

Projet d'aménagement

- Secteur de La Plaine à Boujan-sur-Libron -

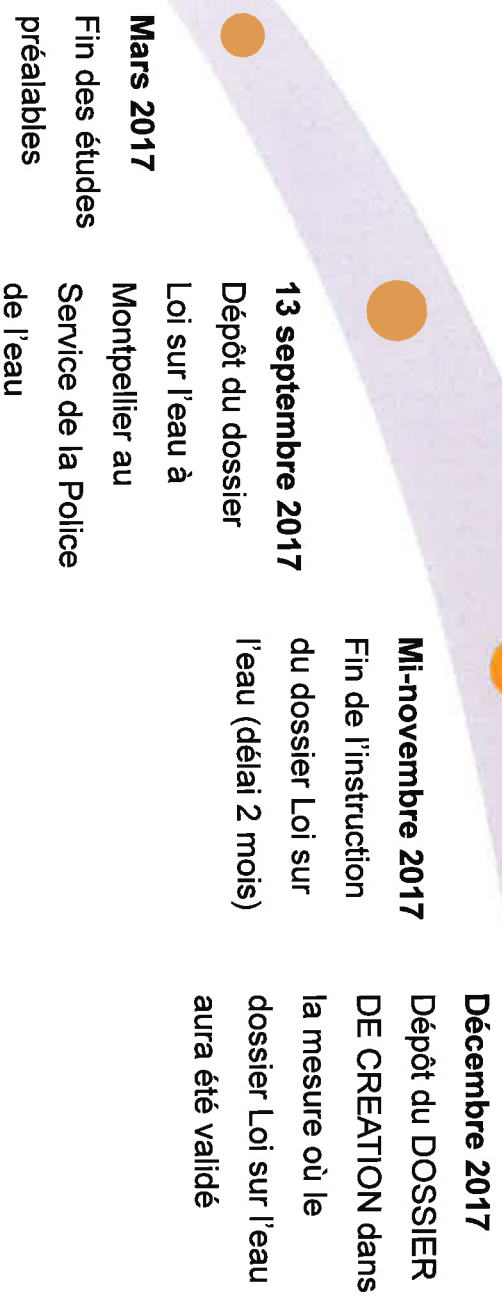


PLANNING 01	p.3
RAPPEL DE LA PROCÉDURE 02	p.4
OBJECTIFS ET ENJEUX 03	p.5
DOSSIER LOI SUR L'EAU 04	p.6
CONCEVOIR UN ÉCOQUARTIER 05	p.8
PROGRAMMATION 06	p.9
PROJET D'AMÉNAGEMENT 07	p.10
RÉFÉRENCES RÉALISÉES 08	p.16
MOBILIER URBAIN ET MATÉRIALITÉ 09	p.16
PALETTE VÉGÉTALE 10	p.22

