



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE LA PLAINE

BILAN DE LA CONCERTATION

Réponses aux observations du public

Délibération du conseil municipal du 29 juin 2026

En application du Code de l'urbanisme, le projet de création de la ZAC de la Plaine a fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ont été précisés par le conseil municipal. À l'issue de la concertation, le conseil municipal en arrête le bilan.

Le bilan de la concertation, objet du présent rapport, énonce d'une part les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la période, et d'autre part relate l'ensemble des observations émises par les personnes ayant participé à la concertation et les analyse au regard du projet de ZAC.

A. L'obligation de concertation dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction

L'article L.103-2 du code de l'Urbanisme précise :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

[...]

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

[...] »

L'article L103-3 du code de l'Urbanisme mentionne :

« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

[...]

3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

[...] »

L'article L.103-4 du code de l'Urbanisme mentionne :

« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par des dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

L'article L.103-6 du code de l'Urbanisme précise :

« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L.103-3 en arrête le bilan.

[...] ».

B. La concertation dans le cadre du projet de création de la ZAC de la Plaine

Par délibération en date du 9 juillet 2015, le conseil municipal a souhaité recourir à la procédure de Zone d'Aménagement Concerté pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone « AU1 » de la Plaine, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble maîtrisée par la commune, sur ce périmètre.

Par cette même délibération, après avoir défini les objectifs communaux poursuivis pour cette opération d'aménagement, le conseil municipal a défini les modalités d'une concertation avec le public de la manière suivante :

- une information sur les modalités de la concertation sera effectuée par voie d'affichage en Mairie et par publication dans le bulletin municipal et sur le site Internet ;

- un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées sera mis tout au long de la procédure à la destination du Public en Mairie, aux heures et jours ouvrables ;

- une exposition publique comportant plans et études en cours sera tenue pendant toute la durée de la procédure.

C. Les actions menées

1. Les moyens d'information

Les moyens de concertation et de communication utilisés ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche.

- **Publicité de la délibération**

Conformément aux dispositions précitées, il a été procédé à une information des modalités de la concertation par affichage en mairie de la délibération du conseil municipal du 9 juillet 2015 visée du contrôle de légalité du 17 juillet 2015, et par insertion d'une publication dans la Marseillaise éd. Languedoc en date du 12 août 2015.

- **Éléments d'informations sur le bulletin municipal et le site internet de la commune**

Une information a également donné lieu à publication dans les bulletins municipaux n°11 (janvier/février/mars 2017) et n°12 (avril/mai/juin 2017) ainsi que sur le site internet de la commune <https://www.boujansurlibron.com/ma-mairie/grands-projets/>.

Les bulletins municipaux sont consultables sur le site internet de la commune depuis le lien suivant : <https://www.boujansurlibron.com/ma-mairie/bulletin-municipal/>

- **Exposition publique**

Des panneaux présentant une synthèse du projet ont été exposés dans le hall de la mairie durant toute la période de concertation. Ils ont également été publiés sur le site internet de la commune :

[https://www.boujansurlibron.com/wp-content/uploads/2018/05/ZAC LA PLAINE presentation 14mar2017.pdf](https://www.boujansurlibron.com/wp-content/uploads/2018/05/ZAC_LA_PLAINE_presentation_14mar2017.pdf)

2. Les moyens d'expression

L'implication des habitants à travers notamment les observations mentionnées sur le registre a permis de recueillir de nombreux avis et remarques.

Les avis exprimés mettent en exergue plusieurs thématiques. L'ensemble de ces remarques a été prise en considération et des réponses précises sont aujourd'hui intégrées au présent document.

- **Registre de concertation**

Un dossier comprenant notamment un registre a été mis à la disposition du public en mairie durant toute la période de concertation.

Ce registre a permis aux administrés de s'exprimer sur le projet de création de la ZAC de la Plaine. Plusieurs observations ont été consignées sur le registre.

