

Commune de BOUJAN-SUR-LIBRON



1^{ère} modification simplifiée du PLU



2- Rapport de Présentation

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 - Dossier 2-1 - Dossier 2-3	17 décembre 2020	18 juillet 2023
3 ^{ème} Modification du PLU	20 mars 2024	09 janvier 2025
1 ^{ère} Déclaration de projet emportant MEC du PLU	02 avril 2024	11 février 2025
1 ^{ère} Modification simplifiée du PLU	04 juillet 2025	16 octobre 2025

Octobre 2025

SOMMAIRE

1.	Justification du choix de la procédure de modification simplifiée et contenu du dossier de modification	4
I.	Justification du choix de la procédure	4
II.	Examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale.....	5
III.	Contenu du dossier de modification simplifiée	5
2.	Objet de la modification	6
3.	Présentation et expose des motifs de la 1 ^{ère} modification simplifiée apportées au plu	7
I.	Présentation	7
	Etat des existants en matière de logements sociaux et dernières données INSEE	7
	Les données du PLH pour la période 2021-2026	9
	La programmation envisagée pour ce projet d'aménagement	10
II.	Correction du règlement graphique (plans de zonage actuels et modifies).....	11
III.	Correction du règlement écrit de la zone UD	12
IV.	Correction d'une erreur matérielle dans la rédaction de l'emplacement réservé n°4.....	16
4.	Analyse du projet au regard du potentiel en eau, de l'assainissement et du réseau pluvial	17
II.	Le potentiel en eau	17
III.	La station d'épuration.....	18
IV.	Le réseau pluvial	18
5.	Récapitulatif de l'impact environnemental des changements apportés au plu.....	18
6.	Conclusion	20

1. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE ET CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

I. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

La présente 1^{ère} Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Boujan-sur-Libron a pour objet le reclassement des parcelles cadastrées AA 316, 317 et 318, d'une contenance totale de 4767 m², actuellement situées en zone UE (zone à vocation économique), en zone UD (zone urbaine à vocation d'habitat), l'adaptation du règlement écrit au travers de ses articles UD1, UD4, UD7, UD11 et UD12, ainsi que la correction d'une erreur matérielle de l'emplacement réservé ER n°4 dont l'intitulé est à modifier : « Aménagement d'un équipement public : salle polyvalente – Parcelles AE n°14 & AE n°233 » pour être lu « Projet d'aménagement d'intérêt collectif - Parcelles AE n°14 & AE n°233 ».

Ce reclassement est motivé par :

- Le PLU en vigueur ne comporte plus de zone à urbaniser disponible, à l'exception de la zone AU, où un projet d'aménagement dans le secteur de « La Plaine » est engagé et prévoit la réalisation d'environ 35 logements sociaux. Aucune autre zone AU ne permet de développer un nouveau programme de logements sociaux ;
- La commune de Boujan-sur-Libron a atteint le seuil des 3500 habitants au 1^{er} janvier 2025 aussi les élus souhaitent poursuivre leur engagement au regard de l'obligation légale de satisfaire aux dispositions de la loi SRU (loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée) ;
- La volonté de la commune à favoriser la production de logements sociaux sur des secteurs adaptés, sans porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- L'adaptation du règlement écrit du PLU pour permettre la réalisation de ce programme ;
- La possibilité de réaliser sur l'emplacement réservé n°4 un projet d'aménagement d'intérêt collectif

La 1^{ère} Modification simplifiée envisagée, se positionne hors du champ de la révision générale définie à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme ainsi que de l'article L.153-41 du même code relatif à la procédure de modification.

- Elle ne remet pas en cause l'économie générale du PADD,
- Elle ne crée pas de nouvelle zone à urbaniser,
- Elle ne porte pas atteinte aux orientations des OAP.

Elle relève donc de la **procédure de modification simplifiée**, en application des articles **L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme**.

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L.153-31

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

II. EXAMEN AU CAS PAR CAS AUPRES DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Conformément aux dispositions de l'article L.104-6 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un projet de modification d'un document d'urbanisme est susceptible d'avoir un impact notable sur l'environnement, il doit faire l'objet d'un examen au cas par cas afin de déterminer la nécessité d'une évaluation environnementale.

La présente 1^{re} modification simplifiée du PLU de Boujan-sur-Libron a été soumise à cette procédure. Elle consiste en :

- La modification du périmètre de la zone UE, dont sont extraites les parcelles cadastrées AA 316, 317 et 318
- L'intégration de ces parcelles au périmètre de la zone UD
- L'adaptation du règlement écrit pour permettre la réalisation d'un programme de logements mixte comprenant des logements sociaux, avec l'ajustement des articles UD1, UD4, UD7, UD11 et UD12
- La correction de l'emplacement réservé n°4 au regard de son intitulé : « Projet d'aménagement d'intérêt collectif - Parcelles AE n°14 & AE n°233 »

Aucune autre modification du PLU n'est proposée :

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne sont pas modifiées ;
- Aucun nouveau secteur à urbaniser n'est créé ;
- Le projet ne génère pas d'ouverture à l'urbanisation en extension du tissu urbain.

Par ailleurs, la zone concernée :

- Est déjà classée en zone urbaine au PLU (zone UE et zone UD) ;
- Est située dans un secteur entièrement urbanisé et desservi par les réseaux d'infrastructures (voirie, assainissement, réseaux divers) ;
- N'affecte pas de périmètre protégé :
 - Aucune zone Natura 2000 n'est située dans ou à proximité immédiate du secteur concerné
 - Aucune zone humide identifiée, aucun espace boisé classé ni site inscrit ou classé n'est impacté ;
 - Le secteur n'est pas inclus dans un périmètre de protection d'un monument historique.

De ce fait, la modification proposée :

- N'est pas susceptible de porter atteinte aux objectifs de conservation des habitats et des espèces d'un site Natura 2000 (directive 92/43/CEE « Habitats » et directive 2009/147/CE « Oiseaux ») ;
- N'a pas d'incidence notable sur l'environnement, dans la mesure où elle consiste uniquement à modifier le zonage pour permettre la réalisation d'un projet urbain dans un tissu déjà urbanisé.