ÉTUDES à Boujan-sur-Libron

Plan de l'Aménagement Concerté - LA PLAINE

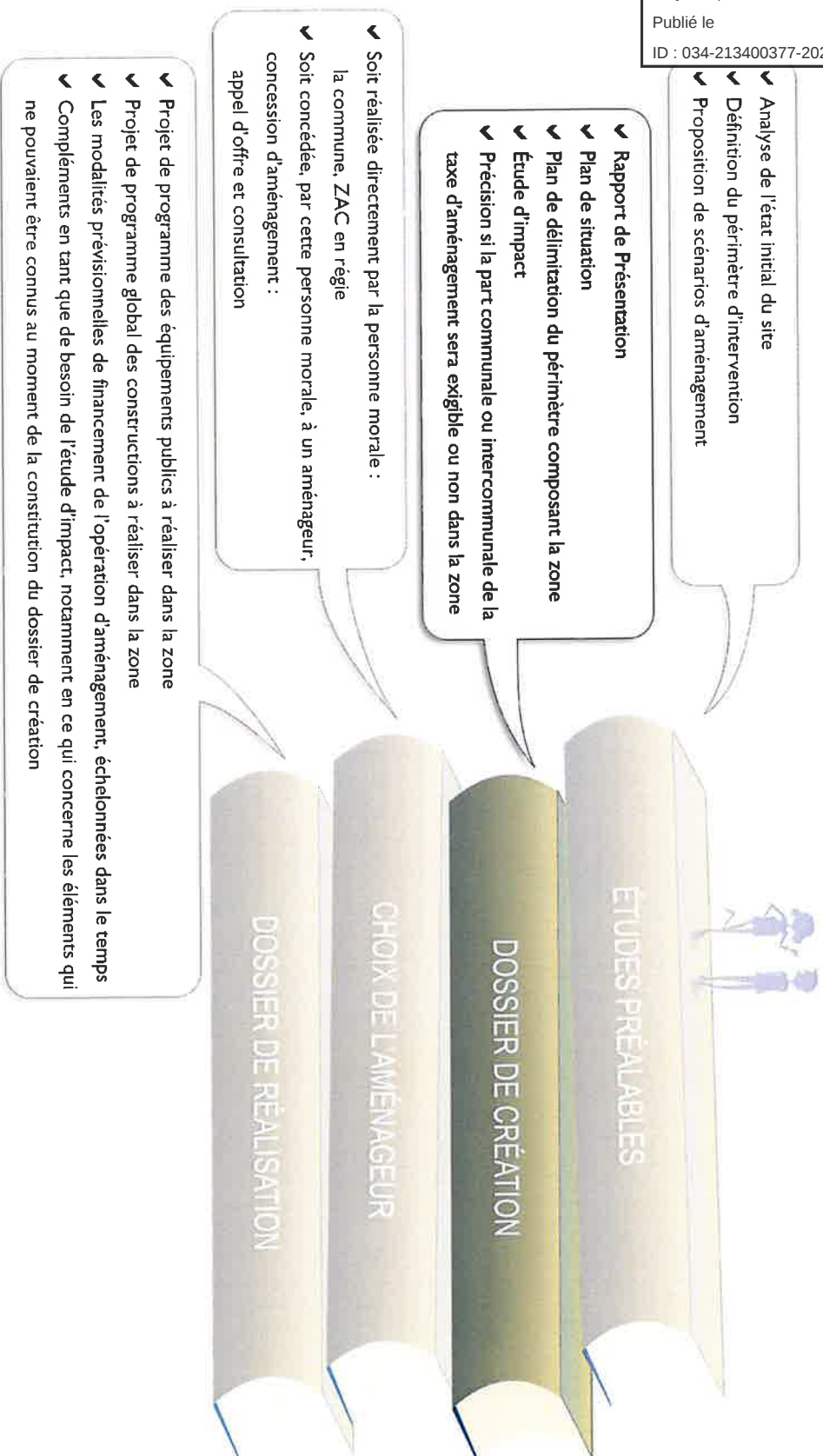
PLANNING 01

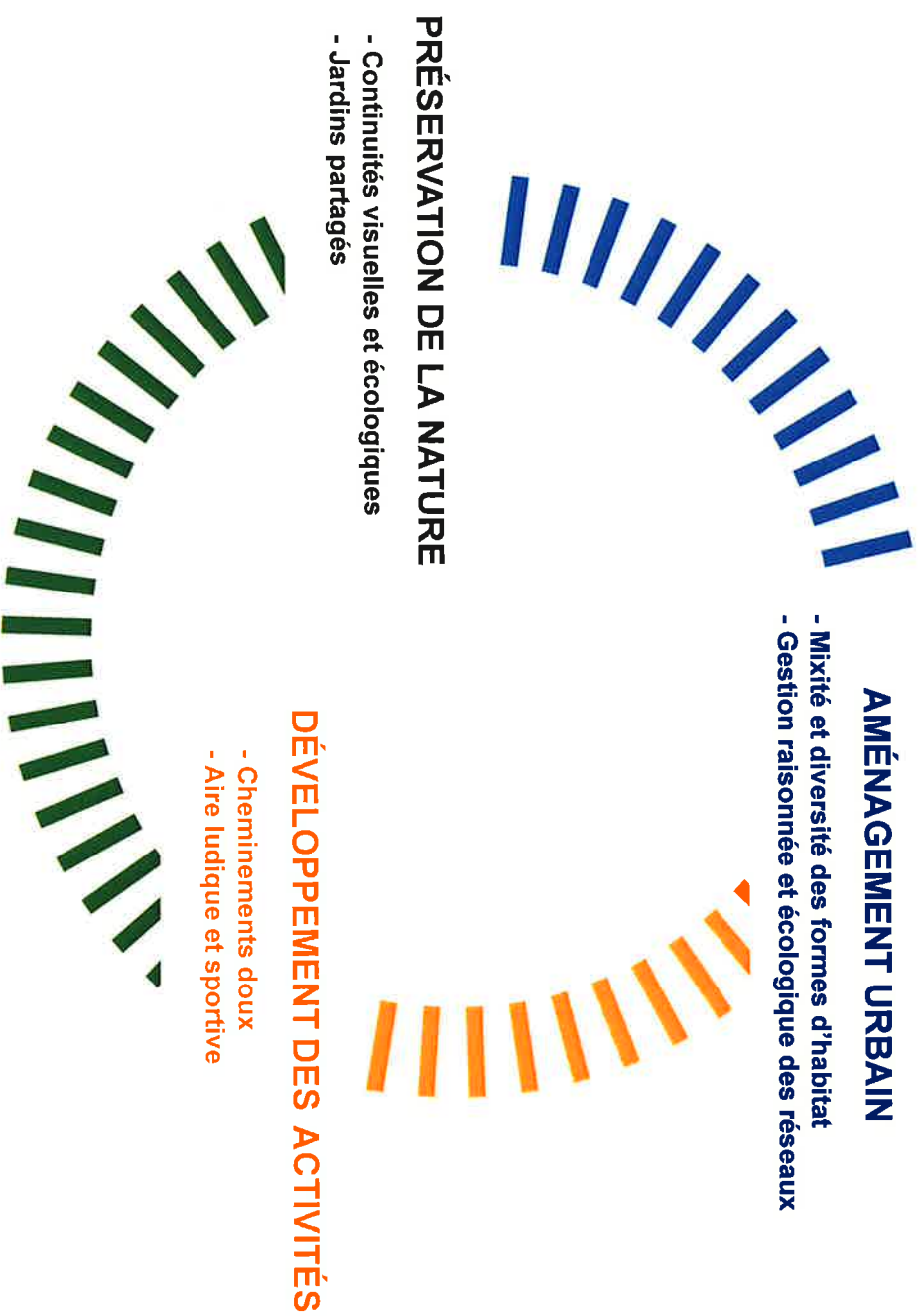


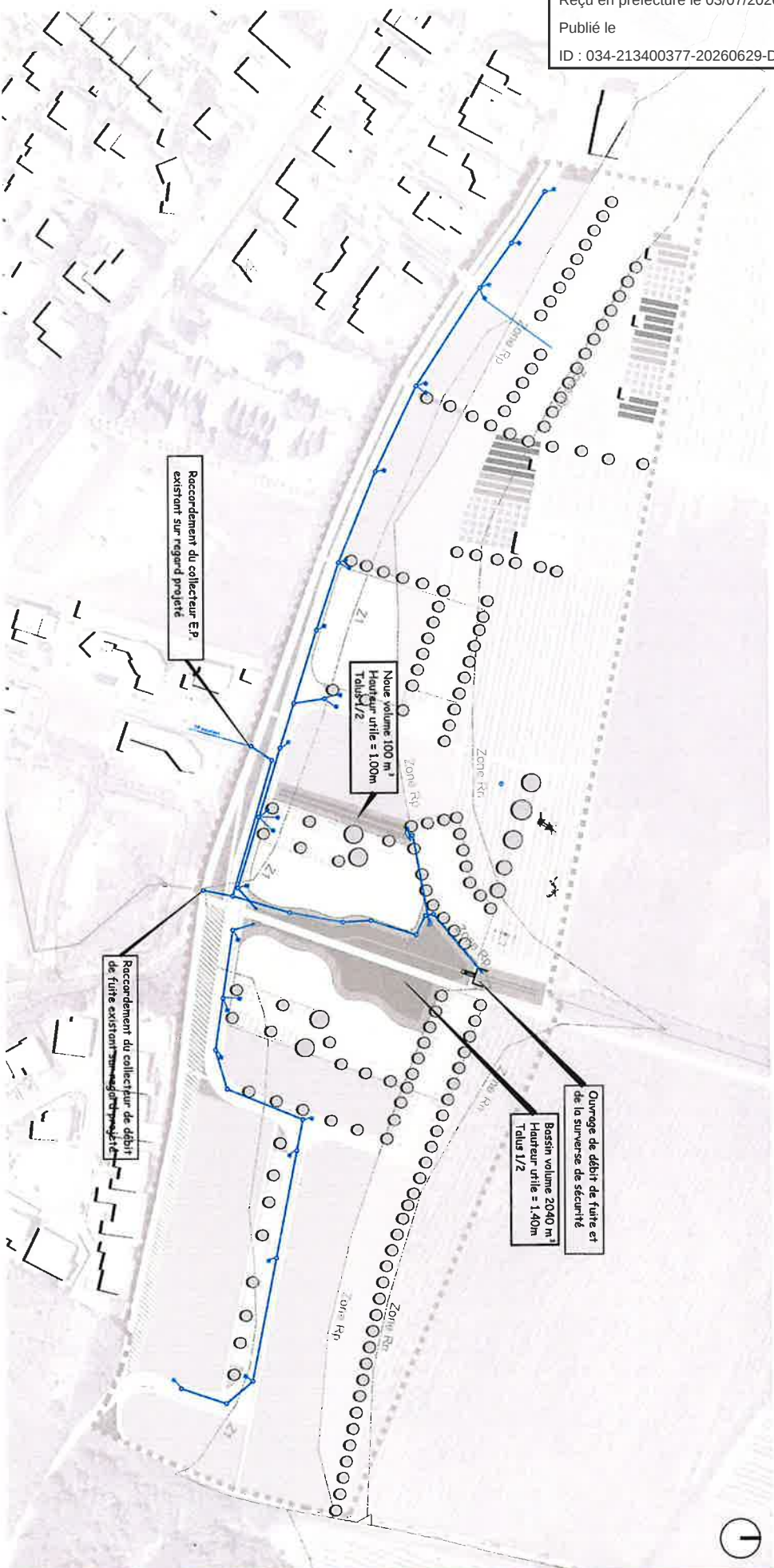
ETUDES à Boujan-sur-Libron

de l'Aménagement Concerté - LA PLAINE

RAPPEL DE LA PROCÉDURE 02

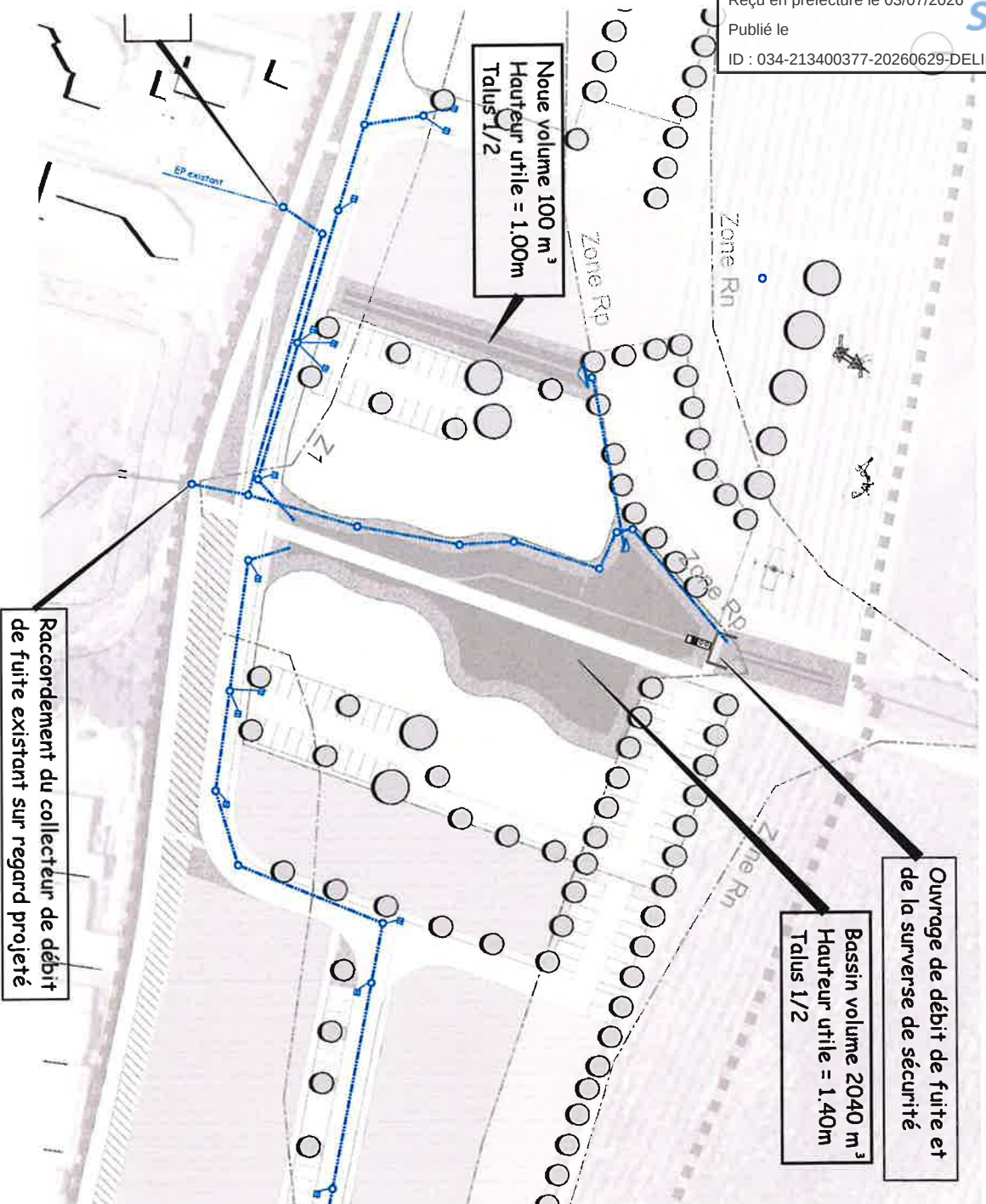






Légende Eaux Pluviales

- Réseau eaux pluviales - projeté
- Regard de visite eaux pluviales tampon plein - projeté
- Grille eaux pluviales - projetée



DOSSIER LOI SUR L'EAU 04

Surface impactée <20Ha :
déclaration

Mesures compensatoires :
compenser l'imperméabilisation
des sols

Surface active : 17.812 m²
-> Volume à stocker 2.140 m³

Un bassin principal de 2040 m³,
une noue de 100 m³ : stockage
de la pluie centennale

Exutoire: ruisseau de l'Enguignou
puis le Libron

Récupération des eaux de
ruissellement, sauf les parkings
en zone nord traités en matériaux
drainants

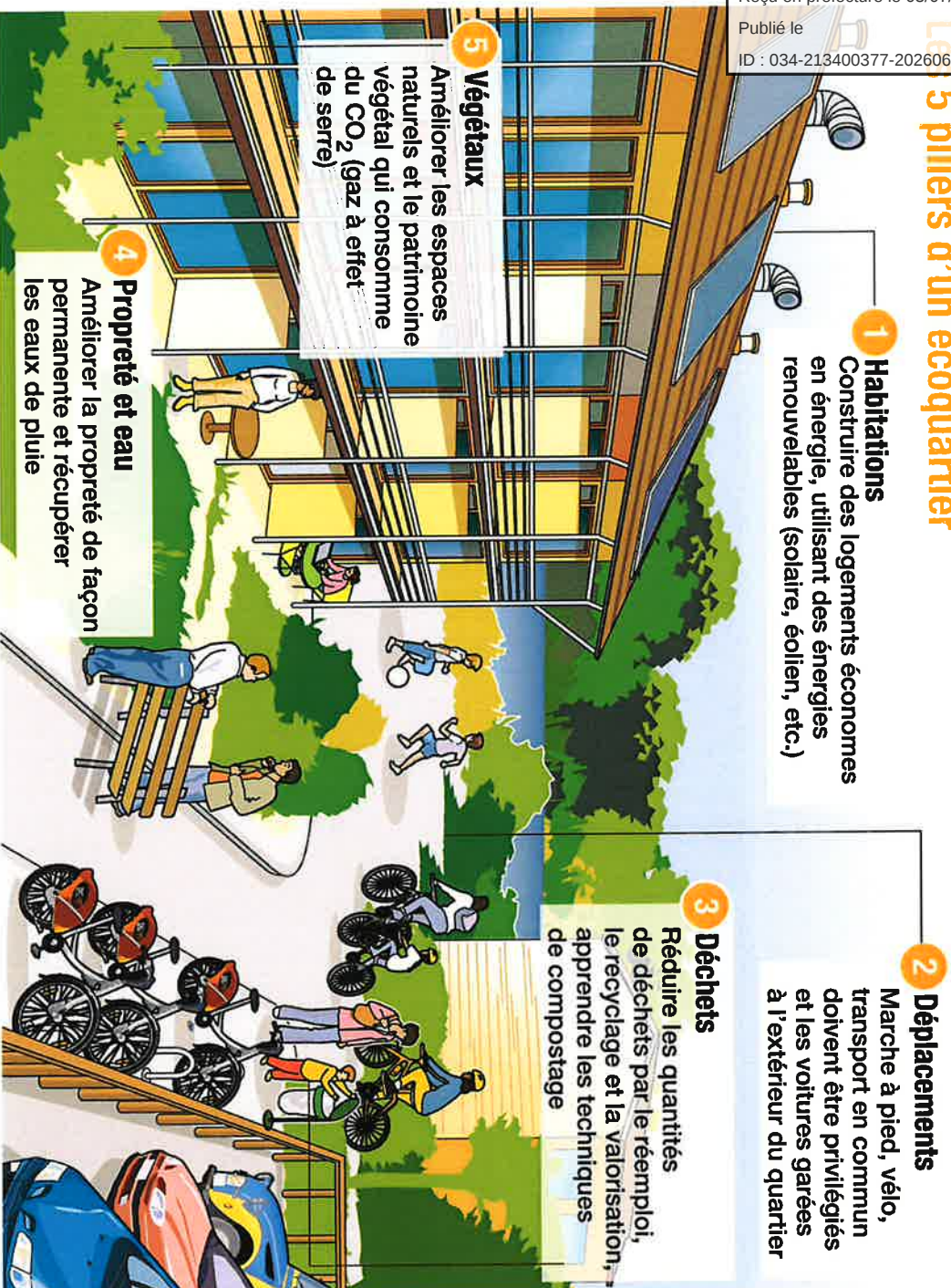
Eau potable: réseau principal en
fonte diamètre 150 mm

Eaux usées : conduite en PVC
diamètre 200mm, nécessité d'un
poste de refoulement

ETAPES à Boujan-sur-Libron

Projet d'Aménagement Concerté - LA PLAINE

Les 5 piliers d'un écoquartier



CONCEVOIR UN ECOQUARTIER 05

Définition de écoquartier

Nom commun

- Un écoQuartier est un projet d'aménagement urbain qui respecte les principes du développement durable tout en s'adaptant aux caractéristiques de son territoire.

- 1) HABITATIONS
- 2) DÉPLACEMENTS
- 3) DÉCHETS
- 4) PROPRETÉ ET EAUX
- 5) VÉGÉTAUX

> Une nouvelle étape pour l'avenir durable de nos territoires.

PLANS à Boujan-sur-Libron

Plan de l'Aménagement Concerté - LA PLAINE

Envoyé en préfecture le 03/07/2026
Reçu en préfecture le 03/07/2026
Publié le
ID : 034-213400377-20260629-DELIB472026-DE

HABITAT



- intégrer les exigences HQE / BBC
- 25% minimum de logements sociaux
- favoriser la mixité (habitat collectif, intermédiaire et individuel)

NATURE



- concevoir des bassins de rétention paysagers
- introduire des jardins familiaux
- promouvoir des circuits courts en lien avec les producteurs locaux