Les principales observations portent sur les risques d'inondations et de ruissellement pluvial sur le secteur de la Plaine, la conservation d'espaces agricoles et naturels et la préservation de la biodiversité locale, la problématique de l'accueil de nouvelles populations et le dimensionnement des équipements publics, la préservation de la qualité du cadre de vie ...

Le dossier mis à la disposition du public a été complété au fur et à mesure de l'avancement des études et du projet.

- **Réunion publique**

Une réunion publique d'information s'est tenue le 27 avril /2017. Cette réunion a permis de présenter le projet : la procédure, les documents d'urbanisme, les données environnementales et les mesures de protection envisagées, les scénarii d'aménagement et leur programmation respective.

Les éléments présentés en réunion publique ont par la suite été affichés et durant toute la période de concertation dans le hall de la mairie.

D. Synthèse des avis – Réponses des observations du public

Observation n°1

10/05/2017

M. Bernard MILLER propose de modifier le règlement de la zone AU1 du PLU qui portent sur les points suivants :

- Hauteurs des constructions : il propose de modifier la hauteur autorisée en créant 2 secteurs distincts afin de protéger la « silhouette du village ».
- Rendre la réalisation de toit terrasse obligatoire

Il demande la suppression de l'accès via la commune de Béziers pour relier le contournement Est de la Crouzette et la correction d'une côte NGF sur carte relief/hydrographie du dossier mis à la consultation.

M. Bernard MILLER rappelle que le Plan de Prévention des Risques d'Inondations fait l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Montpellier.

Il s'inquiète par ailleurs de l'absence de réalisation par la commune du schéma d'assainissement pluvial, document qui lui paraît indispensable à l'étude de l'urbanisation de ce secteur.

En terme environnemental, Il met en avant le risque de disparition d'espèces protégées tant la faune que la flore.

Enfin, il s'oppose au caractère d'intérêt général de cette opération considérant que l'urbanisation intervient dans une zone à risque d'inondation avérée.

Réponse de la commune de Boujan sur Libron

La modification n°2 du PLU adoptée le 18 juillet 2023 modifie l'OAP du secteur de la Plaine : La zone AU1 est requalifiée en zone AU, étant le seul secteur restant à urbaniser. Pour rappel, l'OAP du secteur de la Plaine a été établie lors de l'élaboration du PLU le 25 septembre 2013. L'OAP du secteur de la Plaine a fait l'objet d'adaptations dans le cadre de la modification n°3 du PLU approuvée le 9 janvier 2025.

Selon le règlement de la zone, la hauteur totale des constructions est fixée à 13m au faîtage ou à l'acrotère. A ce stade d'avancement des études, la hauteur des futures constructions n'est pas connue. Pour rappel, la commune a opté pour l'attribution de la concession d'aménagement de la ZAC de la Plaine avant la création de ladite ZAC, conformément à l'article L300-4 du Code de l'Urbanisme.

Néanmoins, l'OAP Secteur de la Plaine stipule de « concevoir un projet d'ensemble prenant en compte son insertion en limite urbaine et dans son environnement immédiat et paysager