En conséquence, la commune a saisi l'Autorité environnementale (MRAE) pour formaliser l'examen au cas par cas, le 11 juillet 2025.

III. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le dossier de 1^{ère} Modification simplifiée du PLU de Boujan-sur-Libron se compose des pièces suivantes, lesquelles s'ajouteront et se substitueront aux composants du dossier du PLU en vigueur, ayant fait l'objet d'une procédure de modification approuvée le 09 janvier 2025. Les pièces non modifiées ne sont pas constitutives de la présente procédure.

- 1- Note de présentation
- 2- Rapport de Présentation

- 3- Extrait du règlement écrit de la zone concernée UD du PLU en vigueur
Règlement écrit modifié
- 4a- Plan de zonage au 1/5 000 ° du PLU en vigueur – Plan de zonage au 1/5 000 ° modifié
- 4b- Plan de zonage au 1/2 000 ° du PLU en vigueur – Plan de zonage au 1/2 000 ° modifié
- 5- Liste des emplacements réservés du PLU en vigueur
Liste des emplacements réservés modifiée (ER n°4)

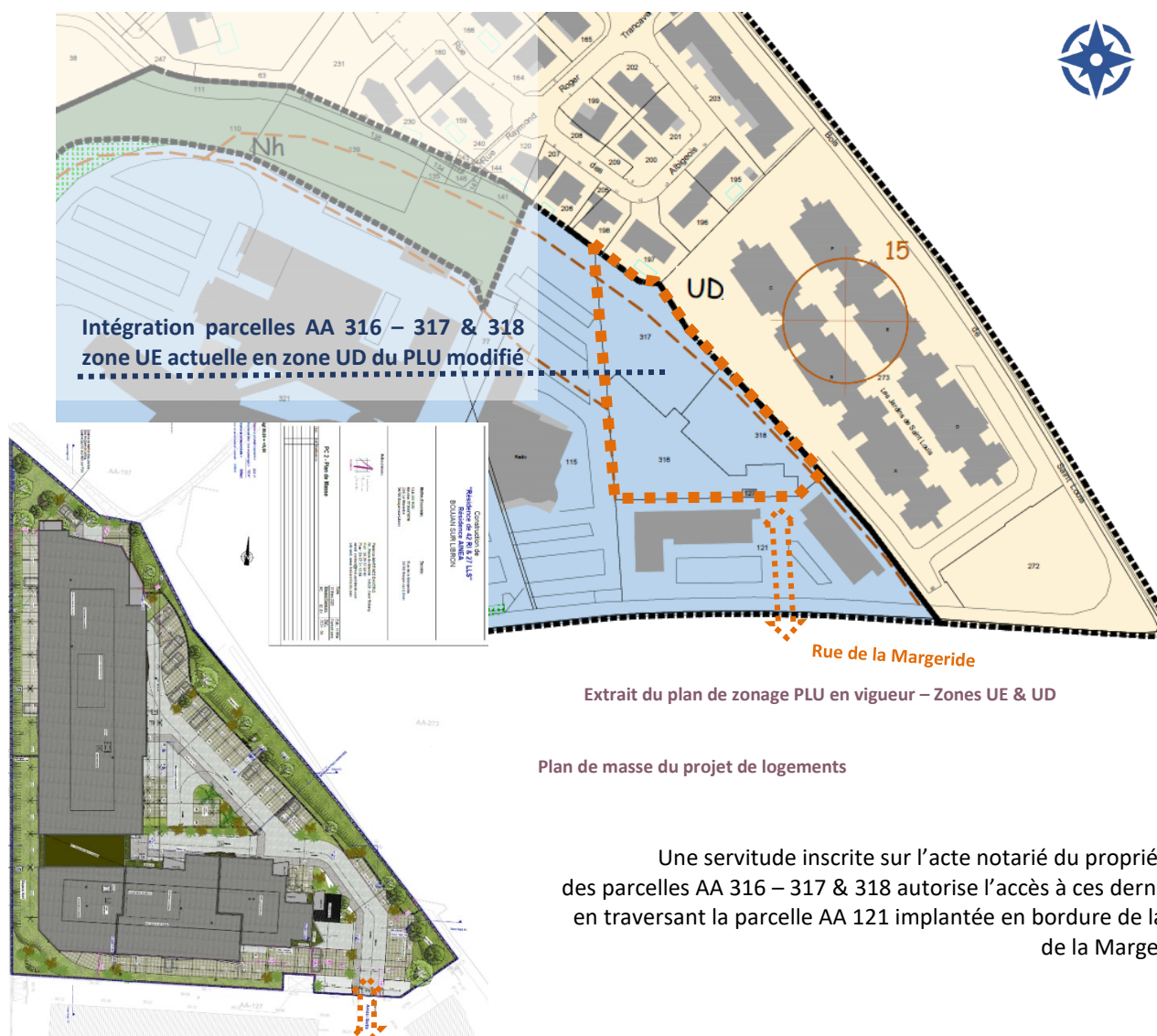
2. OBJET DE LA MODIFICATION

La présente 1^{ère} modification simplifiée du PLU de Boujan-sur-Libron porte sur le reclassement des parcelles cadastrées AA 316, 317 et 318 :

- Surface totale : **4767 m²**
- Zone actuelle : **UE** (zone à vocation économique)
- Nouvelle zone modifiée : **UD** (zone urbaine à vocation d'habitat)

Ce changement de zonage permettra de réaliser un projet d'aménagement comprenant un programme mixte intégrant des logements locatifs sociaux (LLS) et des lots libres en accession.

Cette démarche s'inscrit dans l'objectif de progression de production du taux de logements sociaux de la commune, actuellement de **13,66 % (logements sociaux réalisés et logements privés conventionnés)**, afin de s'approcher et d'atteindre les seuils imposés par la loi SRU, lorsque la population a dépassé le seuil des 3 500 habitants.