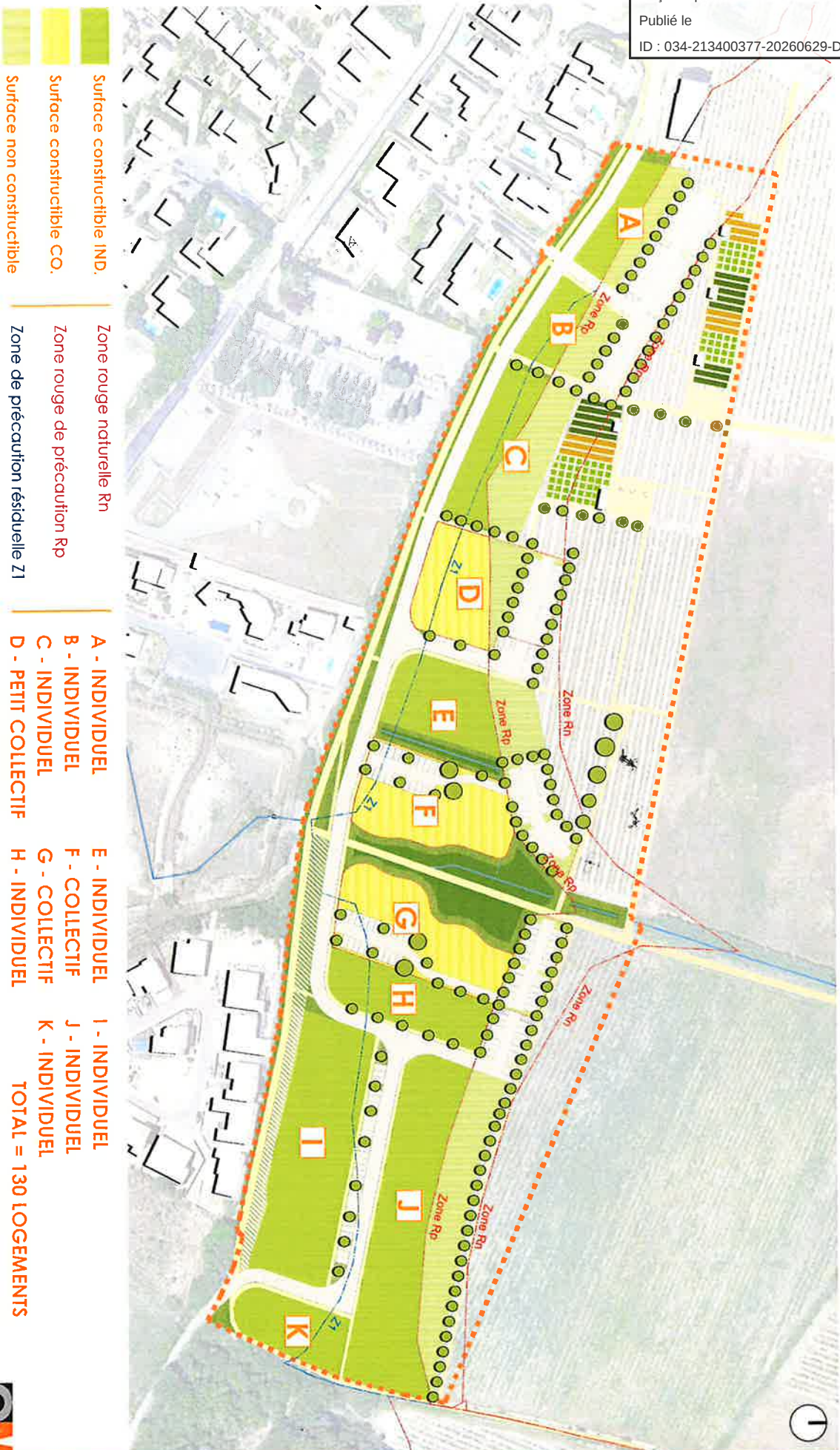
LOISIRS



ETUDES à Boujan-sur-Libron

Projet d'Aménagement Concerté - LA PLAINE

PROJET D'AMÉNAGEMENT 07



ETUDES à Boujan-sur-Libron

Plan de l'Aménagement Concerté - LA PLAINE



PROJET D'AMÉNAGEMENT 07

- I - Parking de 50 places
- II - Jardins familiaux
- III - Parcours de santé

A - INDIVIDUEL

Surface constructible = 585 m²
 Surface non constructible = 421 m²
 soit 6 lots d'environ 100 m² (jardins ≈ 70 m²)
 > R+1 et toit-terrasse prescrit

B - INDIVIDUEL

Surface constructible = 549 m²
 Surface non constructible = 400 m²
 soit 4 lots d'environ 130 m² (jardins ≈ 100 m²)
 > R+1 et toit-terrasse prescrit

TOTAL = 10 LOGEMENTS

SURFACE CONSTRUCTIBLE = 1 134 m²
 SURFACE NON CONSTRUCTIBLE = 821 m²

PROJET D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ - LA PLAINE

PROJET D'AMÉNAGEMENT 07



II - Jardins familiaux

III - Parcours de santé

IV - Parking de 10 places

C - INDIVIDUEL

Surface constructible = 1011 m²

Surface non constructible = 989 m²

soit 5 lots d'environ 200 m² (jardins ≈200 m²)

> R+1 et toit-terrasse ou toiture tuile

D - PETIT COLLECTIF

Surface constructible = 1210 m²

Surface non constructible = 996 m²

soit 26 logements

> R+2 partiel et toit-terrasse prescrit

E- INDIVIDUEL

Surface constructible = 1258 m²

Surface non constructible = 518 m²

soit 4 lots d'environ 315 m²

> R+1 et toit-terrasse ou toiture tuile

TOTAL = 35 LOGEMENTS

SURFACE CONSTRUCTIBLE = 3479 m²

SURFACE NON CONSTRUCTIBLE = 2503 m²

DES à Boujan-sur-Libron

e d'Aménagement Concerté - LA PLAINE

PROJET D'AMÉNAGEMENT 07



V - Aire de jeux

VI - Bassin de rétention paysager

VII - Parking de 16 places

F - COLLECTIF

Surface constructible = 2011 m²

Surface non constructible = 885 m²

soit 30 logements

> R+2 et toit-terrasse prescrit

G - COLLECTIF

Surface constructible = 2045 m²

Surface non constructible = 678 m²

soit 30 logements

> R+2 et toit-terrasse prescrit

H - INDIVIDUEL

Surface constructible = 1297 m²

Surface non constructible = 0 m²

soit 6 lots d'environ 215 m²

> R+1 et toit-terrasse ou toiture tuile

TOTAL = 66 LOGEMENTS

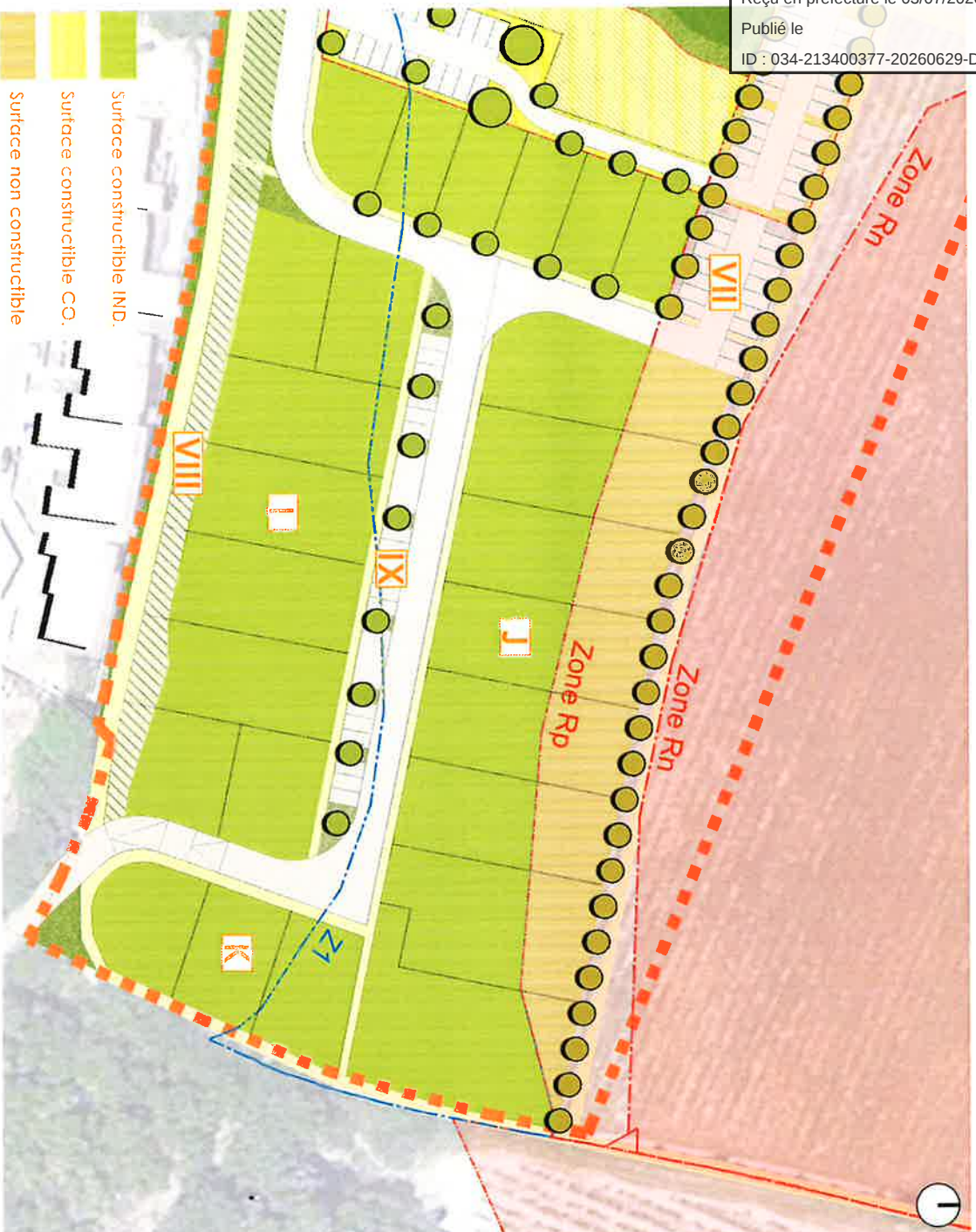
SURFACE CONSTRUCTIBLE = 5353 m²

SURFACE NON CONSTRUCTIBLE = 1563 m²

ETUDES à Boujan-sur-Libron

Projet d'Aménagement Concerté - LA PLAINE

PROJET D'AMÉNAGEMENT 07



VII - Parking de 16 places
VIII - Végétation préservée
IX - 18 places sur voirie

I - INDIVIDUEL
Surface constructible = 3080 m²
Surface non constructible = 481 m²
soit 8 lots d'environ 385 m²
> R+1 et toit-terrasse ou toiture tuile

J - INDIVIDUEL
Surface constructible = 3206 m²
Surface non constructible = 1608 m²
soit 8 lots d'environ 400 m² (jardins ≈200 m²)
> R+1 et toit-terrasse ou toiture tuile

K - INDIVIDUEL
Surface constructible = 935 m²
Surface non constructible = 0 m²
soit 3 lots d'environ 310 m²
> R+1 et toit-terrasse ou toiture tuile

TOTAL = 19 LOGEMENTS

SURFACE CONSTRUCTIBLE = 7221 m²
SURFACE NON CONSTRUCTIBLE = 2089 m²



STATIONNEMENT

- A - 1 pl. aérienne par lot
- B - 2 pl. par lot dont une ouverte sur le domaine public
- C - 2 pl. par lot dont une ouverte sur le domaine public
- D - 1 pl. par logement minimum
- E - 2 pl. par lot dont une ouverte sur le domaine public
- F - 1,5 pl. par logement minimum

198 PLACES DE STATIONNEMENT SUR LOT

- G - 1,5 pl. par logement minimum
- H - 2 pl. par lot dont une ouverte sur le domaine public
- I - 2 pl. ouvertes sur le domaine public par lot
- J - 2 pl. ouvertes sur le domaine public par lot
- K - 2 pl. ouvertes sur le domaine public par lot

94 PLACES DE STATIONNEMENT HORS LOT



HABITAT





NATURE



ÉTUDES à Boujan-sur-Libron

Projet d'Aménagement Concerté - LA PLAINE

RÉFÉRENCES RÉALISÉES 08



LOISIRS

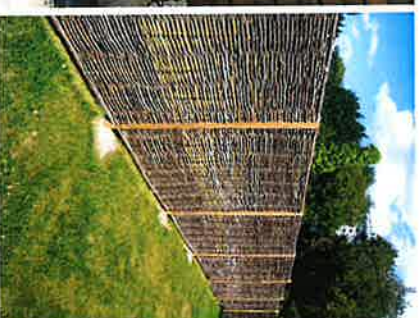


PROJET DE MOBILIER URBAIN à Boujan-sur-Libron Plan de l'Aménagement Concerté - LA PLAINE