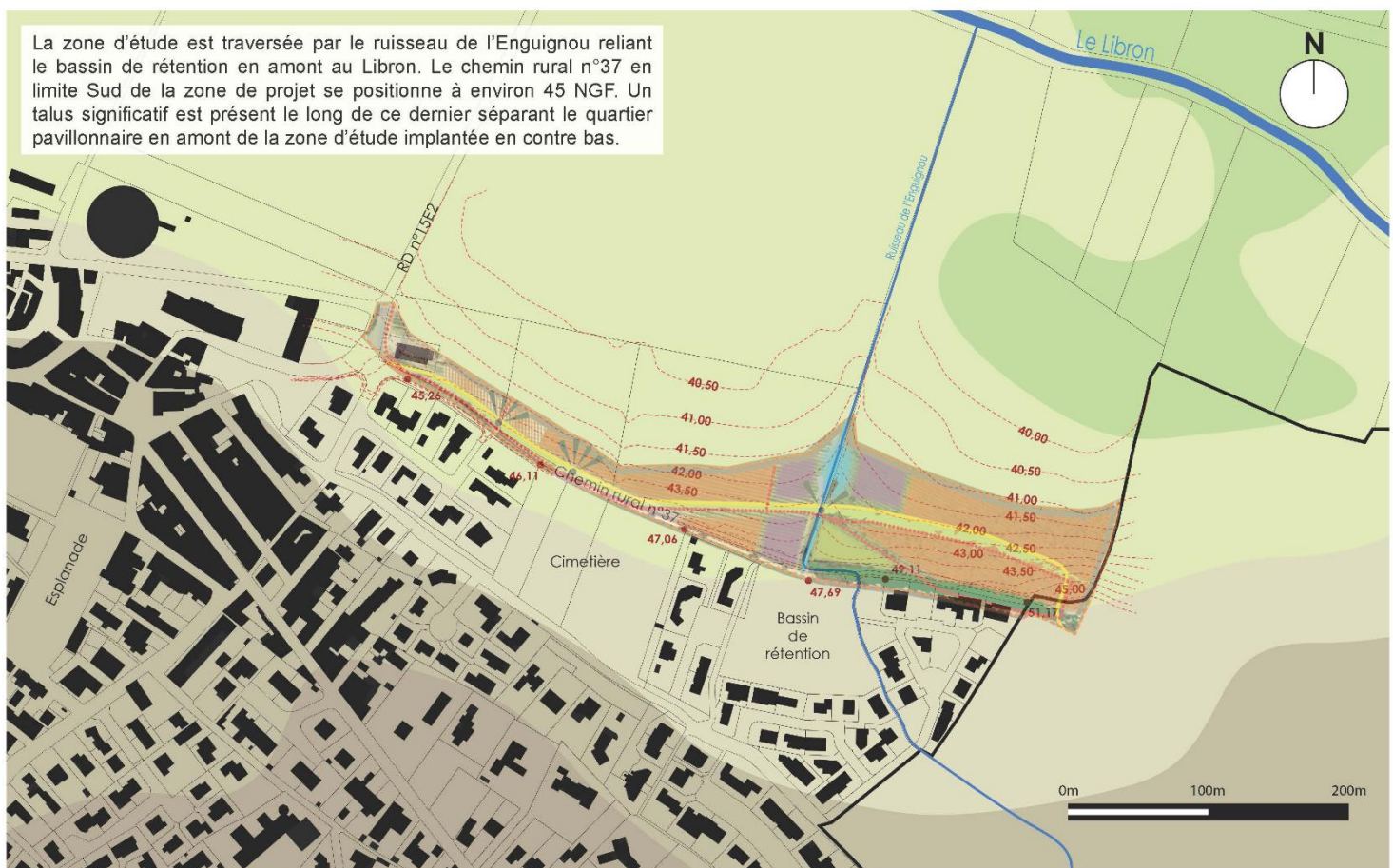
en apportant une écriture sobre et contemporaine, [...] conserver une cohérence d'épanouissement en implantant les collectifs judicieusement afin de profiter des vues sur la plaine agricole ; créer des cadrages sur le paysage agricole en laissant des percées visuelles entre les constructions depuis l'espace public [...] il est important de composer un ensemble bâti harmonieux offrant une identité architecturale simple et homogène ».

Le règlement de la zone AU ne mentionne pas de dispositions particulières concernant la nature des toitures.

Concernant la voirie jugée insuffisante, il est rappelé que l'étude des dessertes viaires (dimensionnement et profil) sera réalisée par l'aménageur en phase opérationnelle. Pour rappel, la commune a opté pour l'attribution de la concession d'aménagement de la ZAC de la Plaine avant la création de ladite ZAC, conformément à l'article L300-4 du Code de l'Urbanisme.

L'OAP secteur la Plaine propose néanmoins une intention de voirie traversante : le chemin rural existant sera transformé en cheminement doux auquel est adossé une trame verte, elle-même bordant dans son développement 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.