3. PRESENTATION ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA 1^{ERE} MODIFICATION SIMPLIFIEE APPORTES AU PLU

I. PRESENTATION

Etat des existants en matière de logements sociaux et dernières données INSEE

La présente 1^{ère} modification simplifiée du PLU de Boujan-sur-Libron vise à poursuivre l'effort de production de logements sociaux pour atteindre durablement le seuil légal de la loi SRU du 13 décembre 2000, qui impose aux communes de plus de 3500 habitants et appartenant à une intercommunalité de plus de 50000 habitants de disposer d'un taux minimal de logements locatifs sociaux, sur leur parc de résidences principales.

Le seuil légal :

- 20% de logements sociaux si la commune est située hors des zones tendues,
- 25% dans les zones tendues définies par décret (ce qui ne concerne pas Boujan-sur-Libron)

Dans le cas présent, Boujan-sur-Libron est maintenant une commune comptant plus de 3500 habitants, depuis le 1^{er} janvier 2025, elle est donc soumise à un objectif minimal de 20% de logements sociaux, conformément à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Boujan-sur-Libron n'étant pas une zone tendue au sens de la loi SRU et n'étant pas localisée dans un secteur désigné par décret comme zone A ou B1, le taux applicable est ainsi de 20% de logements sociaux.

L'analyse du parc social existant et des projets sociaux identifiés sur la commune permettent d'être plutôt optimiste pour respecter ses engagements.

Selon les dernières données de l'INSEE 2022 en vigueur au 01/01/2025 :

- Population : 3536 habitants
- Résidences principales : 1650 logements
- Evolution de la taille des ménages : 2,02
(nombre moyen d'occupants par résidence principale)

Au regard de ces éléments et du seuil légal de la loi SRU **sur la base des 20%**, cela conduit à un besoin en **logements sociaux de 330 logements** (20% des 1650 résidences principales)

Selon les chiffres du parc de logements sociaux sur Boujan-sur-Libron :

LOGEMENTS SOCIAUX REALISES

Nom de l'opération	Nbre logts sociaux	PLAI	PLS	PLUS	Opérateurs
<i>Les Jardins de l'Esplanade</i>	33	7	0	26	FDI Habitat
<i>La Jassette</i>	12	1	0	11	OPH Béziers Méditerranée
<i>Les Hauts de Monestié</i>	13	6	0	7	PROMOLOGIS
<i>Les terrasses de la Crouzette</i>	24	7	2	15	FDI Habitat
<i>L'Ardailhou</i>	4	1	0	3	FDI Habitat
<i>L'Auberge</i>	5	3	0	2	OPH Béziers Méditerranée
<i>Résidence Le Domaine</i>	13	0	13	0	BE Promotion
<i>Le Clos des Cigales</i>	24	10	5	9	PROMOLOGIS
<i>Les Portes du Monestié</i>	36	19	0	17	PROMOLOGIS
<i>Le Clos des Vignerons</i>	11	6	0	5	OPH Béziers Méditerranée

<i>Les Jardins d'Odile</i>	28	16	3	9	PROMOLOGIS
<i>La Colline</i> (Mise en location le 17/03/25)	6	1	0	5	OPH Béziers Méditerranée
TOTAL	209	77	23	109	

LOGEMENTS PRIVES CONVETIONNES (selon les données de l'ANAH – décembre 2025)

Nom de l'opération	Nbre logts sociaux	PLAI	PLS	PLUS	Opérateurs
<i>CATHALA Jean-Christophe</i>	3	0	0	3	14, rue des Ecoles
<i>La Maison d'en haut</i>	1	0	0	1	24, rue de la Poste
<i>BILLET Odile</i>	1	0	0	1	22, rue de la Poste
<i>Ça m'a l'air bien</i>	2	0	0	2	2, allée des Peupliers
<i>LANGE Paulette</i>	1	0	0	1	4, Mail Philippe Lamour
<i>ROUCAIROL Sandy</i>	1	0	0	1	9, bis rue de la Mairie
TOTAL	9	0	0	9	

Ces deux tableaux comptabilisent un total de **218 logements sociaux** sur la commune, représentant actuellement **un taux d'équipement de 13,21%**.

Toutefois plusieurs projets sont déjà identifiés et peuvent être considérés, conduisant ainsi à augmenter les résultats pour s'adapter à la loi SRU.

Nom de l'opération	Nbre logts sociaux	PLAI	PLS	PLUS	Opérateurs
<i>Logements sociaux réalisés</i>	209	77	23	109	
<i>Logements privés conventionnés</i>	9	0	0	9	
TOTAL	218	77	23	118	
Pourcentages (%)	100	35,32	10,55	54,13	

LOGEMENTS SOCIAUX EN PROJET

Nom de l'opération	Nbre logts sociaux	PLAI	PLS	PLUS	Opérateurs
<i>Le Pouffre</i>	27	11	3	13	OPH Béziers Méditerranée
<i>Les Hauts du Libron</i>	18	7	1	10	OPH Béziers Méditerranée
<i>Les Mazets du Puech*</i>	22	0	0	0	OPH Béziers Méditerranée
<i>ZAC de la Plaine*</i>	35	0	0	0	Opérateur ou bailleur non identifié
TOTAL	102	18	4	23	

(* Répartition des logements non connue)

En rajoutant ces données aux existantes cela mène à un total de **320 logements sociaux** et un potentiel de résidences principales d'environ 1886 logements.

Il faut donc environ 377 logements sociaux pour obtenir un taux d'équipement de 20%. Ainsi avec les 320 logements le **taux d'équipement obtenu est de 17%**. C'est donc environ entre 55 et 60 logements supplémentaires qu'il faudra réaliser pour respecter les termes de la loi SRU.