MOBILIER URBAIN ET MATÉRIALITÉ 09



• banc



• clôture

• fontaine à eau



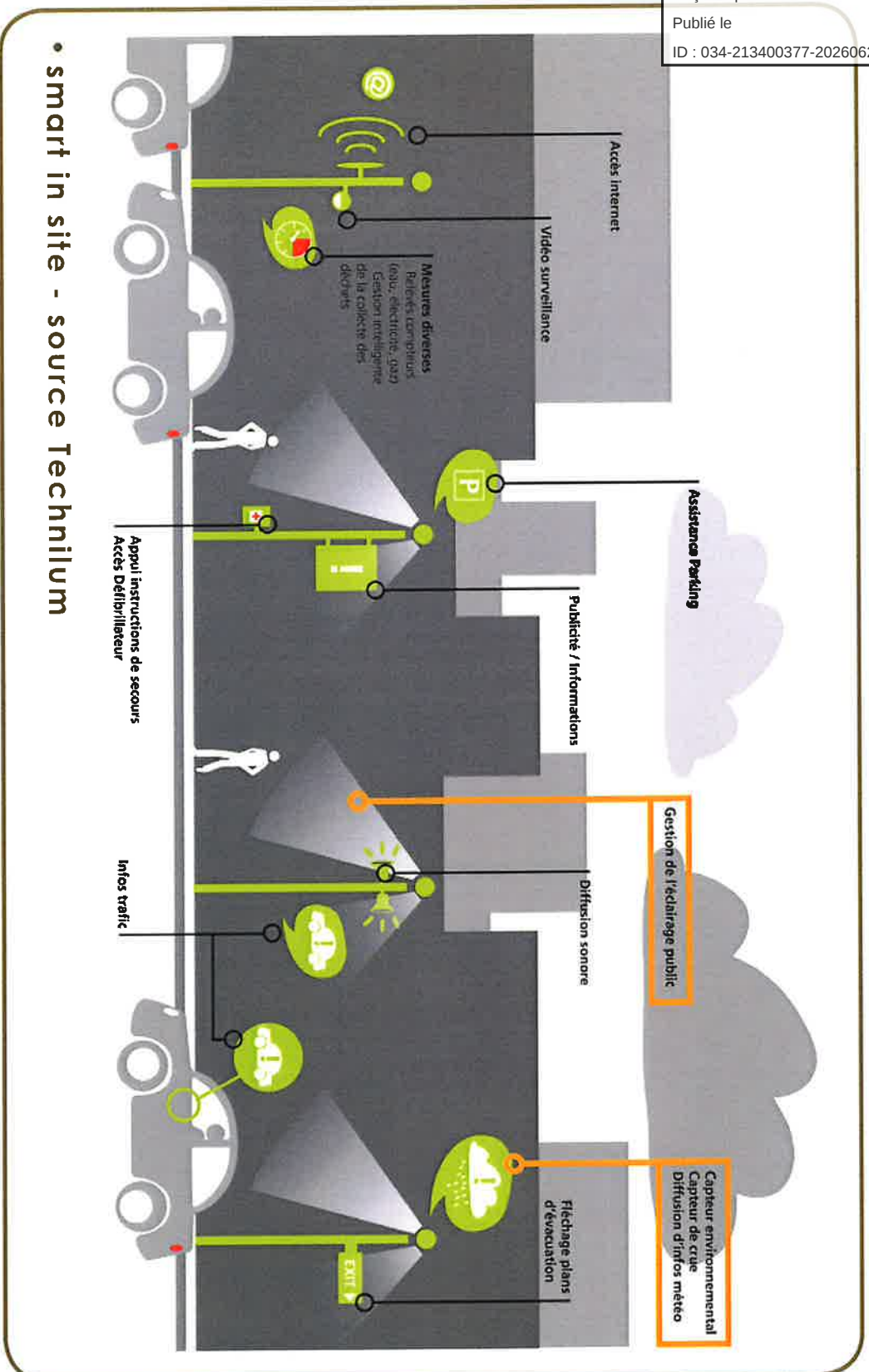
• corbeille

ÉTUDES à Boujan-sur-Libron

de d'Aménagement Concerté - LA PLAINE

MOBILIER URBAIN

MOBILIER URBAIN ET MATÉRIALITÉ 09

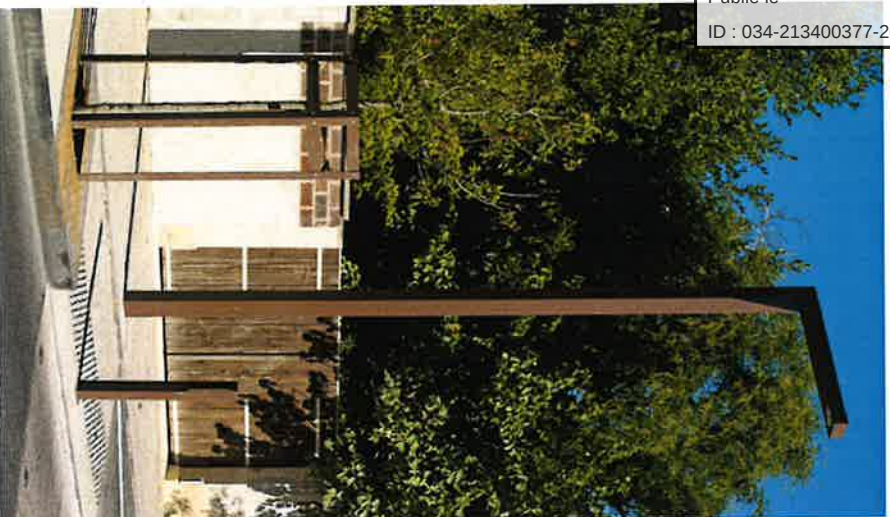


ÉTUDES à Boujan-sur-Libron

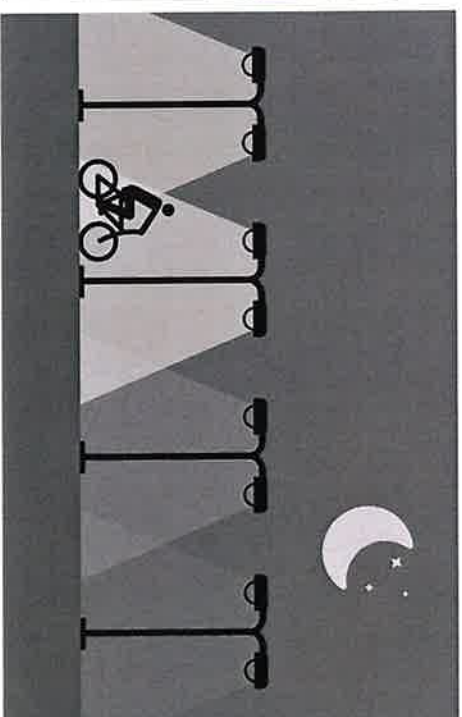
Plan de l'Aménagement Concerté - LA PLAINE

MOBILIER URBAIN

MOBILIER URBAIN ET MATÉRIALITÉ 09



- > candélabre LED
- > émission de la lumière uniquement vers le bas
- > détecteur de mouvement
- > borne de recharge pour voiture électrique
- > signal sonore



• luminaire

ETUDES à Boujan-sur-Libron

Plan de l'Aménagement Concerté - LA PLAINE

MATÉRIALITÉ

MOBILIER URBAIN ET MATÉRIALITÉ 09

voie principale



béton grenallé



enrobé ocra



enrobé



plateau traversant



route «campagne»

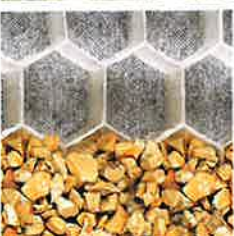
• voie secondaire et stationnement



dalle gazon



evergreen



nidagravel



stationnement stabilisé



stationnement engazonné

• voie non motorisée



béton balayé



béton désactivé



stabilisé



cheminement urbain



cheminement naturel

Plantes à Boujan-sur-Libron

Plan de l'Aménagement Concerté - LA PLAINE

• PLANTES COUVRE-SOL •

• Une alternative aux pelouses consommatrices d'eau et de tonte

Les plantes couvre-sol, vivaces et graminées, répondent aux critères du développement durable, à savoir économie et meilleure gestion de l'eau, limitation des engins à moteur (tondeuse). Les plantes couvre-sol sont bien adaptées pour des petites surfaces et dans des conditions de passages peu intensifs.

Une préparation du sol simple est indispensable, ainsi qu'un désherbage régulier la première année jusqu'à ce que la couverture totale du sol

Les graminées sont aussi une alternative pour les massifs extensifs non arrosés avec des effets de moutonnement et des inflorescences en automne : les familles des Miscanthus, des Pennisetum et des Stipa (attention au renseignement) présentent des caractéristiques identiques aux plantes méditerranéennes (résistance à la sécheresse et aux sols médiocres).



• CONSEILS DE PLANTATION •

• Conditions de milieu

Toutes les plantes répertoriées dans ce document répondent aux critères liés aux milieux du département de l'Hérault :

- climat sec et chaud l'été, froid l'hiver
 - exposition au vent et au plein soleil (sauf spécificités indiquées : mi-ombre, ombre)
 - sols argilo-calcaires, pauvres en matières organiques, dominants dans l'Hérault
 - résistance à la sécheresse estivale et parfois hivernale.
- Les plantes sélectionnées pour les plaines et piémonts ne sont pas adaptées pour le littoral mais le contraire est possible.

• Conditions de mise en œuvre

- préparation de sol avec décompactage profond, apport conséquent d'amendements naturels (compost ou fertilisant organique) à renouveler chaque année
- réseau d'arrosage goute à goute avec programmation limitée pour aider les plantes à l'enracinement (à maintenir trois ans maximum)
- paillage bio-dégradable avec matériaux naturels (limitation des arrosages et des adventices)
- plantation conseillée de septembre à décembre, période où les sols chauds et les pluies d'automne favorisent un enracinement supérieur au printemps
- taille des végétaux limitée à une fois par an en fin de floraison ou en fin d'hiver.

Bibliographie

- **Plantes pelées et vertes** - Conseil Général de l'Herault - Boujan-sur-Libron / OMS - Service Saint-Environnement / 2001 - 80 pages
- **Plantes méditerranéennes** - Société Botanique de France - 2001 - 100 pages
- **Plantes méditerranéennes** - Société Botanique de France - 2001 - 100 pages
- **Plantes méditerranéennes** - Société Botanique de France - 2001 - 100 pages

Crédits photographiques

CAUE de l'Hérault - Association pour le développement durable

Renseignements / contacts

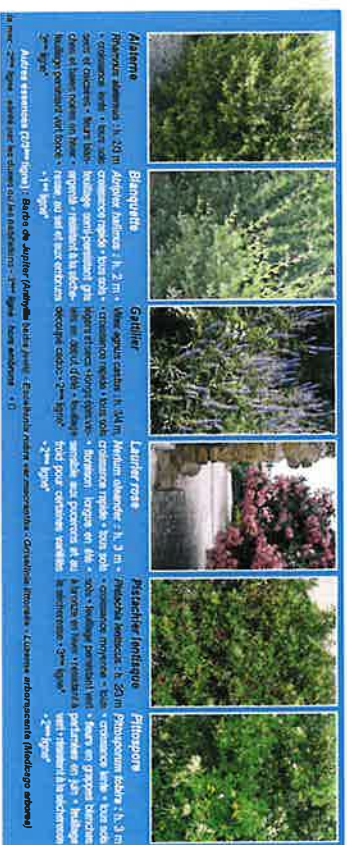
CAUE de l'Hérault
19, rue de la République - 34000 Montpellier - Tél. 04 99 13 37 00
Site Internet : <http://www.caueherault.org>

source CAUE de l'Hérault

> QUELS VÉGÉTAUX EN MÉDITERRANÉE ?

PALETTE VÉGÉTALE 10

- ARBUSTES •



Friens à fleurs	Modio	Sapinier	Tillod arpenté
---	---	--	--



Chêne vert Quercus ilex L. Hauteur 1 m et 5 à 6 m	Erable du Japon Acer japonicum Maxim. 15 m et 4 m	Médocoulier Ligustrum lucidum L. 10 m et 6 m	Morier blanc Morus alba L. 5 m et 8 m - ornementale
---	---	--	---

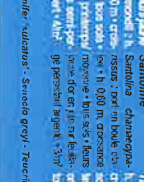


ETUDES d'Aménagement Concerté - LA PLAINE

• PLANTES VIVACES •



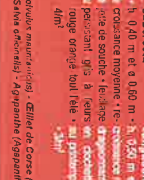
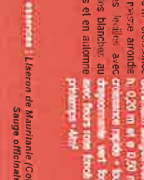
Lobelia cardinalis - *Impatiens*
Hauteur : 1 m - 1,50 m - 2 m
Couleur : rouge
Fleur : simple
Feuille : ovale
Région : littoral



Lobelia cardinalis - *Impatiens*
Hauteur : 1 m - 1,50 m - 2 m
Couleur : rouge
Fleur : simple
Feuille : ovale
Région : littoral



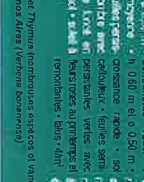
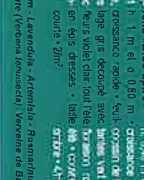
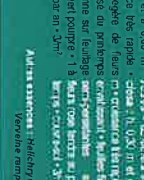
Lobelia cardinalis - *Impatiens*
Hauteur : 1 m - 1,50 m - 2 m
Couleur : rouge
Fleur : simple
Feuille : ovale
Région : littoral



Lobelia cardinalis - *Impatiens*
Hauteur : 1 m - 1,50 m - 2 m
Couleur : rouge
Fleur : simple
Feuille : ovale
Région : littoral

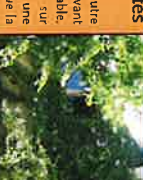
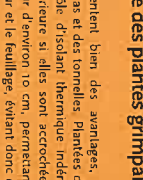
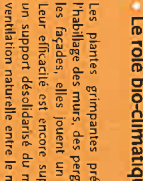


Lobelia cardinalis - *Impatiens*
Hauteur : 1 m - 1,50 m - 2 m
Couleur : rouge
Fleur : simple
Feuille : ovale
Région : littoral

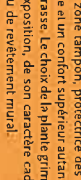
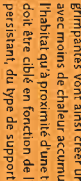


Lobelia cardinalis - *Impatiens*
Hauteur : 1 m - 1,50 m - 2 m
Couleur : rouge
Fleur : simple
Feuille : ovale
Région : littoral

• PLANTES GRIMPANTES •



Lobelia cardinalis - *Impatiens*
Hauteur : 1 m - 1,50 m - 2 m
Couleur : rouge
Fleur : simple
Feuille : ovale
Région : littoral



Lobelia cardinalis - *Impatiens*
Hauteur : 1 m - 1,50 m - 2 m
Couleur : rouge
Fleur : simple
Feuille : ovale
Région : littoral



Lobelia cardinalis - *Impatiens*
Hauteur : 1 m - 1,50 m - 2 m
Couleur : rouge
Fleur : simple
Feuille : ovale
Région : littoral



Lobelia cardinalis - *Impatiens*
Hauteur : 1 m - 1,50 m - 2 m
Couleur : rouge
Fleur : simple
Feuille : ovale
Région : littoral