Plan altimétrie OAP secteur la Plaine :



Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la commune de BOUJAN SUR LIBRON a été approuvé par arrêté préfectoral n°DDTM34-2016-05-07295 du 31 mai 2016 annexé au PLU par arrêté du maire du 18 août 2016. Un recours gracieux a été adressé le 25 juillet à la DDTM34 par l'Association boujanaise de sauvegarde de la Vallée du Libron sollicitant le retrait de l'arrêté préfectoral. Ce recours a fait l'objet d'un rejet par courrier du 19 août 2016.

Un recours contentieux auprès du Tribunal administratif a été déposé par l'Association boujanaise de sauvegarde de la Vallée du Libron le 30 septembre 2016. Ce recours a été rejeté par le tribunal administratif par jugement du 5 juin 2018, rejet suivi par la CAA le 22 janvier 2021.

Le 16 juillet 2021, Mme Michèle MILLER a demandé à la DDTM34 de modifier le PPRI, demande rejetée le 6 janvier 2022. En date du 14 février 2022, Mme MILLER a demandé de revenir sur cette décision, demande rejetée par le Préfet de l'Hérault le 10 mai 2022. Une requête en annulation a été déposée auprès du Tribunal administratif par Mme MILLER le 16 juin 2022, rejetée par le tribunal par décision du 11 juin 2024.

Le zonage pluvial et le règlement de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée approuvé en date du 12 juillet 2021 a été annexé au PLU de la commune par arrêté du maire du 22 juillet 2021.

Le secteur AU de la Plaine est classé en Zone EP1 : « il s'agit des secteurs à urbaniser (zones AU des PLU) des communes membres de la CABM où il est demandé de mettre en place de la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à la source en évitant le « tout tuyau ». Seule une démonstration d'impossibilité de mise en place de ce genre de technique (notamment contrainte foncière) permettra de déroger à cette règle. Les ouvrages de stockage enterrés (sauf tranchées drainantes et voirie en structure réservoir) sont interdits (sauf dérogation exceptionnelle) en zone EP1 sur des zones nouvellement imperméabilisées. »

En termes environnemental : Le dossier de modification n°3 du PLU portant sur le secteur de la Plaine a 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 dans son avis du 18 juin 2024 : « 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 (novembre 2022) 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 Franconienne) et deux espèces protégées de reptiles (Couleuvre de Montpellier et Couleuvre à échelons). Pour les autres espèces, les impacts sont jugés faibles à très faibles.

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

biodiversité ». De fait, des mesures sont actées pour favoriser non seulement la biodiversité en général, mais également plus particulièrement les 4 espèces qui pourraient être 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 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 en date du 27/11/2023 évalue le risque d'inondation et intègre les effets du projet sur ce risque.

Cette étude 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.

Ce secteur AU est concerné par la zone rouge naturelle Rn, la zone de précaution Rp et la zone de précaution résiduelle Z1, du projet de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Bassin Versant du Libron.

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.

Extrait du règlement du PPRI

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).

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 1ère partie du règlement du PPRI, 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.

Extrait du règlement du PPRI

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.

L'implantation des constructions et des aménagements sur la zone de débordement du ruisseau de l'Enguignou devra respecter une bande non constructible de 20 m de part et d'autre de l'axe.

Extrait du règlement du PPRI

4.3. Maîtrise des eaux pluviales et des ruissellements

En application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune doit, après enquête publique, délimiter des zones stratégiques pour limiter le ruissellement urbain :

- d'une part, les zones où il est nécessaire de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux,
- d'autre part, les zones de collecte et de stockage, voire de traitement des eaux pluviales lorsqu'elles apportent au milieu aquatique des pollutions susceptibles de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Afin de limiter les ruissellements pluviaux, un schéma d'assainissement pluvial communal est rendu obligatoire et toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion minimale de 120 litres/m² imperméabilisé.

