total des logements créés seront destinés à des logements sociaux.

-  Intention de cheminements doux
-  Prolongement des existants et à créer
-  Intention de voie traversante
-  Trame verte adossée aux dessertes
-  Végétal existant à préserver (haie)
-  Ilot de fraîcheur - zone boisée
-  Secteur favorable à l'habitat collectif
-  Secteurs favorables à l'habitat individuel
-  Secteur favorable à l'habitat géré
-  Cônes de vue depuis et vers Le Libron
-  Aménagement d'accès au secteur de la Plaine

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



PV DE SYNTHESE

Communication des observations écrites ou orales recueillies dans les registres, des courriers adressés au commissaire enquêteur et des emails reçus sur l'adresse dédiée, pendant la durée de l'enquête

- **Communication des observations**
- **Dépouillement des observations**
- **Demandes du commissaire enquêteur**
- **Annexe** : copie des pages des registres, documents, emails, courriers

Établi le 25 novembre 2024
Par R. Auguet – commissaire enquêteur

Courrier de communication des observations

Monsieur le Maire,

Je vous informe, par la présente, qu'au cours de 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, les éléments ci-dessous ont été portés à ma connaissance :

<i>Nature de la contribution*</i>	<i>Nombre de contribution</i> Modification n°3	<i>Nombre de contribution</i> Déclaration de projet
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 et entretiens portent à la fois sur la modification n°3 et sur la déclaration de projet (D.P.)

J'ai pu constater que, la quasi-totalité des contributions ne sont pas favorables à la modification n°3 du P.L.U. ainsi qu'à la déclaration de projet (D.P.). Le principal désaccord porte sur l'inondabilité de la zone d'implantation de l'OAP « La Plaine » et celle des bassins.

Je vous communique en pièces jointes pour la modification n°3 et la D.P. :

- Dépouillement des observations ;
- Mes demandes ;
- En annexe, sous forme de fichiers PDF, l'ensemble des observations recueillies sur les registres et les documents qui y sont annexés ainsi que celles reçues sur l'adresse mail dédiée.

Je vous demande, de bien vouloir, m'adresser votre mémoire en réponse sous quinze jours.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Fait à Montpellier le 25 novembre 2024

Richard Auget
Commissaire enquêteur



PS : Cette demande et ses pièces jointes, ont fait l'objet d'un envoi par email en date du 25/11/2024

1 – DÉPOUILLEMENT DES OBSERVATIONS

La commune dispose, à l'issue de l'enquête, de la copie intégrale, des pages des registres portant les observations et l'ensemble des documents *in extenso* déposés ou envoyés (lettre, email, pétition).

Les observations, ci-dessous, sont des résumés groupés par thématiques (procédure, inondabilité, etc...), afin de saisir plus facilement le contenu des observations. Cela ne dispense pas la commune de se référer aux documents *in extenso*, pour rédiger son mémoire en réponse.

1-1 MODIFICATION N°3 du P.L.U.

1-1-1 Observations lors des permanences

Permanence du 21 octobre 2024 :

Observation n°1 + entretien : Mme Navarro Nicole

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

Les principales thématiques abordées sont :

Inondabilité :

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

Biodiversité, environnement et cadre de vie :

Elle s'inquiète de la dégradation de la qualité de l'environnement et de la biodiversité.

Urbanisme et réinvestissement urbain :

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

Permanence du 07 novembre 2024 :

Observation n°2 + entretien + document déposé [M01] partie 1 (dossier de 54 pages et 2 clés usb) : Mme Miller Michèle et M. Miller Bernard.

M. Miller est le président de « l'Association boujanaise de sauvegarde de la vallée du Libron » (ABSVL).

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 sur l'OAP « La Plaine » :

Les principales thématiques abordées sont :

Procédure :

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 délais de 9 ans (2013) (actuellement le délais est ramené à 6 ans) ; 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 délais 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 partie par l'aménageur et les constructeurs de la ZAC, ce qui ne paraît pas légal.