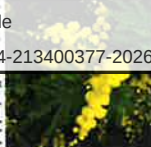
source CAUE de l'Hérault

ÉTUDES à Boujan-sur-Libron

de d'Aménagement Concerté - LA PLAINE

ES

ÈCES A PROSCRIRE



Atriplex platensis Link
Mimosées
(famille des Papilionacées)



Ailanthus altissima (Mill.) Swingle
Ailante glanduleux - Faux-vernis du Japon
(famille des Simaroubacées)



Ambrosia artemisiifolia
Ambroisie à feuille d'armoise
(famille des Astéracées)



Senecio inaequalis
Sénéçon du Cap
(famille des Astéracées)



Amorpha fruticosa
Faux indigo
(famille des Papilionacées)



Baccharis halimifolia
Sénéçon en arbre
(famille des Astéracées)



Buddleia davidii Franchet
Buddleia ou Arbre aux papillons
(famille des Buddléjacees)



Robinia pseudoacacia
Robinier faux-acacia
(famille des Papilionacées)



Carpobrotus acinaciformis et
Carpobrotus edulis
Griffes de sorcières
(famille des Aizoacées)



Cortaderia selkiana
Herbe de la pampa
(famille des Graminées)



Impatiens glandulifera Royle
Balastrine de l'Himalaya
(famille des Balsaminacées)



Reynoutria japonica Houtt
Reynoutria sachalinensis Nakai
Renouée du Japon et
Renouée de Sakhaline
(famille des Polygonacées)



Lippia canescens Kunth
Lippia
(famille des Verbenacées)



Ludwigia grandiflora (Michx.)
Ludwigia pepioides (Kunth)
Jussieu
(famille des Onagracées)



Opuntia spp
Opunces ou Figuiers de Barbarie
(famille des Cactacées)

source site internet : <http://www.tela-botanica.org>

PALETTE VÉGÉTALE 10

ES PÈCES A ÉVITER

Acer negundo	Erable negundo
Agave americana	Agave américaine
Elaeagnus angustifolia	Olivier de bohème
Helianthus tuberosus	Topinambour
Lonicera japonica	Chèvrefeuille du Japon
Oenothera spp	Oenothera
Arundo donax	Canne de Provence
Azolla filiculoides	Azolla fausse-fougère
Boussingaultia cordifolia	Bougainvillée à feuilles cordées
Ligustrum lucidum	Troène du Japon
Medicago arborea	Luzerne arborescente
Parthenocissus inserta	Vigne vierge
Phyllostachys spp.	Bambou
Phytolacca americana	Raisin d'Amérique
Pittosporum tobira	Pittosporum du Japon
Pyracantha coccinea	Buisson ardent
Saccharum spontaneum	Canne sauvage



DOSSIER :

AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA PLAINE PROCEDURE DE ZAC

Compte rendu de la réunion avec les Elus du mardi 10 octobre 2017

Étaient présents :

Monsieur le Maire, Gérard ABELLA
Mesdames M. BORDJA, E. JOFFRE, Adjointes au Maire
Madame S. FERREIRA, Conseillère déléguée
Monsieur C. FLORES, Conseiller délégué
Mesdames M. MILLER, R. SCHLATMANN, Conseillères
Messieurs H. COSTA, F. BONHUIL, Conseillers

Madame Laurence MARTY, Architecte - Urbaniste OMLB architecture
Monsieur Jérôme CORONA, Architecte - Urbaniste OMLB architecture
Monsieur Ivan MUR, Bureau d'étude ARTELIA
Monsieur Quoc Thinh LE, Bureau d'étude ARTELIA

L'objet de cette réunion était de présenter aux Elus, l'avancée du projet d'aménagement de la ZAC de la Plaine.

En effet, depuis la mi-février 2017, en fonction de l'avancement, les divers documents sont transmis au fur et à mesure à la collectivité et disponibles à la consultation de la population (concertation) : Etude d'impact sur l'Environnement réalisée par le BET BARBANSON et Etudes Préalables.

Le Dossier Loi sur l'Eau élaboré par le BET ARTELIA a été adressé au Service de la Police de l'eau à Montpellier le 13 septembre dernier. Son délai d'instruction est de 2 mois, car il s'agit d'un dossier de déclaration au regard du Code de l'Environnement. Dès que ce dossier obtiendra la validité des Services de l'Etat, le Dossier de Création pourra faire l'objet d'une approbation avec présentation du bilan de la concertation au travers d'une délibération en conseil municipal.

La réunion avec les Elus s'est tenue le mardi 11 octobre en Mairie de Boujan-sur-Libron. Architectes - Urbanistes du projet, Mme Laurence MARTY et Monsieur Jérôme CORONA du cabinet OMLB architecture ont présenté l'étude selon les sujets suivants, accompagnés de Monsieur Ivan MUR et Monsieur Quoc Thinh LE du bureau d'étude ARTELIA.

1 – ASPECT REGLEMENTAIRE ET LEGISLATIF

En premier lieu, quelques rappels ont été exposés par Laurence MARTY :

- Février 2017 – Etude d'Impact Habitats Faune & Flore
- Mars 2017 - Fin des études préalables
- 13 septembre 2017 - Dépôt du dossier Loi sur l'eau à Montpellier au Service de la Police de l'eau
- Mi-novembre 2017 - Fin de l'instruction du dossier Loi sur l'eau (délai 2 mois)
- Décembre 2017 - Dépôt du **DOSSIER DE CREATION** dans la mesure où le dossier Loi sur l'eau aura été validé par les Services de l'Etat

Ensuite, a été développée les étapes de la procédure de ZAC, en présentant notamment les composants du Dossier de Création qui devrait être prochainement validé, comme énoncé ci-avant.

Le choix de la fiscalité devra de même être définie par les Elus, pour terminer l'ensemble des pièces de ce dossier.

Puis ont été exprimées les enjeux et objectifs suivant les préconisations et les 6 axes du SCoT du Biterrois et les objectifs de l'OAP :

- AMÉNAGEMENT URBAIN - *Mixité et diversité des formes d'habitat - Gestion raisonnée et écologique des réseaux*
- PRÉSERVATION DE LA NATURE - *Continuités visuelles et écologiques - Jardins partagés*
- DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS - *Cheminements doux - Aire ludique et sportive*

Il faut noter, qu'après l'approbation du Dossier de Création et du bilan de la concertation, débattus en conseil municipal, l'étape suivante et le choix du type de réalisation de la ZAC : en régie ou en concession. Aujourd'hui, dans un souci de suivi et de maîtrise de l'ensemble de cet aménagement, le choix de réalisation de la ZAC en régie est la solution retenue.

2 – DOSSIER LOI SUR L'EAU

La partie liée à l'hydraulique a été présentée par Monsieur MUR du BET ARTELIA. Des plans issus du Dossier Loi sur l'Eau ont été projetés. On y retrouve les éléments suivants :

- Surface impactée <20Ha : déclaration hydraulique
- Compensatoires : compenser l'imperméabilisation des sols
- Surface active : 17.812 m²
- -> Volume à stocker 2.140 m³
- Un bassin principal de 2040 m³, une noue de 100 m³ : stockage de la pluie centennale
- Exutoire : ruisseau de l'Enguignou puis le Libron
- Récupération des eaux de ruissellement, sauf les parkings en zone nord traités en matériaux drainants
- Eau potable : réseau principal en fonte diamètre 150 mm
- Eaux usées : conduite en PVC diamètre 200mm, nécessité d'un poste de refoulement

3 – LE PROJET DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Les 5 piliers d'un écoquartier ont été expliqués par Monsieur CORONA du cabinet OMLB architecture :

- Maîtriser les futures constructions
- Développer les déplacements doux
- Traitement raisonné des déchets
- Gestion des eaux pluviales
- Volonté d'utiliser des essences et semences locales

Il a ensuite développé les 3 grands axes de la programmation :

- Habitat
- Nature
- Loisirs

Habitat - L'objectif est d'intégrer les exigences HQE/BBC, sans recherche d'un label. Deux secteurs ont été définis pour des zones résidentielles ou de logements collectifs. A ce jour, l'implantation des logements sociaux n'a pas été arrêtée et la volonté est de les répartir sur l'ensemble du projet. Leur pourcentage minimum sera de 25%. Ils peuvent se caractériser par des villas en bande comme dans par un ou des « petits collectifs ». La hauteur maximum sera R+2, conformément à l'OAP, présente dans le PLU. Les futurs aménagements favoriseront la mixité urbaine (habitat collectif, intermédiaire et individuel). Les lots à bâtir oscilleront entre 100 et 800 m².

Nature - Le bassin de rétention est paysagé et organisé le long du ruisseau de l'Enguignou, une aire de jeux et des espaces paysagers sont également prévus au Nord de la ZAC. La nécessité de créer des continuités écologiques avec la trame verte et bleue, les espaces boisés existants, les cheminements dans la zone naturelle conduisant au Libron, mais aussi les continuités douces vers le centre bourg et les zones pavillonnaires en amont sont des éléments essentiels qui nous orientent dans les futurs aménagements. Les zones rouges non constructibles permettront aussi de proposer de grands espaces de jardins privatifs en prolongement des habitations.

Loisirs - La programmation d'équipements publics prévoit : un parcours de santé, des équipements de musculation, une aire jeu, ...

Un bilan des places de stationnement a été évoqué. Ce sujet étant important car souvent source de conflit, il est nécessaire d'appréhender correctement à ce stade les besoins et d'intégrer de même les liens avec le tissu urbain environnant.

Au stade de l'étude il y a déjà un minimum 198 places de stationnement sur lot et 94 places de stationnement hors lot. Cela représente ainsi une proportion de : $\frac{3}{4}$ des logements possédant une place visiteur. L'objectif final étant bien évidemment d'augmenter ce ratio.

Des exemples de réalisations ont été présentés. La matérialité des sols a aussi été abordé. Des traitements drainants seront mis en place au sein des différents stationnements afin de favoriser la perméabilisation des sols, dans la zone de précaution.

Enfin des propositions en termes d'innovation ont été faites. Dans l'optique de concevoir un écoquartier, il est intéressant de faire appel à de nouvelle technologie. Le concept de Smart in site de Technilum a été cité. Il permet entre autres :

- La gestion de l'éclairage public par la mise en place de détecteur de présence et la variation du niveau d'éclairement selon l'heure
- La diffusion de message d'information ou d'alerte en cas de crue par exemple
- La recharge électrique des automobiles et des vélos.

Dans la mesure du possible et selon l'économie du projet, des dispositifs innovants seront envisagés.

LE DEBAT ET LES QUESTIONS ABORDEES

- *Le projet sera-t-il déposé sur internet ? - Mme MILLER*

Non, l'ensemble des Elus présents se sont mis d'accord sur le fait de ne pas déposer cette présentation sur internet puisqu'il s'agit d'un document de travail. A ce stade, rien ne peut être affirmé. Des contacts ont déjà eu lieu avec les deux propriétaires. Il est donc préférable de ne pas divulguer ces documents qui évolueront probablement lors de la phase suivante.

- *Y-a-t-il eu, une étude de ruissellement dans le Dossier Loi sur l'Eau ? - Mme MILLER*

Il s'agit d'un dossier classique de Déclaration selon le Code de l'Environnement (réponse de Monsieur MUR d'ARTELIA)

A VENIR

Elaboration du Dossier de Création, dès réception de l'avis des Services de l'Etat – Service de la Police de l'Eau, qui sera mis à disposition dans le registre prévu à cet effet en mairie, après approbation.

Il fera l'objet d'une délibération en Conseil Municipal et le bilan de la concertation sera établi à cette occasion.

FIN du Compte Rendu de la réunion publique du 10 octobre 2017

CONSULTATION — INFORMATION

AMÉNAGEMENT « LES HAUTS DE LA PLAINE »

Chères et Chers Boujanais,

Comme nous l'avions annoncé pendant la campagne électorale, **nous lançons la consultation sur l'aménagement du secteur « des Hauts de la Plaine ».**

Au début de notre première mandature en 2015, des études ont été lancées sur l'aménagement de ce secteur, dernier espace urbanisable de la Commune.

L'équipe municipale a toujours souhaité **Maîtriser** la démographie et les aménagements afin d'y réaliser des lieux de vie de qualité tout en respectant la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et ainsi **Anticiper** ses obligations, impliquant la nécessité d'avoir un taux de logement aidés de 25% dès que la Commune atteint 3 500 habitants.

Outre **les lourdes pénalités financières** en cas de non respect de cette Loi, l'Etat pourra **réquisitionner** les terrains constructibles restants dans le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) afin d'y construire uniquement les logements aidés manquants.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (**PPRI**) approuvé par les services de l'Etat en mai 2016 confirme que le secteur des « Hauts de la Plaine » est urbanisable.

De plus, les structures et équipements municipaux **sont suffisamment dimensionnés** pour accueillir de nouveaux administrés.

Nous pensons que l'aménagement de ce secteur doit donc démarrer rapidement.

Afin de continuer à bien vivre ensemble, et dans un cadre de qualité permettant d'assurer **une transition sereine et durable** entre ville et campagne, nous œuvrons pour **un projet en parfaite harmonie avec la nature, assurant une mixité réfléchie et maîtrisée en logements aidés obligatoires.** Il permettra à nos jeunes d'entamer dans de bonnes conditions leur parcours résidentiel et facilitera à nos aînés l'acquisition de logements adaptés.