Concernant les axes d'écoulement identifiés en traits bleus continus ou discontinus sur le SCAN 25® de l'IGN (Institut Géographique National) et non cartographiés dans le présent PPRI, une bande de 20 mètres de part et d'autre de ces axes, non constructible et non remblayable, est instaurée afin de préserver l'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. Cette emprise pourra être précisée en fonction des résultats d'une étude hydraulique menée à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré sur l'hypothèse d'une crue centennale.

Dans cette bande, tout ouvrage est néanmoins autorisé sous réserve de n'avoir aucun effet sur les crues.

Enfin, l'OAP précise la programmation sur ce secteur : la population attendue est de l'ordre de 220 habitants supplémentaires (calcul sur la base des dernières données INSEE - taille des ménages : 2.04) et non 350 comme avancé par M. MILLER.

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

Observation n°2

15/05/2017

M. Hervé MARQUE s'interroge sur la hauteur des constructions limité à R+1, sur les problèmes inhérents à une augmentation de population de + de 10% : alimentation eau potable, traitement des eaux usées et problématique des aires de stationnement qui lui paraissent en nombre insuffisant.

Réponse de la commune de Boujan sur Libron

L'accueil de population sur le « secteur de la Plaine » est estimé à environ 220 habitants représentant à ce jour une augmentation de l'ordre de 6% - Selon le dernier recensement de l'INSEE la population de référence 2023 est au 01/01/2026 de 3 659 habitants (population totale données INSEE / Mairie).

Après échange avec la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, compétente en matière gestion d'eau potable et d'assainissement depuis 2002 :

Eau potable : La capacité actuelle est suffisante pour l'aménagement de cette zone. La ressource est assurée par les nappes alluviales du Libron.

Assainissement : Le réseau d'assainissement est collecté à la station d'épuration située dans la plaine agricole, en rive gauche du Libron. La STEP a récemment fait l'objet de travaux d'extension (6 100 EH) lui permettant d'être en capacité d'accueillir la population supplémentaire projetée. Le Schéma Directeur Communautaire d'Assainissement des Eaux Usées rédigé par la CABM en avril 2024 précisent les actions programmées pour les communes de l'Agglo dont fait partie Boujan-sur-Libron.

Extrait du règlement de la zone AU en vigueur concernant la hauteur des constructions.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- L'une fixe la hauteur totale autorisée dites hauteur absolue.
- L'autre fixe la hauteur relative dites hauteur sur voie

Définition de la hauteur totale

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Le sol existant est considéré comme suit :

- Le terrain après terrassements dans le cas où la construction nécessite un déblai du terrain naturel initial.
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction nécessite un remblai du terrain existant.

Les constructions doivent s'inscrire selon la hauteur totale définie et autorisée et selon la définition du sol existant comme décrit ci-avant.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 m au faîtage ou à l'acrotère.

Hauteur sur voie

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 2 fois la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance d'un mètre peut être accordé lorsque la hauteur définie comme indiqué ci-dessus ne permet pas de réaliser un nombre entier d'étages.

Si une construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie de la construction bordant la voie la plus étroite peut être de la même hauteur que celle sur la voie la plus large.

Dispositions particulières:

Des règles spécifiques pourront également être autorisées pour :

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

En matière de stationnement, le règlement de la zone AU en vigueur est rédigé comme suit :

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

IL EST EXIGÉ AU MINIMUM:

- **En 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 aménagé dans le collectif.
- **En habitat individuel** : 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.
- **En constructions à usage hôtelier** : au moins une place de stationnement par chambre ; on prévoira en plus 1 place de stationnement pour le personnel par tranche entamée de 10 places de stationnement destinées au public ;
- **En constructions à usage commercial** : au-delà de 200 m² de surface commerciale, il sera exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à une fois et demie la surface de plancher de la construction ;
- **En constructions à usage de bureaux ou services** (y compris les bâtiments publics) : Une place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.
- **Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc.** : 1 place par unité de 10 personnes accueillies.
- **Dans le cadre des opérations d'ensemble**, une place supplémentaire de stationnement sera prévue par logement sur la voie créée.
- **Pour les constructions à usage d'artisanat** : il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Observation n°3

09/12/2021

Dépôt du flyer distribué par un collectif « Des Boujanais en colère » en réponse au flyer diffusé par la commune et intitulé : Consultation-Information Aménagement « les hauts de la Plaine ».