Dossier d'enquête :

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 ».

Inondabilité :

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'aggraveront 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.

PPRI :

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.

Urbanisme et réinvestissement urbain :

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 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 13m 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'objectif de la notice explicative de préserver le cadre de vie de qualité.

Toutes les dents creuses du village n'ont pas été répertoriées. Le recensement total s'élève à 2 ha environ et 7837 m² 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 programme de réhabilitation.

Biodiversité, environnement et cadre de vie :

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 en zone rouge du PPRI et éloignée du projet de ZAC de 400m.

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

Incompatibilité avec les documents supérieurs SDAGE Rhône Méditerranée Corse – SCOT du Biterrois :

Ces deux documents rappellent la nécessité de :

- Conserver les champs d'expansion de crue en lit majeur ;
- De ne pas générer de nouvelles situations à risques ;
- 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
- Objectif B 8.1 : prioriser et optimiser les espaces au sein de l'enveloppe urbaine.

Divers :

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.

Observation n°3 + entretien + pétition déposée (5 pages 52 signatures) M02

Mme Marqué Marie-France et M Marqué Hervé

Mme Audran Patricia

M Canet Salvador

Mme Canet Christine et M. Antoine Canet

Les six personnes présentes demandent des informations sur le rôle du commissaire enquêteur. J'ai précisé mon rôle et mon indépendance vis-à-vis de la commune.

Elles font part de leur inquiétude sur l'implantation de l'OAP « la plaine » et les conséquences néfastes sur l'environnement du secteur de la plaine et du village.

Les points soulevés par les pétitionnaires qui portent principalement sur l'OAP « La Plaine », sont :

Procédure :

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

Inondabilité :

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

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

Biodiversité, environnement et cadre de vie :

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.

Urbanisme et réinvestissement urbain :

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).

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.

Et 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.

PPRI :

Ils soulignent le non respect du règlement du PPRI concernant les bassins de compensation et le stationnement des véhicules.

Divers :

Ils font remarquer que le maire avait pris position avant son élection, contre la construction en zone inondable, qualifiée d'irresponsable.

Observation n° 4 + entretien : M Augé Jean-Michel

Exploitant des vignes dans le secteur de la plaine, Il 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.

Observation n° 5 + entretien + document déposé M03 (2 pages) : M Vieren Dominique - Conseiller municipal

M Vieren insiste sur les problèmes d'inondation dans la plaine du Libron et les conséquences de l'urbanisation de l'ensemble du secteur.

Inondabilité :

Il évoque le PPRI de 2016 et il s'inquiète de la pression démographique qui entraînera une imperméabilisation accrue amplifiant les effets des catastrophes naturelles.

Il 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.

Urbanisme et réinvestissement urbain :

Il évoque la « Loi ZAN » (*Loi Climat et Résilience du 22/08/2021*) 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.

Permanence du 20 novembre 2024 :

Observation n°11 + entretien + document déposé M05 (5 pages) :

Mme Martine Fabre et M Pierre Fabre

Les remarques et l'entretien, portent principalement sur l'OAP « La Plaine ».

Procédure :

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

Dossier d'enquête :

Ils soulignent l'absence dans le dossier du plan de zonage pluvial de la commune.

Inondabilité :

Il n'y a pas de bassins de rétention prévus en zone non inondable.

Urbanisme et réinvestissement urbain :

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.

La 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.

PPRI :

Ce document de 2016 est obsolète et il 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.

1-1-2 Observations hors permanences

Observation n°6 + document déposé le 15 nov. 2024 M04 (4 pages) : M. Schlatmann Marcus

Inondabilité :

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.

Il fait remarquer qu'en cas d'évènement exceptionnel (épisode méditerranéen) la zone de la ZAC de la plaine serait submergée dans sa totalité.