Nom de l'opération	Nbre logts sociaux	PLAI	PLS	PLUS	Opérateurs
<i>Logements sociaux réalisés + Logements privés conventionnés</i>	218	77	23	118	Voir tableau ci-dessus
<i>Logements sociaux en projet</i>	102	18	4	23	Voir tableau ci-dessus
TOTAL	320	95	27	141	

Les données du PLH pour la période 2021-2026

Lors de l'élaboration des orientations stratégiques et programme d'actions du PLH Béziers Méditerranée 2021-2026, Boujan-sur-Libron n'avait pas encore atteint les 3500 habitants. Au regard du SCoT un pourcentage de 15% était à respecter.

Toutefois comme énoncé précédemment depuis le 1^{er} janvier 2025, le seuil des 3500 habitants a été dépassé. Aussi le PLH mentionne que les deux communes dont Boujan-sur-Libron fait partie, qui *sont susceptibles d'être soumises aux obligations de la loi SRU pendant la durée du PLH, disposeront de cinq périodes triennales pleines pour atteindre leurs objectifs*.

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

Les objectifs à atteindre selon les taux de rattrapage applicables sont les suivants :

- 15% pour la 1^{ère} période triennale (2026 – 2028)
- 25% pour la 2^{ème} période triennale (2029 – 2031)
- 33% pour la 3^{ème} période triennale
- 50% pour la 4^{ème} période triennale
- 100% pour la 5^{ème} période triennale

Les simulations sur la première période triennale du PLH sont les suivantes : pour 2026-2028. Il est à noter qu'un nouveau programme sera ensuite établi pour 2029-2031.

Il peut être observé que les données de production annuelle projetées lors de la réalisation de ce PLH 2021-2026 estimant à 43 résidences principales et 21 LLS sur cette période pour Boujan-sur-Libron, pourront être revues à la baisse pour la programmation du prochain PLH, en raison de :

- La présence d'une seule zone AU déjà programmée dans le secteur de « La Plaine »,
- Un faible potentiel et peu d'opportunités au niveau des dents creuses.

De plus si l'on considère les logements sociaux déjà programmés c'est 102 logements supplémentaires qu'il faut considérer apportant les résultats suivants

	Etat des lieux au 01/01/2025				Objectif 1 ^{ère} période triennale	
	Résidences principales	LLS	Taux d'équipement	LLS manquants pour atteindre 25% des RP	15% des LLS manquants au 01/01/25	Objectif triennal annuel
Boujan-sur-Libron	1650	218	13,21%	195	29	10

Objectif de rattrapage en application de la loi SRU pour atteindre 25% de LLS : 1^{ère} période triennale
SANS prise en compte des logements sociaux en projet

	Etat des lieux comprenant les logements sociaux en projet				Objectif 1 ^{ère} période triennale	
	Résidences principales	LLS	Taux d'équipement	LLS manquants pour atteindre 25% des RP	15% des LLS manquants au 01/01/25	Objectif triennal annuel
Boujan-sur-Libron	1886	320	17,00%	152	23	8

Objectif de rattrapage en application de la loi SRU pour atteindre 25% de LLS : 1^{ère} période triennale
AVEC prise en compte des logements sociaux en projet

Ce résultat sur la première période triennale est encourageant permettant d'estimer que pour les prochaines il augmentera pour se rapprocher des seuils à respecter.

La programmation envisagée pour ce projet d'aménagement

Le projet envisagé sur les trois parcelles identifiées prévoit la réalisation d'environ 70 logements collectifs disposant d'une répartition d'environ 40% de logements locatifs sociaux et 60% de logements libres en accession. Cela correspond à près de 145 habitants supplémentaires, calculé sur la base de la taille des ménages communiquée par l'INSEE (2,02 personnes / résidences principales)
 C'est donc entre 25 et 30 logements sociaux supplémentaires à comptabiliser.



Au niveau de l'insertion paysagère de ces nouveaux logements dans l'environnement proche il est à noter que le plan de masse fait apparaître des espaces verts sur toute la périphérie de la limite parcellaire. Les

stationnements de parking aérien sont traités avec un matériau perméable prenant en considération la perméabilité des sols. Des espaces arborés sont de même prévus. Les balcons seront dotés de jardinières afin de permettre aux résidents de réaliser des plantations.

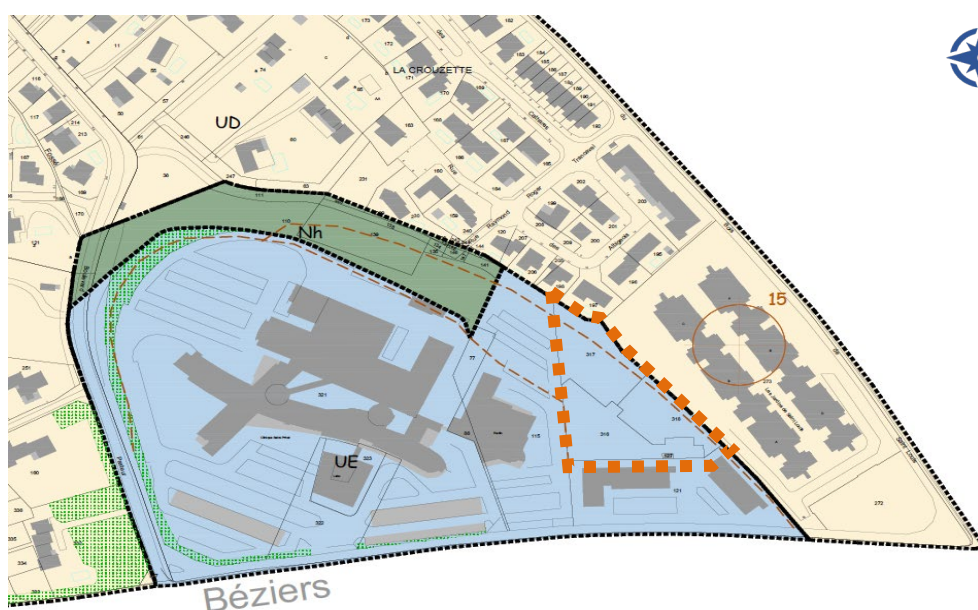
II. CORRECTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (PLANS DE ZONAGE ACTUELS ET MODIFIES)

Le plan de zonage du PLU en vigueur dispose d'une zone UE de 17,18 ha et une zone UD se développant sur 79,93 ha représentant respectivement 2,43% et 11,30% de la surface totale du territoire communal.