Le collectif dénonce et s'interroge sur :

- L'absence du zonage PPRI sur le schéma d'aménagement proposé
- L'implantation du bassin de rétention
- L'augmentation de résidences principales qui imposera une augmentation de la production de logements sociaux – commune SRU
- L'augmentation de population : capacité des équipements publics, ...
- Coût de réalisation de la ZAC de la Plaine pour la commune

Pour répondre aux observations émises, au niveau de la capacité des équipements publics, cf. réponse observation n°2.

La commune a décidé de confier à un aménageur public ou privé, l'étude de la réalisation de l'ensemble des opérations et des actions d'aménagement concourant à l'aménagement de la ZAC « la Plaine ».

La procédure de mise en concurrence pour le choix d'un aménageur lancée fin juin 2025 permettra la signature d'un traité de concession d'aménagement établi dans le respect des articles R 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme et des dispositions du Code de la Commande Publique relatives aux concessions.

L'aménageur assurera intégralement les risques financiers de l'opération d'aménagement jusqu'à son parfait achèvement. Pour la détermination des missions confiées par la concession d'aménagement, il est demandé au concessionnaire de constituer les dossiers de création puis de réalisation de la ZAC pour le compte de la Commune qui devra ensuite les approuver.

Le bilan de la concertation préalable de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme objet du présent dossier doit être arrêté avant que ne soit désigné le concessionnaire.

Observation n°4

09/12/2021

Observations du public présent en séance du conseil municipal du 3 décembre 2021 au sujet de la délibération n°4 – Urbanisme ZAC de la Plaine – Projet de dossier de création de la ZAC comprenant l'étude d'impact – Demande d'avis de la MRAe – Modalités de concertation

Le public dénonce :

- Le caractère inondable du secteur de la Plaine (jardins privatifs, aires de stationnement, accès ...)
- La disparition de la biodiversité locale
- L'augmentation « importante » de la population sur ce secteur
- L'étalement urbain sur des terres agricoles et naturelles

Le public préconise de privilégier :

- La réhabilitation de logements vacants
- L'urbanisation des dents creuses
- La sauvegarde d'un environnement de qualité

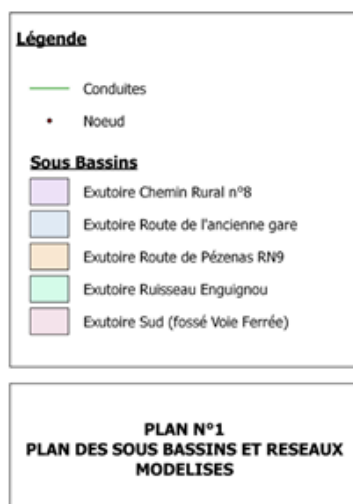
Le public rappelle la prise de position du Maire avant son élection en 2014, contre la construction en zone inondable.

Réponse de la commune de Boujan sur Libron

Pour répondre aux observations émises, au niveau de la zone inondable par débordement des crues de l'Orb, cf. réponse observation n°1.

Concernant le risque de ruissellement pluvial, l'étude hydraulique réalisée par le BET GAXIEU, – Phase 3 « Programme de solutions et proposition de règles pour la maîtrise des eaux pluviales établi par le BET GAXIEU, en décembre 2019, fait apparaître sur le plan n°1 intitulé « Plan des sous-bassins (versants) et réseaux modélisés » que le secteur du cimetière est intégré à l'exutoire de la route de Pézenas RN9.