Nous demandons à toutes les personnes qui le souhaitent de venir en mairie pour obtenir plus d'informations ou simplement faire connaître leur avis. **Vos remarques et observations seront prises en considération.**

La consultation se déroulera du jeudi 17 juin au samedi 3 juillet 2021 inclus.

Les permanences se tiendront en mairie du lundi au vendredi de 16h à 19h et le samedi de 9h à 12h sur RDV à l'accueil de la mairie: 04.67.09.26.40 ; contexte sanitaire oblige.

Envoyé en préfecture le 03/07/2026

Reçu en préfecture le 03/07/2026

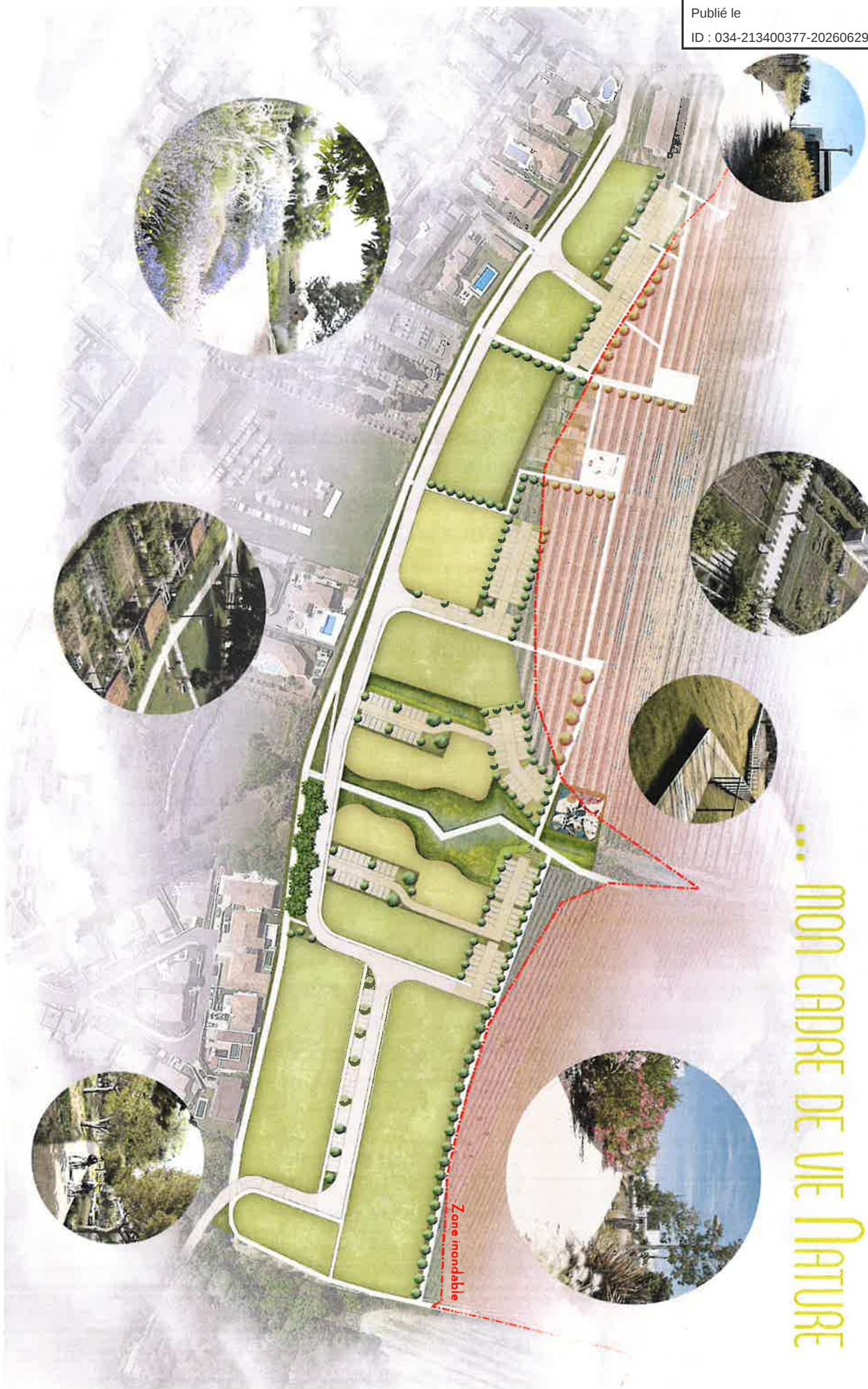
Publié le

ID : 034-213400377-20260629-DELIB472026-DE



SECTEUR LES HAUTS DE LA PLAINE À BOUJAN-SUR-LIBRON ...

... MON CADRE DE VIE NATURE



Consultation - Aménagement

"Les Hauts de la Plaine"

du 17 juin 2021 au 03 juillet 2021.

* M^r ESCOFFIER Michel Maire du Langueux
à Boulogne en l'absence de renseignements
sur le projet.

7/06/2026
16h.

17. et 17.

(La psy.) au dessus des Rilles

26/06/21

u par Engèle
Philippe
Guy

demande la rénovation du chemin et
une sortie convenable pour les voitures.

28/6/21

Eliane et Yves HANSEN

Nous n'approuvons pas ce projet qui sacrifie encore
une zone naturelle. Boulogne a connu récemment
d'urgence de plusieurs lotissements et a obtenu
notre avis une dimension suffisante.

M. Hansen

~~Eliane~~

24/06/2021

M^{me} MAROUE 3 rue Fernand Gerot

M^{me} FABRE 5 rue Fernand Gerot

ont sollicité des précisions sur les constructions
et les circulations piétonnes et voies cyclables,
la Route des constructions et les précisions
sur le projet.

24/06/2021

M^r BOUETIERE sollicite des précisions sur les
dates de livraison du programme pour éventuellement
acheter une parcelle. Il s'est mis en tête d'acheter.
Il a demandé si le programme prévoit des logements

(appartements) déjà construits ou achetés ?

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE BOUJAN SUR LIBRON

SEANCE DU 2 DECEMBRE 2021

L'an deux mille vingt et un, le deux décembre, le Conseil Municipal régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi à la Salle des Fêtes sous la Présidence de Monsieur ABELLA Gérard, Maire.

Présents : ABELLA Gérard, LONG Jean-Emmanuel, FARO-TAURINES Bernadette, ARGELIES René, JOFFRE Edith, JACQUET Jean-François, ALBERT Sylvie, LORIZ-GOMEZ Sylviane, PLARD Geneviève, CASSAN Pierrette, ENJALBY Christiane, ENJERLIC Philippe, BONHUIL-SABOT Frédéric, GIL Sandrine, LACROIX Olivier, LEGRAND Mélanie, MORLA Alexandre, VIEREN Dominique, DUMOULIN Alexandre.

Absents procurations : JAMME-SERRES Arnaud (LONG Jean-Emmanuel), FERREIRA Sylvie (ABELLA Gérard), DUIVON Stéphane (ALBERT Sylvie), SIMAEYS Julia (ENJALBY Christiane).

Mr LONG Jean-Emmanuel est élu secrétaire de séance.

DELIBERATION N°4

OBJET : URBANISME – ZAC DE « LA PLAINE » - PROJET DOSSIER CREATION DE ZAC COMPRENANT L'ETUDE D'IMPACT – DEMANDE D'AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE – DEFINITION DES MODALITES DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC.

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 311-1 et R 311-1 et suivants,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de l'Environnement et notamment les articles L 122-1 VI, L 123-19 et R 122-7
VU la délibération n°2015- 40 du Conseil Municipal de la Commune de Boujan sur Libron en date du 9 juillet 2015 portant sur les modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone « AU1 » de la Plaine et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

Monsieur le Maire rappelle aux membres de l'Assemblée Délibérante que la Commune a décidé de procéder à l'étude d'un projet d'aménagement concernant notamment le secteur « de la Plaine » classé en zone « AU1 » ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation dudit secteur, dans le respect des objectifs du PLU de la Commune.

Par délibération en date du 9 juillet 2015, le Conseil Municipal a décidé que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone « AU1 » devait s'opérer sous le mode de la procédure de ZAC et par cette même délibération, il a été défini les modalités de la concertation préalable, conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de création de ZAC comprenant notamment l'étude d'impact, qui est l'un des éléments essentiels du dossier, a depuis été établi et Monsieur le Maire en présente le contenu à l'assemblée.

2021-51

Envoyé en préfecture le 03/07/2026

Reçu en préfecture le 03/07/2026

Envoyé en préfecture le 03/12/2021

Publié le

Reçu en préfecture le 03/12/2021

ID : 034-213400377-20260629-DELIB472026-DE

Ancien le

ID : 034-213400377-20211202-D202151-DE



Ce dossier comprend, conformément à l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme, les éléments suivants :

- Un rapport de présentation,
- Un plan de situation,
- Un plan de délimitation du périmètre composant la zone,
- L'étude d'impact définie à l'article R 122-5 du code de l'environnement.

Ce dossier précise également que la part communale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible dans la zone.

(I)- Monsieur le Maire précise que conformément aux dispositions de l'article R 122-7 du Code de l'Environnement, ce dossier comprenant l'étude d'impact doit et avant toute décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution, être transmis pour avis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

Ainsi et préalablement à la création de la ZAC, il convient de transmettre pour avis le dossier comprenant l'étude d'impact à Mission Régionale d'Autorité environnementale, rappel étant fait que son avis doit intervenir dans le délai de deux mois de saisine, à défaut d'être réputé ne pas avoir d'observation.

Monsieur le Maire demande donc au Conseil de l'autoriser à saisir la Mission Régionale d'Autorité environnementale pour lui transmettre pour avis le dossier de la ZAC de « la Plaine » comprenant l'étude d'impact afin de permettre à la Commune d'approuver le dossier de création de ladite ZAC.

(II)- Par ailleurs et toujours préalablement à la création de la ZAC, Monsieur le Maire indique que l'article L 122-1 VI du Code de l'Environnement précise que le maître d'ouvrage qui est tenu de produire une étude d'impact doit la mettre à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L 123-2 du Code de l'environnement ou de la participation du public par voie électronique prévue par l'article L 123-19 du Code de l'Environnement.

La création de la ZAC n'étant pas soumise à enquête publique (art. L 123-2 et R 123-1 II 1° du Code de l'Environnement) c'est la participation du public par voie électronique qui devra donc être mise en œuvre à compter de la délivrance de l'avis que doit rendre la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

Préalablement à l'approbation du dossier de création de ZAC, il convient donc d'organiser la participation du public par voie électronique conformément aux dispositions de l'article L 123-19 du Code de l'Environnement.

Il est ainsi proposé de soumettre à la participation du public, sur le site internet de la Commune, un dossier comprenant le projet de dossier de création de la ZAC, son étude d'impact, les avis qui auront été émis dont celui de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale et ce, pendant une durée qui ne saurait être inférieure à 30 jours.

Quinze jours au moins avant le début de la mise à disposition par voie électronique, le public sera informé, par un avis mis en ligne et par un affichage en mairie, de la date à compter de laquelle le dossier comprenant les éléments précédemment mentionnés sera mis en ligne, la durée pendant laquelle il pourra être consulté et pendant laquelle le public pourra émettre ses propositions et observations par voie électronique.

A l'issue de la procédure de consultation, le Conseil Municipal en fera une synthèse.

A sa suite, le dossier de création de la ZAC pourra être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

2021-51

Envoyé en préfecture le 03/07/2026

Reçu en préfecture le 03/07/2026

Envoyé en préfecture le 03/12/2021

Publié le

Reçu en préfecture le 03/12/2021

ID : 034-213400377-20260629-DELIB472026-DE

ID : 034-213400377-20211202-D202151-DE

Monsieur le Maire demande aux membres du Conseil Municipal de bien vouloir :

- Prendre acte du projet de dossier de création de la ZAC de « la Plaine » qui a été établi et présenté en Conseil, annexé au terme des présentes
- L'autoriser à saisir la Mission Régionale d'Autorité Environnementale pour lui transmettre pour avis le projet de dossier de création de la ZAC de « la Plaine » comprenant l'étude d'impact conformément aux dispositions de l'article R 122-7 du Code de l'Environnement, afin de permettre à la Commune de poursuivre la procédure en vue d'approuver le dossier de création de la ZAC.
- Approuver les modalités de la participation du public par voie électronique telles que ci-dessus présentées.
- Dire que la présente délibération sera affichée un mois en Mairie et sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Béziers dans le cadre du contrôle de légalité.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à 21 voix pour, 2 abstentions (Monsieur VIEREN Dominique, Monsieur DUMOULIN Alexandre).

PREND acte du projet de dossier de création de la ZAC de « la Plaine » qui a été établi et présenté en Conseil, annexé au terme des présentes

AUTORISE Monsieur le Maire à saisir la Mission Régionale d'Autorité environnementale pour lui transmettre pour avis le projet de dossier de création de la ZAC de « la Plaine » comprenant l'étude d'impact conformément aux dispositions de l'article R 122-7 du Code de l'Environnement, afin de permettre à la Commune de poursuivre la procédure en vue d'approuver le dossier de création de la ZAC.