Il préconise de :

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

PPRI :

Il 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'extension des crues.

Urbanisme et réinvestissement urbain :

Il 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 ZAC de la plaine.

Divers :

Il fait remarquer que le maire avait pris position avant son élection, contre la construction en zone inondable.

Observation n°7 - le 17 nov. 2024 : Mme Cauvin Françoise

Inondabilité :

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

Urbanisme et réinvestissement urbain :

Des solutions existent comme la rénovation des bâtiments existants qui bénéficie aux entreprises locales.

Elle s'interroge sur les bénéfices réels d'un apport de 1090 habitants nécessitant le recalibrage des réseaux, de la STEP et des gabarits des voiries et, l'adaptation des capacités des écoles.

Divers :

Elle fait remarquer que la responsabilité des élus a été engagée dans le cas d'inondation sur d'autres communes.

Observation n°8 – document agrafé au registre (3 pages) le 19 nov. 2024 : Mme Van de Koolwijk Rosalie

Le document porte essentiellement sur l'OAP « La Plaine ».

Inondabilité :

Elle indique son incompréhension du choix de construire 109 logements dans une zone à risque d'inondation et zone d'expansion de crue.

Urbanisme et réinvestissement urbain :

L'organisation des constructions prévues et leur hauteur 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.

Mme Van de Koolwijk suggère de placer l'habitat géré face au cimetière.

Observation n° 9 le 20 nov. 2024 : Mme D. Gaubert

Il s'agit du même texte envoyé par email le 19/11/2024.

Voir ci-après §1-1-3.

Observation n° 10 – document agrafé au registre (2 pages) le 20 nov. 2024
Mme Miller Michèle.

Procédure :

Elle note un défaut d'affichage sur le site de l'OAP et d'information du public.
Elle souligne qu'il n'y a pas eu de réunion publique.

PPRI :

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.

1-1-3 Observations reçues par email (adresse dédiée)

Observation n° 9 - le 19 nov. 2024 : Mme D. Gaubert

Mme D. Gaubert fait part de son inquiétude à la vue des inondations vécues sur d'autres communes.

Elle note que la commune insiste sur son projet malgré l'interdiction préfectorale et les volontés gouvernementales de réduire les risques en zone inondable.

Inondabilité :

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

Urbanisme et réinvestissement urbain :

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.

Divers :

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.

1-1-4 Observations sous forme d'entretien

Le commissaire a rédigé les observations, sous le contrôle du déposant(e).

Observation n° 11 - le 20 nov. 2024 + document M05 (5 pages) : Mme et M Fabre
Voir plus haut § 1-1-1.

Observation n° 12 - le 20 nov. 2024 : M. Camboulive Patrick

La remarque porte sur l'OAP « La Plaine ».

Urbanisme et réinvestissement urbain :

M. Camboulive s'inquiète d'un éventuel élargissement du CR37 sur les propriétés riveraines du chemin.

Observation n° 13 - le 20 nov. 2024 – entretien téléphonique : M. Durand Alain
ancien conseiller municipal

Divers :

Il tient à indiquer qu'il se désolidarise de la pétition (document M02) opposée à l'OAP « La Plaine » et qu'il l'a signé par erreur.

Observation n° 14 - le 20 nov. 2024 : Mme Herrault

La remarque porte sur l'OAP « La Plaine ».

Inondabilité :

Elle 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.

1-2 DECLARATION DE PROJET (D.P.)

1-2-1 Observations lors des permanences

Permanence du 21 octobre 2024 :

Néant

Permanence du 07 novembre 2024 :

Observation n°1DP + entretien + document déposé M01 partie 2 (6 pages et 1 clé usb) par Mme Miller Michèle et M. Miller Bernard.

M. Miller est le président de « l'Association boujanaise de sauvegarde de la vallée du Libron - ABSVL ».

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) :

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.

Coût des travaux :

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.