Cf. l'extrait du plan ci-après :



Les jardins privés : A la demande des services de la DDTM, le règlement de la zone aménagée précise qu'aucune construction y compris cabanons de jardin ou autres « petites annexes » ne pourront être implantées dans la zone Rp : Zone Rouge de Précaution. Ainsi aucun bâti ne pourra faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Concernant les aires de stationnement des véhicules, elles seront implantées en zone de précaution résiduelle (Z1) et non en zone rouge de précaution Rp, comme demandé par les services de l'Etat.

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

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

Rappel des prescriptions édictées par l'orientation d'aménagement (OAP modification n°3 du PLU)

- 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...*

Pour répondre aux observations émises, au niveau de l'apport de population, cf. réponse observation n°2.

Concernant l'étalement urbain sur des terres agricoles et naturelles, 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 et constitue le seul secteur restant à urbaniser sur la commune.

Concernant la réhabilitation des logements vacants en centre ville, il s'agit 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 cependant reste très aléatoire et d'une durée limitée dans le temps.

L'urbanisation de dents creuses : en 2025, 3 permis de construire ont été accordées pour la réalisation de programmes immobiliers en zone UD comptabilisant au total : 142 logements dont 81 logements sociaux.

Focus sur le Programme Local de l'Habitat 2025-2030 adopté en conseil communautaire le 26 mai 2026 décline les objectifs de production suivants pour la commune de Boujan sur Libron : 216 logements supplémentaires, toutes typologies confondues dont :

- 78 logements locatifs sociaux supplémentaires
- 10 logements en accession sociale
- 128 logements libres

Les projets et potentialités de la commune de Boujan sur Libron intégrés au Programme Local de l'Habitat 2025-2030 sont recensés dans le tableau ci-après :

BOUJAN SUR LIBRON		PROJETS ET POTENTIALITES FON				
Typologie et opérations	Potentiel total de logements recensés			Potentiel de production sur la durée du PLH		
	Nombre total de logements	Dont LLS	Dont accession abordable	Nombre total de logements	Dont LLS	Dont accession abordable
REINVESTISSEMENT URBAIN						
Logements vacants * (taux de mobilisation 20%)	45	-	-	9	-	-
Division foncières - Diffus (taux de mobilisation 20%)	32	-	-	6	-	-
Changement de destination/ Mutation	0			0		
Dents creuses	220	81		162	81	
B - Les Mazets du Puech	40	28		40	28	
C - Les hauts du Libron	36	18		36	18	
Le Pouffre	66	35		66	35	
Surface cumulée en diffus de 2,18 ha soit un potentiel total de 78 logements sur la base d'une densité SCOT de 36 lgts/ha Taux de mobilisation sur le PLH 2025-2030 de 25%	78			20		
EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE						
Zones AU	109	33		109	33	
1 - La Plaine (Zone AU)	109	33		109	33	
Potentiel total sur la durée du PLH	406	114	0	286	114	0
				Logements	Répartition	
Potentiel total sur la durée du PLH				286		
dont réinvestissement urbain				177	62%	
dont extension				109	38%	

Au regard de la position prise lors des élections de 2014, M. le Maire apporte les précisions suivantes : 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 (160 logements) beaucoup plus conséquent que celui en vigueur.

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.

Observation n°5

12/02/2026

Pétition de Boujanais opposés au projet de ZAC de la Plaine : 85 signataires

Les revendications se rapprochent de celles précédemment énoncées :

- Le caractère inondable du secteur de la Plaine
- L'implantation du bassin de rétention
- L'étalement urbain sur les terres agricoles et naturelles
- La concentration d'une population importante sur ce secteur inondable
- La localisation des habitats collectifs de part et d'autre du ruisseau de l'Enguignou
- La suppression des jardins familiaux au profit du maintien des terres agricoles à proximité d'habitat dense
- La création d'une voie de desserte insuffisante
- La présence de jardins privatifs en zone rouge de précaution du PPRi

Favorable :

- A la préservation de la zone d'expansion des crues du Libron

- Au maintien des terres agricoles et naturelles

Demande :

- La prise en compte des recommandations de l'étude hydraulique
- L'application du principe de précaution

Relève la non-conformité du projet :

- Aux orientations du SCOT du Biterrois et du SDAGE
- Au Plan de Prévention des Risques Naturels

Réponse de la commune de Boujan sur Libron

La plupart des réponses aux thématiques abordées sur cette pétition ont été apportées supra.