Cette modification conduit ainsi à réajuster les surfaces de ces deux zones comme suit :

- Zone UE 16,70 ha 2,36 %
- Zone UD 80,41 ha 11,37 %

PLU EN VIGUEUR



PLU MODIFIE APRES 1^{ère} MODIFICATION SIMPLIFIEE

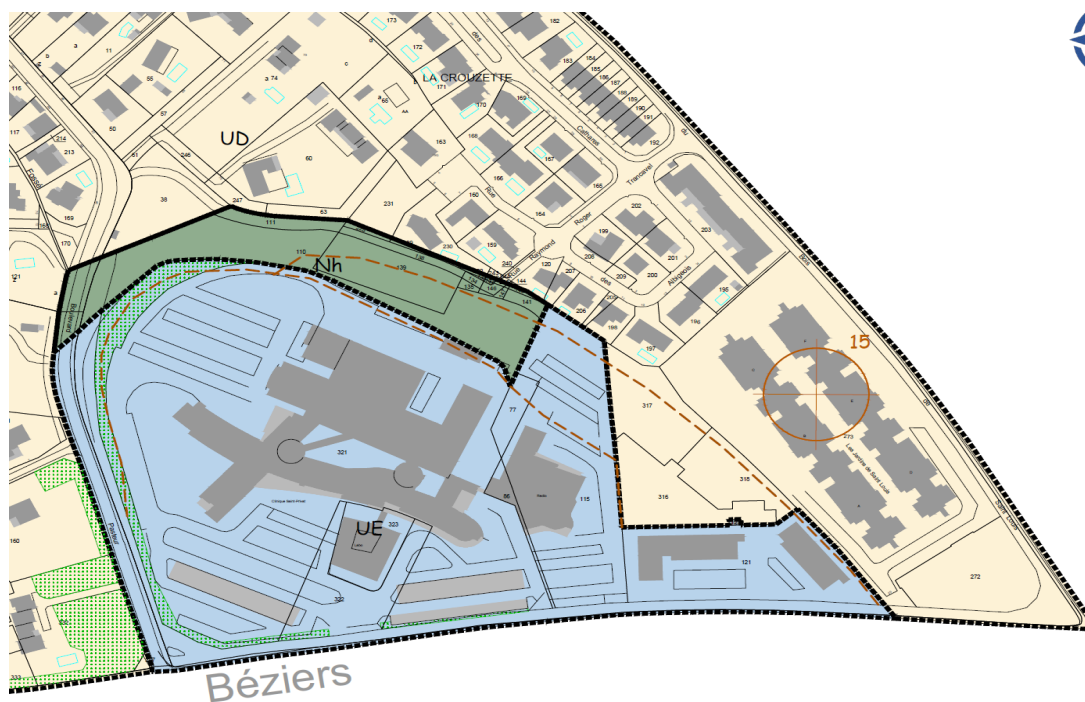


TABLEAU DES SURFACES PLU EN VIGUEUR

ZONES	SURFACES (en ha)	(%)
zones urbaines		
UA	7.90	1.12
UA1	2.69	0.38
UA2	0.75	0.11
UD	79.93	11.30
UDS	0.32	0.05
UE	17.18	2.43
UE1	1.50	0.21
UP	2.67	0.38
UV	1.23	0.17
TOTAL surfaces zones U	114.17	16.15
zones à urbaniser		
AU	3.02	0.43
TOTAL surfaces zones AU	3.02	0.43
zones agricoles		
A	414.93	58.66
A0	68.95	9.75
TOTAL surfaces zones A	483.88	68.41
zones naturelles		
N	90.40	12.77
N1	15.11	2.14
Nh	0.72	0.10
TOTAL surfaces zones N	106.23	15.01
zones d'EBC	1.67	0.24
zones identifiées au titre de l'article L.151-23 du C.U.	1.07	0.15
TOTAL surfaces communes	707.30	

TABLEAU DES SURFACES PLU MODIFIE

ZONES	SURFACES (en ha)	(%)
zones urbaines		
UA	7.90	1.12
UA1	2.69	0.38
UA2	0.75	0.11
UD	80.41	11.37
UDS	0.32	0.05
UE	16.70	2.36
UE1	1.50	0.21
UP	2.67	0.38
UV	1.23	0.17
TOTAL surfaces zones U	114.17	16.15
zones à urbaniser		
AU	3.02	0.43
TOTAL surfaces zones AU	3.02	0.43
zones agricoles		
A	414.93	58.66
A0	68.95	9.75
TOTAL surfaces zones A	483.88	68.41
zones naturelles		
N	90.40	12.77
N1	15.11	2.14
Nh	0.72	0.10
TOTAL surfaces zones N	106.23	15.01
zones d'EBC	1.67	0.24
Zones identifiées au titre de l'article L.151-23 du C.U.	1.07	0.15
TOTAL surfaces communes	707.30	

III. CORRECTION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE UD

Afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement pour poursuivre la production de logements sociaux, quelques adaptations du règlement écrit de la zone UD doivent être apportées notamment au niveau des clôtures, annexes et garages. Le règlement en vigueur prévoit :

REGLEMENT ECRIT PLU EN VIGUEUR ET MODIFIE - ZONE UD : ARTICLE UD1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

L'interdiction des murs pleins de clôtures à l'article UD1 est en contradiction avec les dispositions de l'article UD11, qui propose plusieurs types de clôtures, dont certaines peuvent intégrer des éléments pleins. Il convient donc de corriger cette incohérence de l'article UD1 afin de garantir la cohérence du règlement. Aussi cette dernière phrase de l'article UD1 est supprimée.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les terrains de stationnement de caravanes.
- Les nouvelles constructions à usage d'industrie, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières (hors projet dans construction existante)
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les campings
- Les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile
- Les casses automobiles
- Les installations de stockage et de traitement des déchets
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé
- Les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.
- Toute nouvelle activité générant du bruit et occasionnant une gêne importante en matière de stationnements de véhicules sur la voie publique

Dans les zones du secteur UD identifiées sur les plans de zonage, comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'abattage d'arbres ou de haies est interdit, sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes.