Coût de fonctionnement :

Le coût de 3ha d'aménagement sera excessif.

Mesures compensatoires :

La création de 3 bassins de 14000 m² 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.

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.

Atteinte à la Biodiversité :

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

Observation n° 2DP + entretien + document déposé DP1 (courrier 2 pages)

M Vieren Dominique Conseiller municipal

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.

Position des bassins :

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

Permanence du 20 novembre 2024 :

Néant

1-2-2 Observations hors permanences

Observation n° 3DP - le 17 novembre 2024 : Mme Cauvin Françoise

Atteinte à la Biodiversité :

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

Divers :

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.

2- DEMANDES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2-1 Modification n°3

2-1-1 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 ?

2-1-2 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'OPA la plaine et les accroches avec le réseau 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.

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.

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

- Un plan superposant au plan de l'OAP « La Plaine », un plan topographique (altimétrie) du secteur ;
- Un plan superposant au plan de l'OAP « La Plaine », le plan de zonage PPRI ;
- Un extrait du règlement du PPRI autorisant les constructions dans des zones Rp et Z1.

Le périmètre de la ZAC n'est pas de même que celui de l'OAP « La Plaine » (par exemple : dossier 2 - page 6 - carte 14 et page 7 carte bilan des enjeux écologiques)

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

2-1-3 La qualité des documents graphiques : Le bureau d'étude en charge du dossier peut-il l'améliorer ?

2- 2 Déclaration de projet

2-2-1 Le bureau d'étude en charge du dossier peut-il :

- 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 ».

2-2-2 Le bureau d'étude en charge du dossier peut-il :

- 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.

2-2-3 Devant les incompréhensions soulevées par le public sur le zonage et le règlement du PPRI, le bureau d'étude en charge du dossier peut-il :

- Mettre en exergue le règlement du PPRI autorisant la création de bassin en zone R et zone résiduelle Z1.

2-2-4 On peut constater que des périmètres différents, par exemple : page 12 et page 13 du résumé non technique (sans la parcelle AM33), coexistent. Les périmètres bien que justifiés dans le texte, complique la compréhension. Le bureau d'étude en charge du dossier peut-il :

- Faire figurer sur toutes les planches l'enveloppe définitive de l'OAP « Zone de biodiversité ».

2-2-5 La qualité de certains documents graphiques comme les plans, photos, etc... n'est pas de bonne qualité, ce qui peut nuire à la bonne compréhension des documents. Le bureau d'étude en charge du dossier peut-il :

- Améliorer qualité des documents graphiques.

2-2-6 Le plan de l'OAP « zone de biodiversité », fait figurer des cheminements piétons en boucle fermée autour des bassins. Le bureau d'étude en charge du dossier peut-il :

- Faire figurer les ancrages avec la route D152E et le chemin de l'ancienne gare.

3 – ANNEXE

3-1 Modification n°3

La mairie a déjà une copie du registre et des documents annexés. Il s'agit de fichiers informatiques au format pdf. Cette copie intègre toutes les observations et documents annexés jusqu'au 20 novembre 2024 inclus, date de clôture de l'enquête publique.

La version « papier » sera remise lors de la restitution du dossier d'enquête.

3-2 Déclaration de projet

La mairie a déjà une copie du registre et des documents annexés. Il s'agit de fichiers informatiques au format pdf. Cette copie intègre toutes les observations et documents annexés jusqu'au 20 novembre 2024 inclus, date de clôture de l'enquête publique.

La version « papier » sera remise lors de la restitution du dossier d'enquête.

3-3 Numérotation des observations

<i>N° de l'observation</i>	<i>Nom du déposant(e)</i>	<i>N° doc. Associé</i>
Registre Modif. N°3 du PLU		
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	-
Registre Déclaration de Projet		
1DP	ABSVL - Miller	M01 partie 2
2DP	Vieren Dominique	DP1
3DP	Cauvin Françoise	-