En ce qui concerne la non-conformité du projet de création d'une ZAC dans le secteur de la Plaine au SCOT du Biterrois et au SDAGE. Consultés en qualité de PPA dans le cadre de la modification n°3 du PLU approuvé le 9 janvier 2025 dont l'objet portait principalement sur l'adaptation de l'OAP du secteur de la Plaine :

- Le SCoT a informé « que la procédure de modification n°3 n'entraîne pas en contradiction avec les objectifs du SCoT » ;
- L'EPTB Orb Libron n'a pas transmis « de remarque particulière sur ce dossier ».

Observation n°6

(document non daté)

Pétition de Boujanais opposés à la modification du PLU n°3 – secteur de la Plaine : 51 signataires

Les revendications se rapprochent de celles précédemment énoncées :

- Le caractère inondable du secteur de la Plaine
- L'étalement urbain sur les terres agricoles et naturelles
- La concentration d'une population importante sur ce secteur inondable
- La localisation des habitats collectifs de part et d'autre du ruisseau de l'Enguignou et au pied du lotissement des Demoiselles
- La suppression des jardins familiaux au profit du maintien des terres agricoles
- La création d'une voie de desserte insuffisante
- L'implantation du bassin de rétention
- La création de stationnement en zone rouge de précaution du PPRI
- La présence de jardins privatifs en zone rouge de précaution du PPRI

Favorable à :

- La revitalisation du village par la réhabilitation de logements vacants
- La réalisation d'un programme immobilier secteur de la cave coopérative
- La rénovation de l'actuelle salle des fêtes et non son déplacement sur le secteur de la cave coopérative
- La conservation des terres agricoles et naturelles

Réponse de la commune de Boujan sur Libron

Les réponses aux thématiques abordées sur cette pétition et en lien avec le projet de création d'une ZAC dans le secteur de la Plaine ont été apportées supra.

Observation n°7
17/11/2025

Mme Françoise CAUVIN se dit opposée au projet en raison :

- Du risque d'inondation
- Du risque de ruissellement aggravé par la sécheresse
- Des équipements publics à redimensionner du fait d'un apport important de population

Elle préconise la réhabilitation des logements existants.

Réponse de la commune de Boujan sur Libron

Les réponses aux observations de Mme CAUVIN ont été apportées supra.

E. Bilan

Conformément aux articles L.103-2, L.103-3, L.103-4 et L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, la concertation a été menée pendant toute la durée d'élaboration du projet de création de la ZAC de la Plaine jusqu'à la délibération qui arrêtera le projet et où sera également soumis le présent bilan.

Les moyens de concertation et de communication utilisés ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche.

L'implication des habitants lors de la réunion publique et les observations mentionnées sur le registre ont permis de recueillir de nombreux avis et remarques.

Les avis exprimés mettent en exergue des thématiques sur le développement urbain du secteur de la Plaine dont les principales sont : le risque d'inondation, la préservation de la biodiversité locale, les accès viaires, l'accueil d'une population nouvelle, le dimensionnement des équipements publics ...

L'ensemble de ces remarques a été prise en considération et des réponses précises et argumentées sont aujourd'hui intégrées au présent document.

Les prescriptions émises par les services de l'Etat lors de la procédure de modification n°3 du PLU approuvée le 9 janvier 2025 ont été intégrées au projet de création de la ZAC de la Plaine. Par ailleurs, ce projet prend en compte les orientations et principes édictés dans les documents supra communaux en assurant ainsi sa compatibilité et sa conformité.

Au vu de ces éléments, il convient de tirer le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de la Plaine.