Les exhaussements et affouillements sont interdits.

La compensation en cas de disparition de sujets et/ou d'abattage conduira au remplacement par des sujets déjà formés (arbres : minimum 3.00 m de hauteur), en même nombre et d'essence identique ou de même développement.

En cas de suppression totale d'une haie, compensation par un linéaire de haie au moins équivalent à celui supprimé. De manière ponctuelle, pour créer un ou des accès de desserte, possibilité de créer une ouverture dans la haie structurante.

~~Si des clôtures doivent être créées les murs pleins sont proscrits.~~

REGLEMENT ECRIT PLU EN VIGUEUR - ZONE UD : ARTICLE UD4 – Desserte par les réseaux

Défense incendie

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 trop restrictive doit être complétée en renvoyant vers les dispositions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

La nouvelle rédaction est la suivante :

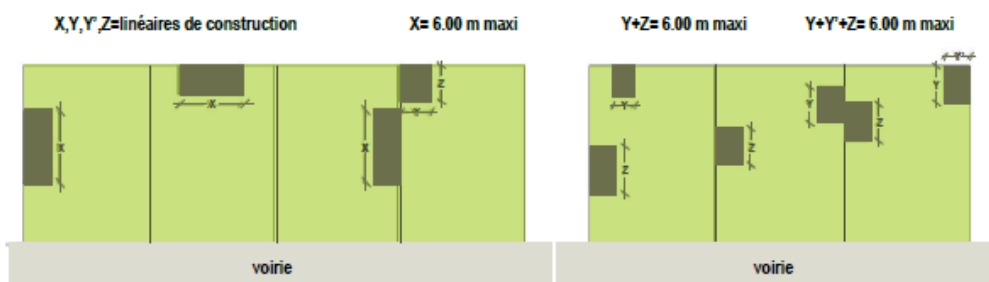
Défense incendie

La défense incendie doit être assurée et respectée, conformément aux prescriptions relatives à la lutte contre l'incendie et à la protection civile (DSIS) (voir en annexe du présent document, le règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie dans l'Hérault).

REGLEMENT ECRIT PLU EN VIGUEUR - ZONE UD : ARTICLE UD7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cas des annexes ou des garages

Sans accord des voisins il est possible d'édifier en limite de parcelle des annexes ou garages présentant un linéaire d'implantation total de 6 mètres et une hauteur maximale de 2,50 m en limite séparative.



S'il est prévu un toit terrasse, celui-ci ne sera pas accessible.

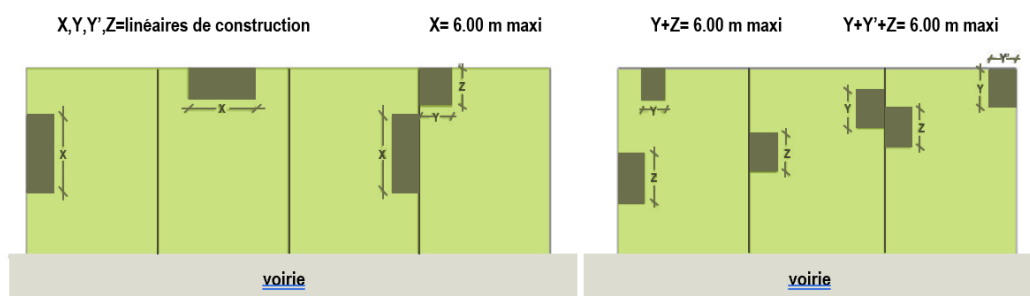
En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, ces normes peuvent être dépassées ; Sur ces limites, les constructions doivent présenter un linéaire d'implantation total inférieur à 10 mètres, et une hauteur maximale, inférieure à 3,00 mètres en cas de toit terrasse, inférieure à 4,50 mètres au faîtage en cas de toit en tuile.

Ce règlement définit des règles relatives à l'implantation des annexes ou garages en limites séparatives. Ce type de formulation est certes courantes mais n'est pas adaptée à un projet de bâtiment collectif ou à un projet d'ensemble. Aussi afin de permettre une gestion urbaine cohérente des volumes et des stationnements et afin d'optimiser le foncier pour les opérations d'ensemble il est proposé la rédaction suivante pour cet article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

REGLEMENT ECRIT PLU MODIFIE - ZONE UD : ARTICLE UD7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cas des annexes ou des garages

Sans accord des voisins il est possible d'édifier en limite de parcelle des annexes ou garages présentant un linéaire d'implantation total de 6 mètres et une hauteur maximale de 2,50 m en limite séparative.



S'il est prévu un toit terrasse, celui-ci ne sera pas accessible.

En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, ces normes peuvent être dépassées ; Sur ces limites, les constructions doivent présenter un linéaire d'implantation total inférieur à 10 mètres, et une hauteur maximale, inférieure à 3,00 mètres en cas de toit terrasse, inférieure à 4,50 mètres au faîtage en cas de toit en tuile.

Dans le cadre d'une opération de logements collectifs, les annexes ou garages ou box peuvent être implantés en limite séparative ou en mitoyennetés, à condition de respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'égout du toit.

REGLEMENT ECRIT PLU EN VIGUEUR - ZONE UD : ARTICLE UD11 – Aspect extérieur

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les murs de pignon devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades. Les enduits seront d'une couleur en harmonie avec les constructions existantes, le blanc pur étant exclu.

Clôtures

En bordure des voies et en limite séparative, les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,80 m. Elles seront constituées soit par un mur plein, soit par un mur bahut surmonté d'un grillage, soit d'une clôture à barreaudage (serrurerie), le tout ne dépassant pas 1,80 m.