APPROUVE les modalités de la participation du public par voie électronique telles que ci-dessus présentées.

DIT que la présente délibération sera affichée un mois en Mairie et sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Béziers dans le cadre du contrôle de légalité.

Fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour expédition conforme

Le Maire
Gérard ABELLA

Certifié exécutoire compte tenu
de la transmission en
Préfecture le 03/12/2021
Fait à BOUJAN SUR LIBRON
Le 03/12/2021





**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

**Conseil général de l'Environnement
et du Développement durable**

**Avis de la mission régionale d'autorité environnementale
sur le projet de création de la zone d'aménagement concertée
« La Plaine » sur le territoire de la commune de Boujan-sur-
Libron (Hérault)**

N°Saisine : 2021-010052

N°MRAe : 2022APO12

Avis émis le 09 février 2022

PRÉAMBULE

Pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement dans le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 10 décembre 2021, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de Boujan-sur-Libron (Hérault) pour avis sur le projet d'aménagement du secteur de « La Plaine » sur le territoire de la commune.

Ce projet fait l'objet d'un dossier de création de zone d'aménagement concerté (ZAC) qui comprend une étude d'impact datée de novembre 2021.

L'avis est rendu dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception de la saisine et du dossier complet à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie.

En application du 3° de l'article R. 122-6 I relatif à l'autorité environnementale compétente et de l'article R. 122-7 I du Code de l'environnement, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Occitanie.

Cet avis a été adopté en collégialité électronique conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 7 janvier 2022) par Maya Leroy et Annie Viu.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 3 novembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de son président.

Conformément à l'article R. 122-7 III du Code de l'environnement, ont été consultés le préfet de département au titre de ses attributions en matière d'environnement ainsi que l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) en date du 14 décembre 2021.

Conformément à l'article R. 122-9 du même code, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe¹.

¹ www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

SYNTHÈSE

Le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) de « La Plaine » se positionne sur un secteur d'étude d'environ 6 hectares (ha) appartenant au territoire de la commune de Boujan-sur-Lirbon.

La ZAC a pour but de créer une centaine de logements permettant d'accueillir une population d'environ 225 habitants à terme, via un secteur dédié à l'habitat individuel et à l'habitat géré ainsi qu'un secteur dédié à l'habitat collectif. Elle prévoit une densité d'au moins 33 logements à l'hectare ainsi que la réalisation de 25 % minimum de logements sociaux. L'ensemble construit disposera d'une surface de plancher d'environ 10 050 m².

La ZAC s'accompagnera en outre d'équipements publics comme des espaces verts publics, des zones de stationnement automobiles et cycles, des voiries et des cheminements doux, ainsi que dispositifs de gestion des eaux pluviales.

La réalisation de ce projet est prévue au droit d'un secteur à caractère majoritairement agricole présentant des enjeux environnementaux notables, en particulier vis-à-vis du risque inondation présent sur le secteur. Il conduit en outre, à l'accueil d'une nouvelle population et induit ainsi des incidences en particulier sur l'assainissement, les déplacements et les nuisances associées (qualité de l'air, bruit, émission de gaz à effet de serre...), le tout dans un contexte de changement climatique.

Concernant la qualité de l'étude d'impact et de la prise en compte de l'environnement, la MRAe relève que l'étude d'impact ne peut être considérée comme formellement complète en vertu de la réglementation et qu'elle présente sur le fond plusieurs lacunes dans les différents chapitres qui la composent (ex : description du projet, état initial de l'environnement...), ce qui nuit à sa qualité générale et à la pertinence de l'évaluation environnementale du projet d'aménagement.

L'étude d'impact doit être substantiellement complétée afin de constituer un document pertinent, clair et lisible. Les compléments apportés à la description du projet ou encore à l'état initial de l'environnement devront s'accompagner d'une réactualisation de l'évaluation environnementale du projet.

La MRAe recommande en premier lieu de fournir l'ensemble des chapitres et des documents réglementaires pour assurer la complétude de l'étude d'impact. Les annexes mentionnées dans l'étude doivent en outre être fournies.

Par ailleurs, elle recommande de compléter la description du projet avec l'ensemble de ses composantes et leurs caractéristiques et de présenter de façon complète et détaillée les caractéristiques de la phase travaux du projet au sein du chapitre dédié et de fournir une présentation technique, opérationnelle et calendrier de l'opération.

En ce qui concerne l'état initial de l'environnement, celui-ci n'est pas suffisamment pertinent en l'état et doit être complété en fournissant des éléments sur les effets du changement du climatique sur le territoire et le projet, sur le volet « eau », le volet « milieux naturels », le paysage ou encore les déplacements induit par le projet.

S'agissant plus spécifiquement du volet « risque inondation », la MRAe recommande que l'étude d'impact contienne une analyse plus complète et détaillée sur le risque inondation présent et à venir sur le secteur notamment au regard de la topographie du site, des effets de l'imperméabilisation des sols et du ruissellement urbain à l'échelle du bassin versant ou encore des effets du changement climatique.

Des variantes au projet devront être proposées à la lecture de cette analyse complétée afin d'éviter et de réduire l'exposition des populations au risque inondation présent et à venir. La justification du choix d'implantation du projet devra être étayée en conséquence.

Elle recommande également que l'état initial de l'environnement détermine un niveau d'enjeu pour chaque thématique environnementale. Ces enjeux devront ensuite être résumés et hiérarchisés en conclusion du chapitre.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

AVIS DÉTAILLÉ

1 Contexte et présentation du projet

1.1 Contexte réglementaire

La zone d'aménagement concerté (ZAC) de « La Plaine » a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains agricoles, actuellement non bâtis, en vue de la réalisation d'une centaine de logements et d'équipements publics. La ZAC se positionne sur un secteur d'étude d'environ 6 hectares (ha) appartenant au territoire de la commune de Boujan-sur-Libron (Hérault).

Au regard de ses caractéristiques, ce projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact conformément à la réglementation². Suite à cet examen, le Préfet de région, en tant qu'autorité environnementale en charge des cas par cas a décidé de soumettre ce projet à étude d'impact en date du 24 juin 2016³.

Cette soumission à étude d'impact a été notamment justifiée par « l'importance du projet de développement urbain », les « incertitudes sur la capacité de desserte et d'alimentation en eau potable de ces nouvelles populations » ou encore du fait de « sa situation dans un secteur qui présente des sensibilités environnementales significatives, en particulier au regard des effets du projet sur le paysage, de ses impacts potentiels sur l'eau et les milieux aquatiques et de l'exposition du secteur de « la plaine » au risque inondation » (extrait de la décision du 24 juin 2016).

De fait, les dossiers relatifs aux demandes d'autorisation du projet comprenant l'étude d'impact requise doivent faire l'objet d'un avis de la MRAe. Le présent avis de la MRAe Occitanie porte ainsi sur le dossier de création de ZAC comprenant une étude d'impact datée de novembre 2021.

1.2 Présentation du projet

Le projet d'aménagement se développe au sein de la commune de Boujan-sur-Libron, localisée dans le département de l'Hérault, au nord-est de la commune de Béziers. La ville s'étend sur un territoire de 700 ha et comptait 3 387 habitants en 2018 (INSEE).

Le projet de ZAC de « La Plaine » est située au nord-est du territoire communal, au lieu-dit « La Condamine » (voir figure 1). D'une superficie d'étude d'environ 6 ha, elle est délimitée :

- au nord, par des terres agricoles et le cours d'eau du Libron ;
- à l'est, par le domaine boisé du château de Libouriac, situé route de Pézenas sur la commune de Béziers ;
- au sud, par un quartier pavillonnaire, le cimetière et le bassin de rétention du lotissement communal ;
- à l'ouest, par la parcelle communale « AK21 », contenant un hangar agricole et une habitation.

La ZAC a pour but de créer une centaine de logements permettant d'accueillir une population d'environ 225 habitants à terme, via un secteur dédié à l'habitat individuel et à l'habitat géré ainsi qu'un secteur dédié à l'habitat collectif.

Elle prévoit une densité d'au moins 33 logements à l'hectare ainsi que la réalisation de 25 % minimum de logements sociaux. L'ensemble construit disposera d'une surface de plancher d'environ 10 050 m².

La ZAC s'accompagnera d'équipements publics comme des espaces verts publics, des zones de stationnement automobiles et cycles, des voiries et des cheminements doux, ainsi que dispositifs de gestion des eaux pluviales (voir figure 2).

2 Articles L.122-1 et R.122-2 du Code de l'environnement en vigueur à la date de saisine

3 La décision est consultable dans l'annexe 1 de l'étude d'impact et sur le site <https://side.developpement-durable.gouv.fr/occi/autorite-environnementale-occitanie.aspx>

Au titre du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur de la commune de Boujan-sur-Libron (suite à la première modification approuvée le 16 août 2016), le projet se situe au sein de la zone à aménager « AU1 ». La zone est par ailleurs encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Une procédure de 2^e modification du PLU a été prescrite le 17 décembre 2020 et est en cours. Elle doit notamment permettre des adaptations de cette OAP, une modification du zonage de la zone « AU1 » qui devient « AU » ainsi que la réduction du nombre de logements porté de 130 à une centaine, « *ceci en raison des évolutions de la population, de la concertation et de la consultation – information auprès de la population* ».

À noter que cette procédure de 2^e modification a été soumise à évaluation environnementale par la MRAe, en date du 31 janvier 2022⁴.

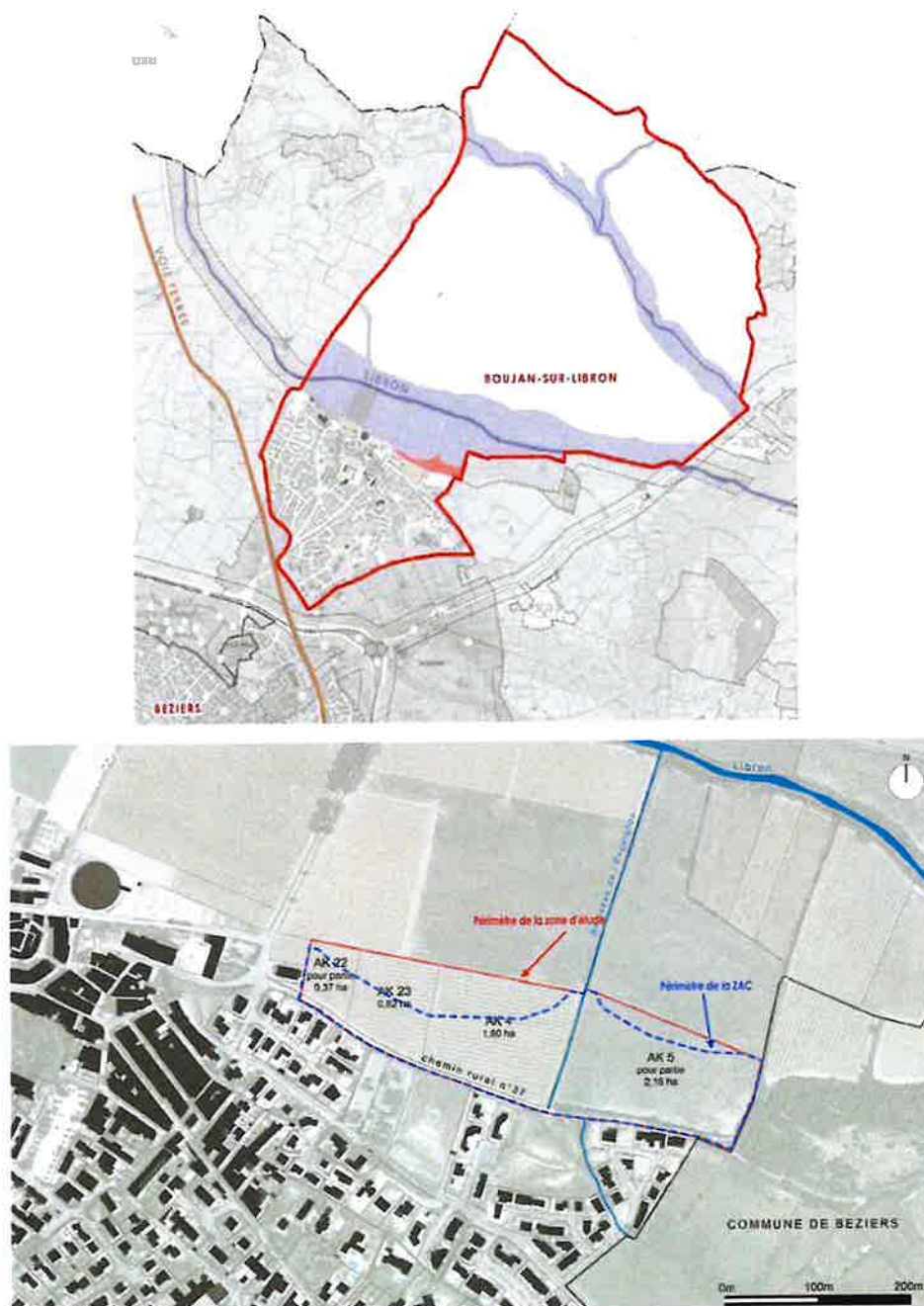


Figure 1 : localisation de la zone du projet

4 Décision disponible sur http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/decision_mrae_2022dko33.pdf



Figure 2 : plan d'hypothèse d'implantation du projet (extrait de la page 8 de l'étude d'impact)

2 Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Ce projet prévoit l'urbanisation d'un secteur à caractère majoritairement agricole présentant des enjeux environnementaux notables à la lecture des éléments transmis dans l'étude d'impact, en particulier un risque inondation par débordement du Libron.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont donc :

- la prise en compte du risque inondation ;
- la préservation des habitats naturels, de la faune et de la flore ;
- le paysage ;
- les déplacements et les nuisances associées en matière de santé et dans un contexte d'adaptation au changement climatique.

