



Béziers, le 04 SEP. 2025

Le Président

à

DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES TECHNIQUES
DÉPARTEMENT AMÉNAGEMENT ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE
SERVICE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ET ENVIRONNEMENT
Affaire suivie par : Mme.VINCENT Audrey
Poste/téléphone : 04.99.41.36.70

Mairie de Boujan sur Libron
A l'attention de Monsieur le Maire,
Monsieur Gérard ABELLA
12, Rue de la Mairie
34 760 BOUJAN SUR LIBRON

Objet : Avis PPA dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Boujan sur Libron

N/Réf : DGST/DATE/SAE/cvav n°75

Monsieur le Maire,

Vous avez notifié à l'Agglomération Béziers Méditerranée, le projet arrêté de modification simplifiée n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme, pour avis, conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure porte sur :

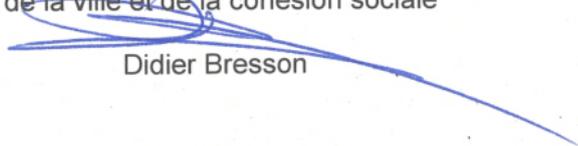
- Le changement de zonage de trois parcelles cadastrées section AA n°316, 317 et 318, actuellement en zone UE, qui seront intégrées à la zone UD à vocation d'habitat ;
- Des ajustements rédactionnels du règlement écrit relatifs à l'implantation des annexes/garages et au stationnement, afin de les adapter aux opérations d'ensemble, notamment collectives;
- La correction d'une erreur matérielle dans la rédaction de l'emplacement réservé n°4.

Après consultation du dossier transmis, l'Agglomération émet un avis favorable de principe sur ce projet de modification simplifiée, tout en invitant la commune à intégrer les remarques annexées à ce présent courrier.

Vous souhaitant bonne réception de ce présent courrier.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sincères salutations.

Pour le Président
Le 5ème vice-président délégué
à l'aménagement du territoire, la gestion
des bâtiments et du patrimoine mobilier,
de la gestion des ports et de la politique
de la ville et de la cohésion sociale


Didier Bresson

Pièces écrites	Observations
2. Rapport de présentation	<p>Page 9 : La commune de Boujan sur Libron entrera dans le dispositif SRU à compter du triennal 2026-2028 et non 2025-2027, comme indiqué dans le rapport. Les deux premières périodes triennales seront de 2026-2028 et 2029-2032. Conformément à l'article 68 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, les taux de rattrapage applicables seront de 15 % sur la première période triennale puis 25 % sur la seconde.</p> <p>Page 17 : De par son positionnement, il sera peut-être demandé à ce que ce programme immobilier soit raccordé en assainissement sur le réseau de Béziers qui se situe à proximité (et non pas celui de Boujan sur Libron). En effet, cette charge supplémentaire non négligeable n'a pas été prévue lors de la précédente révision du PLU ayant servi au dimensionnement de l'extension de la step de Boujan sur Libron. Le réseau basculé sur Béziers se situe à proximité et collecte d'ores et déjà la clinique Saint Privat.</p>
3. Règlement écrit	<p>ARTICLE UD7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : « Dans le cadre d'opération d'ensemble, les annexes ou garages peuvent être implantés en limite séparative ou en mitoyenneté, à condition de respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'égout du toit. » Nous attirons votre attention sur votre rédaction qui autorise l'implantation des garages ou annexes, en limite séparative ou en mitoyenneté, uniquement pour les opérations d'ensemble. La réalisation d'un immeuble collectif ne saurait être considérée comme une opération d'ensemble. Le projet immobilier sur les trois parcelles, objets de la modification simplifiée, ne peut être considéré comme une opération d'ensemble. Nous proposons la rédaction suivante : « Dans le cadre d'une opération de logements collectifs, les annexes ou garages ou box peuvent être implantés en limite séparative ou en mitoyenneté, à condition de respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'égout du toit. »</p> <p>ARTICLE UD 4 – Desserte par les réseaux : « La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière que le débit soit adapté à l'importance de l'opération. » Cette mention nous paraît trop restrictive et nous vous conseillons de renvoyer vers les dispositions du Règlement Départemental De Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).</p>