Pour les clôtures sur emprises publiques, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, briques creuses, parpaings, ... est interdit. Un enduit de finition en harmonie avec les façades doit être réalisé.

La contradiction avec l'article UD1 étant levé, l'article UD11 est complété afin d'autoriser la réalisation de clôtures en grillage à maille rigide parmi les possibilités possibles.
La rédaction est donc rédigée comme suit :

REGLEMENT ECRIT PLU MODIFIE - ZONE UD : ARTICLE UD11 – Aspect extérieur

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les murs de pignon devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades. Les enduits seront d'une couleur en harmonie avec les constructions existantes, le blanc pur étant exclu.

Clôtures

En bordure des voies et en limite séparative, les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,80 m. Elles seront constituées soit par un mur plein, soit par un mur bahut surmonté d'un grillage, soit d'une clôture à barreaudage (serrurerie), **soit d'un grillage en maille rigide**, le tout ne dépassant pas 1,80 m.

Pour les clôtures sur emprises publiques, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, briques creuses, parpaings, ... est interdit. Un enduit de finition en harmonie avec les façades doit être réalisé.

REGLEMENT ECRIT PLU EN VIGUEUR - ZONE UD : ARTICLE UD12 – Stationnement

IL EST EXIGÉ AU MINIMUM:

- **Pour l'habitat collectif** : une place de stationnement (surface minimale : 5 m par 2,50 m) par logement inférieur ou égal à 60 m² de surface de plancher de construction et deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher de construction. Si l'ensemble des besoins en stationnement est assuré dans un bâtiment couvert ou en sous-sol des logements, les places de stationnement ne seront pas « boxées » de façon à ne pas être transformées cellier de rangement. De plus un garage à vélo et poussettes devra être contigu à chaque entrée, cet espace sera dimensionné de façon à accueillir deux vélos par logement. Pour les opérations d'ensemble comptant 10 logements ou plus, une place de stationnement supplémentaire par logement sera ajoutée, sans prise en compte de la superficie du logement.

La disposition actuelle du règlement de la zone UD interdisant la transformation des places de stationnement en boxes fermés (type garages privés) visait à éviter que ces espaces soient détournés de leur usage initial (transformés en celliers ou lieux de stockage), ce qui réduirait l'offre réelle de stationnement.

Cependant, cette règle :

- Excède le champ de compétence du règlement du PLU, qui ne peut réglementer l'usage intérieur des constructions (article L.151-18 à L.151-20 pour les règles de stationnement)
- Relève davantage du contrôle du permis de construire, voire du règlement de copropriété dans un ensemble collectif,

En conséquence, il est proposé de supprimer cette règle, tout en maintenant l'exigence de réaliser un nombre suffisant de places, comme prévu par la réglementation, et en laissant aux porteurs de projet la liberté d'organisation fonctionnelle, sous réserve du respect des obligations réglementaires.

La nouvelle rédaction sera la suivante :

IL EST EXIGÉ AU MINIMUM:

- **Pour l'habitat collectif** : une place de stationnement (surface minimale : 5 m par 2,50 m) par logement inférieur ou égal à 60 m² de surface de plancher de construction et deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher de construction. De plus un garage à vélo et poussettes devra être contigu à chaque entrée, cet espace sera dimensionné de façon à accueillir deux vélos par logement. Pour les opérations d'ensemble comptant 10 logements ou plus, une place de stationnement supplémentaire par logement sera ajoutée, sans prise en compte de la superficie du logement.

IV. CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE DANS LA REDACTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°4

LISTE DE EMBLEMENTS RESERVES - PLU EN VIGUEUR

			BESOINS INDICATIFS
4	Aménagement d'un équipement public : salle polyvalente Parcelles AE n°14 & AE n°233	7 800	Commune

LISTE DE EMPLACEMENTS RESERVES – PLU MODIFIE

4	Projet d'aménagement d'intérêt collectif Parcelles AE n°14 & AE n°233	7 800	Commune
---	--	-------	---------

4. ANALYSE DU PROJET AU REGARD DU POTENTIEL EN EAU, DE L'ASSAINISSEMENT ET DU RESEAU PLUVIAL

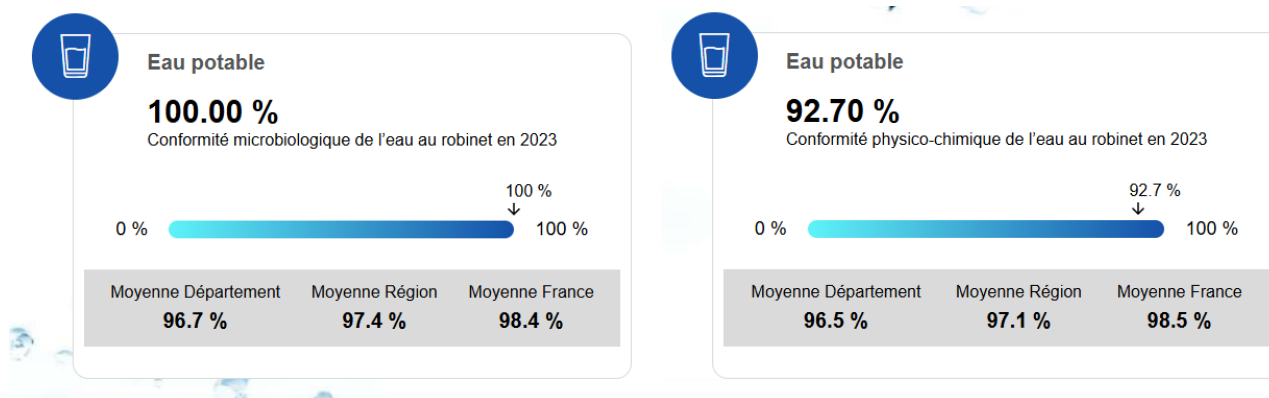
II. LE POTENTIEL EN EAU

La commune de Boujan-sur-Libron est intégrée au service d'eau potable de la CABM qui assure la production, la sécurisation et la distribution de l'eau potable sur le territoire.

