



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer
Service aménagement territorial ouest**

Montpellier, le 21/08/2025

Affaire suivie par : unité planification AP/PLU(i)
Téléphone : 04 67 11 10 34
Mél : ddtm-sat-ouest-ap-plui@herault.gouv.fr

Le préfet de l'Hérault

à

Monsieur le Maire de Boujan-sur-Libron

Objet : Avis sur le dossier de modification simplifiée
n° 1 du PLU

Vous m'avez transmis le 29 juillet 2025 le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Boujan-sur-Libron. Vous sollicitez mon avis sur cette procédure en ma qualité de personne publique associée, en application de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme.

Cette procédure, prescrite le 4 juillet 2025, a pour objets :

- le classement en zone UD d'une partie du secteur « La Cruzette » en lieu et place de son classement en zone UE afin de permettre la construction de nouveaux logements et notamment de logements locatifs sociaux,
- l'adaptation du règlement écrit de la zone UD,
- la correction d'une erreur matérielle au niveau de l'emplacement réservé n° 4 pour proposer la réalisation d'un projet d'aménagement d'intérêt collectif.

En ce qui concerne le classement de 3 parcelles AA 316, 317 et 318 d'une superficie de 4 767 m² en zone UD en lieu et place de la zone UE, le projet d'aménagement prévu est un programme de construction d'environ 70 logements collectifs dont 40 % en logements locatifs sociaux soit 28 LLS environ.

Tel que l'indique le rapport de présentation, la commune de Boujan-sur-Libron est soumise depuis le 1^{er} janvier 2025 aux obligations SRU. Son taux d'équipement au 1^{er} janvier 2025 est de 13,21 % (218 LLS pour 1650 résidences principales – cf. chiffres issus du tableau en page 9). Le rapport de présentation fait état de programmes en cours qui conduiraient à la production de 102 LLS supplémentaires ce qui porterait le nombre de LLS à 320 pour 1886 résidences principales ce qui permettrait de porter le taux d'équipement à 17 %.

Le rapport de présentation fait état d'un faible potentiel et de peu d'opportunités de produire des logements au niveau des dents creuses et la présence d'une seule zone AU, déjà programmée dans le secteur de « La Plaine ». Il en résulte que les possibilités futures pour la commune de production neuve de logements sociaux, et donc sa capacité à répondre aux objectifs réglementaires, seront très limitées.

Ainsi, il importe pour les projets à venir et les rares opportunités qui se présenteront d'intensifier le volume de production de logements sociaux.

Le programme prévu à cet emplacement vise la production de 28 LLS sur 70 logements au total, ce qui rehaussera le taux d'équipement une fois le programme réalisé de la commune de 17 % à seulement 17,8 %.

En conséquence, le projet de modification simplifiée doit être l'occasion sur ces 3 parcelles de fixer un taux de LLS plus ambitieux que 40 % afin de permettre à la commune de répondre au mieux à ses obligations réglementaires en la matière.

Sous réserve d'un taux de logements sociaux plus conséquents sur ce projet a minima 50 % pour anticiper les difficultés que la commune va avoir à se mettre en conformité avec les prescriptions de la loi SRU du fait du faible potentiel de production de logements à l'avenir, j'émet un avis favorable à la procédure de modification simplifiée.

Le préfet,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, angular shape that resembles a large letter 'A' or a similar symbol, followed by a few short horizontal strokes.