Ces nappes font partie du **système hydrogéologique du bassin Rhône-Méditerranée**, bien connecté aux cours d'eau de surface et bénéficiant d'une régulation par des seuils hydrauliques qui garantissent leur maintien. Elles représentent une ressource locale fiable, durable, et non soumise à des tensions particulières, contrairement à certaines nappes profondes plus vulnérables à la surexploitation.

Les dernières données officielles issues du portail **SISPEA (services.eaufrance.fr)** de 2023 confirment :

- Une **conformité sanitaire totale** sur le plan microbiologique (100 %),
- Une **conformité physico-chimique à 92,7 %**, légèrement inférieure à la moyenne nationale mais sans incidence sanitaire,
- Un bon **rendement du réseau de distribution** (82,4 %), traduisant une gestion maîtrisée de la ressource.



Aussi, le programme d'aménagement envisagé, qui prévoit la construction d'environ **70 logements** sur une surface de **4767 m²**, reste **parfaitement compatible avec les capacités de production et de distribution actuelles**.

L'impact prévisible sur la ressource est très modéré et anticipé dans les documents stratégiques de l'agglomération.

En résumé, aucune contrainte technique ni environnementale n'est identifiée au regard de la ressource en eau potable pour ce projet.

Toutefois, du fait de son positionnement, en phase opérationnelle il pourra être demandé que ce programme immobilier soit raccordé en assainissement sur le réseau de Béziers qui se localise à proximité et non pas sur celui de Boujan sur Libron.

III. LA STATION D'ÉPURATION

La commune de Boujan sur Libron dispose d'une station d'épuration (STEP) mise en service en 2003, d'une capacité nominale de 5 000 EH. En période de pointe sa charge actuelle est estimée à 4836 EH, soit une capacité laissant une marge de manœuvre d'environ 164 habitants.

En début d'année 2025, un appel d'offres a été lancé afin de porter sa capacité de 5 000 EH à 6100 EH, afin de répondre aux exigences règlementaires et au développement communal.

Aussi le projet d'aménagement prévoyant environ 70 logements soit environ un potentiel de 140 habitants (dernières données INSEE / nombre moyen de personnes par résidence principale = 2,02) peut absorber ce programme. De plus, le projet d'extension de la STEP permettra quant à lui, de recevoir amplement cette nouvelle réalisation.



Site de la STEP avec sa zone d'extension

IV. LE RESEAU PLUVIAL

La commune de Boujan sur Libron dispose d'un réseau pluvial adapté pour ramener les eaux vers le Libron. Les nouveaux projets doivent limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la mise en œuvre de dispositifs de stockage, d'infiltration, de solutions naturelles (noues, surfaces perméables).

Ainsi le respect de ces obligations garantit la maîtrise des ruissellements, la prévention des risques d'inondation, et la prise en compte des stratégies du SAGE et de la CABM en matière de gestion durable des eaux.

Le projet de logements est compatible avec le réseau pluvial existant mais doit prévoir une conception hydraulique répondant aux cadres règlementaires de la CABM et du SAGE.

5. RECAPITULATIF DE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

La présente 1^{ère} modification simplifiée du PLU de Boujan-sur-Libron porte sur :

- Le reclassement des trois parcelles (cadastrées AA 316 – 317 et 318) de la zone UE (économique) en zone UD (habitat), sur une superficie de 4767 m²,

- Des ajustements du règlement : graphique et écrit, concernant l'implantation des annexes ou garages et les règles de stationnement, en cohérence avec le développement d'une opération d'ensemble de type habitat collectif.

L'auto-évaluation établie dans le cadre de la saisine du cas par cas auprès de l'Autorité environnementale a mis en avant une absence d'incidences notables probables sur l'environnement au sens de la directive 2001/42/CE, en raison du contexte existant dans le tissu urbain.

Les principaux éléments d'analyse sont les suivants :

Thématique	Appréciation de l'impact
Biodiversité / Milieux naturels	Le secteur modifié ne présente pas d'enjeu environnemental identifié (ni zone protégée, ni ZNIEFF, ni corridor écologique).
Sites protégés / Natura 2000	Le périmètre n'est concerné par aucune servitude environnementale ou proximité de site Natura 2000. Aucun impact significatif n'est attendu.
Eau potable	Ressource assurée par les nappes alluviales du Libron. Le projet est compatible avec les capacités de production et de distribution du réseau intercommunal.
Assainissement	Le secteur est raccordé à la station d'épuration de Boujan (capacité actuelle 5 000 EH), en cours d'extension (6 100 EH). Le projet de 69 logements reste compatible.
Eaux pluviales	La gestion des eaux pluviales sera traitée à la parcelle (infiltration ou régulation). Aucun risque d'inondation identifié.
Consommation d'espace	La modification représente une consommation de 4767 m² , soit une évolution marginale dans une zone déjà urbanisée (UE).
Paysage / Patrimoine	Le secteur ne présente pas de valeur paysagère ou architecturale identifiée. Aucun impact visuel ou patrimonial.
Risques naturels / technologiques	Aucun risque ou aléa majeur identifié sur le site. Hors PPRI et hors servitude technologique.
Pollution / Nuisances	Le site n'est pas soumis à des nuisances particulières (bruit, pollution de l'air, sols). Les diagnostics seront précisés en amont du permis.

6. CONCLUSION

La 1^{ère} modification simplifiée du PLU de Boujan-sur-Libron détaillée dans le présent rapport de présentation a pour objectif de mettre à jour et d'adapter certaines pièces composant le dossier de PLU notamment pour permettre la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat avec des logements sociaux : plans de zonage, règlement écrit de la zone UD et liste des emplacements réservés.

Cette modification est donc d'intérêt général et renforce le caractère dynamique et attractif de la commune de Boujan-sur-Libron d'ajuster son document d'urbanisme au gré des diverses évolutions (réglementaires, démographiques, ...).