3 Qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement

3.1 Complétude et qualité générales de l'étude

La MRAe relève que l'étude d'impact ne peut être considérée comme formellement complète en vertu de l'article R. 122-5 du Code de l'environnement.

Sur le fond, l'étude d'impact présente plusieurs lacunes dans les différents chapitres qui la composent (ex : description du projet, état initial de l'environnement...), ce qui nuit à sa qualité générale et à la pertinence de l'évaluation environnementale du projet d'aménagement.

L'étude d'impact doit être substantiellement complétée afin de constituer un document pertinent, clair et lisible. Les compléments apportés à la description du projet ou encore à l'état initial de l'environnement devront s'accompagner d'une réactualisation de l'évaluation environnementale du projet.

Le détail des recommandations est fourni dans la suite du présent avis.

3.1.1 Contenu de l'étude d'impact

La MRAe relève en premier lieu que l'étude d'impact ne contient pas certains volets requis par la réglementation⁵, à savoir :

- la présentation de l'évolution des aspects pertinents de l'état initial de l'environnement en cas de mise en œuvre du projet ;
- l'aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet ;
- la description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques ;
- l'indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine.

Par ailleurs, le dossier présenté ne s'accompagne pas de deux études requises par la réglementation⁶ à savoir :

- l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération ;

⁵ Article R. 122-5 du Code de l'environnement

⁶ Article L. 300-1-1 du Code de l'urbanisme

- l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville.

En outre, l'étude d'impact renvoie à des annexes qui ne sont pas fournies comme le dossier Loi sur l'Eau (annoncé page 12) ou le volet naturel de l'étude d'impact (annoncé page 52).

Enfin, la MRAe relève que certaines illustrations sont peu lisibles (légende trop petite, texte flou – ex. pages 8, 115, 125, 130...) et méritent d'être reprises pour la bonne information du public.

La MRAe recommande que l'étude d'impact soit complétée par l'ensemble des chapitres et des documents requis au titre de la réglementation.

Elle recommande également de fournir les annexes mentionnées dans l'étude d'impact.

Elle recommande enfin de s'assurer de la bonne qualité graphique des illustrations fournies dans l'étude.

3.1.2 Résumé non-technique

Le résumé non-technique est présenté à la page 166 de l'étude d'impact.

En l'état, il est très succinct, peu illustré et ne permet d'avoir une vision complète et résumée de l'ensemble des éléments constituant l'étude d'impact du projet (description du projet, état initial de l'environnement, effets du projet sur l'environnement et la santé humaine, démarche d'évitement, de réduction voire de compensation...).

Par ailleurs, il convient que ce chapitre soit fourni sous la forme d'un document indépendant et contienne davantage d'illustrations pour faciliter son appropriation par le public.

La MRAe recommande que le dossier fournisse un résumé non-technique sous la forme d'un document indépendant de l'étude d'impact.

Ce résumé devra contenir une présentation suffisamment complète et illustrée de l'ensemble des chapitres de l'étude d'impact.

3.1.3 Description du projet

La description du projet réalisée dans l'étude d'impact (pages 6 et suivantes) n'est pas suffisamment détaillée et illustrée, en l'état, pour avoir une connaissance précise dudit projet. En effet, les caractéristiques de l'ensemble des composantes du projet ne sont pas toutes précisées (ex : nombre de stationnements, surface des voiries...) et le dossier ne contient pas de plan masse.

Toutefois, il est à noter que le présent dossier concerne la phase de création de la ZAC, ce qui peut expliquer que certains volets du dossier et donc de l'étude d'impact ne soient pas encore suffisamment définis à ce stade, à l'image de la description du projet et du déroulement de la phase chantier.

Une présentation détaillée du projet et de l'ensemble de ses composantes (logements, stationnements, cheminements, espaces verts, dispositifs de rétention...) est donc attendue lors des prochaines étapes d'élaboration de la ZAC.

Il en va de même pour la description de la phase chantier et l'analyse de ses effets potentiels sur l'environnement et la santé humaine qui devra être plus précise sur les plans technique, opérationnel et calendaire, que ce soit vis-à-vis des opérations de travaux (défrichement, terrassement, imperméabilisation des sols...) ou encore de la durée, la période et le phasage du chantier.

La MRAe recommande de compléter la description du projet avec l'ensemble de ses composantes et leurs caractéristiques.

Elle recommande également de présenter de façon complète et détaillée les caractéristiques de la phase travaux du projet au sein du chapitre dédié et de fournir une présentation technique, opérationnelle et calendaire de l'opération.

L'analyse des effets de cette phase chantier sur l'environnement et la santé humaine doit être réactualisée si besoin.

3.1.4 État initial de l'environnement

L'analyse de l'état initial de l'environnement (EIE) est présentée dès la page 27 de l'étude d'impact.

La MRAe relève que ce chapitre n'est pas suffisamment développé et pertinent sur plusieurs thématiques environnementales pour permettre une évaluation environnementale complète du projet.

En premier lieu, elle note que le chapitre relatif au contexte climatique (page 27) ne contient par d'éléments sur le changement climatique et ses effets potentiels sur l'environnement et la santé humaine, alors que ces derniers sont susceptibles d'affecter plusieurs composantes du territoire (ex : aléa inondation, ressource en eau, cadre de vie...).

Concernant le volet sur l'hydrogéologie et l'hydrographie et plus particulièrement sur la qualité des eaux souterraines et superficielles (pages 50 et 51), la MRAe estime que l'étude d'impact doit utilement se référer au schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) « Orb et Libron », approuvé le 5 juillet 2018⁷ ainsi qu'au SAGE de la nappe de l'Astien approuvé le 17 août 2018.

S'agissant du résumé du volet naturel de l'étude d'impact (page 52), la MRAe relève que celui-ci repose sur des périodes de prospections datant de 2016 et estime que ces inventaires sont trop anciens pour avoir une vision pertinente du contexte et des enjeux écologiques du secteur. Une mise à jour de ce volet est donc nécessaire et devra comprendre la réalisation de nouveaux inventaires. La détermination des enjeux et l'analyse des impacts potentiels du projet sur ces derniers devront être actualisées en conséquence, d'autant plus que le projet d'aménagement n'est pas encore abouti à ce stade.

Sur la présentation du contexte paysager et patrimonial du secteur d'étude (page 103), la MRAe relève que ce chapitre est très sommaire et ne repose pas sur un état des lieux précis des composants du paysage (éléments du paysage, structures et unités paysagères) du périmètre d'étude ni sur des documents de référence (ex : atlas de paysage). Elle estime qu'une étude paysagère complète du secteur est nécessaire du fait que le projet s'inscrit au droit d'une frange urbaine, marquée par un différentiel topographique.

Concernant les effets de la « phase vie » du projet sur l'environnement et la santé humaine, la MRAe note que l'accueil de la nouvelle population va générer un trafic majoritairement routier et aggraver les nuisances induites par ce trafic en particulier sur la qualité de l'air, le bruit ou encore le climat (émissions de gaz à effet de serre). En cela, l'étude d'impact ne contient pas une véritable analyse des trafics induits par le projet et des nuisances associées ou encore de la capacité des réseaux routiers et des réseaux de transport en commun vis-à-vis des futurs besoins, au sein du projet, ainsi qu'à l'échelle du bassin de vie.

En outre, l'accueil de nouveaux habitants va générer des besoins supplémentaires en terme d'assainissement qui devront être pris en charge par la station de traitement des eaux usées (STEP) de la commune de Boujan-sur-Libron. La MRAe relève à ce titre que cette station traite actuellement une charge maximale de 4 836 équivalent habitants (EH) et présente une capacité nominale de 5 000 EH⁸. Par ailleurs, la MRAe relève que cette STEP a présenté des situations de surcharges chroniques (avec présence d'un pic de charge) entre 2017 et 2019⁹. De fait, on peut considérer que la STEP ne sera pas en capacité d'assurer la prise en charge des 225 habitants supplémentaires attendus sur la ZAC de « La Plaine ». L'étude d'impact devra vérifier l'adéquation entre les futurs besoins générés par l'accueil de nouveaux habitants et la capacité de la STEP et le cas échéant proposer une solution adaptée pour y faire face.

Enfin, l'état initial de l'environnement doit fournir une détermination et une hiérarchisation des enjeux pour l'ensemble des thématiques étudiées, ce qui n'est pas le cas actuellement.

De fait, l'analyse des impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine et les mesures permettant d'éviter, de réduire, voire de compenser ces impacts en phase chantier et en phase exploitation s'avèrent imprécises et limitées sur plusieurs thématiques, à l'instar des milieux naturels, du paysage ou encore des déplacements.

La MRAe recommande que l'état initial de l'environnement soit complété en fournissant :

- un chapitre sur les effets du changement du climatique sur le territoire et le projet,
- un chapitre « Eau » qui se réfère aux SAGE « Orb et Libron » et « nappe de l'Astien »,
- un volet naturel de l'étude d'impact réactualisé et complété avec des prospections plus récentes,

⁷ L'étude mentionne à tort que le SAGE « Orb et Libron » est en cours d'élaboration (page 159)

⁸ Source : fiche de la station de Boujan-sur-Libron sur le site <https://www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/PortailAC/fiche-060934037002>

⁹ Pour l'année 2020, la capacité organique de la station a été mesurée à 97 % de la capacité nominale.

- une étude paysage permettant de déterminer les composantes paysagères du territoire et qui repose sur les documents de référence en la matière,
- une étude sur les mobilités induites par le projet,
- la vérification de l'adéquation entre la capacité de traitement des eaux usées de la STEP de Boujan-sur-Libron et l'augmentation de population permise par le projet.

Elle recommande également que l'EIE détermine un niveau d'enjeu pour chaque thématique environnementale. Ces enjeux devront ensuite être résumés et hiérarchisés en conclusion du chapitre.

3.1.5 Analyse des effets cumulés

L'analyse des effets cumulés du projet est présentée à la page 132 de l'étude d'impact.

La MRAe relève en premier lieu que cette analyse concerne des projets « en cours de réalisation », localisés « dans un périmètre de 6 km autour du projet de ZAC de Boujan-sur-Libron » et dont les dates indiquées (qui correspondent aux dates des avis de l'autorité environnementale les concernant) vont de novembre 2009 à juillet 2014.

La MRAe considère qu'il est opportun de prendre en compte des projets plus récents et rappelle en outre qu'au titre de l'article R122-5 II 5°e, doivent être pris en compte dans cette analyse :

- les « projets existants » c'est-à-dire qui, « lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact, ont été réalisés » ;
- les « projets approuvés » c'est-à-dire qui, « lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact, ont fait l'objet d'une décision leur permettant d'être réalisés » ;
- « les projets qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact ont fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale au titre de l'article R. 181-14 et d'une consultation du public » ou « d'une évaluation environnementale au titre du présent code et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public ».

Par ailleurs, la MRAe estime que l'étude d'impact doit analyser ces effets cumulés selon plusieurs thématiques (ex : sol et consommation d'espace, eau et déchets...), les quantifier et en tirer des conséquences en matière de mesures d'évitement, de réduction et de compensation, ce qui n'est pas le cas actuellement.

La MRAe recommande de compléter l'analyse des effets cumulés du projet de la ZAC de La Plaine en prenant en compte l'ensemble des projets potentiellement concernés selon chaque thématique traitée (ex : ressource en eau, paysage, déplacement...). Une justification du périmètre choisi, thématique par thématique devra être apportée en ce sens.

Elle recommande également de prendre en compte des projets plus récents, ayant fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale entre 2014 et 2021.

Elle recommande enfin que l'ensemble des projets analysés soit décrits et localisés sur une carte et que l'analyse des effets cumulés soit plus détaillée et quantifiée.

Le dimensionnement des mesures d'évitement, de réduction et le cas échéant de compensation du projet doit tenir compte de ces effets cumulés de manière argumentée.

3.2 Focus sur la prise en compte du risque d'inondation dans un contexte de changement climatique

La MRAe relève que le secteur du projet se positionne au sein d'une plaine aux altimétries fluctuant de 40 à 46 m NGF, délimitée au nord par le cours d'eau du Libron et au sud par le chemin rural n°37 (voir figure 3). Ce chemin constitue la limite sud de la ZAC et est dominé par un talus significatif de quelques mètres séparant ce dernier du quartier pavillonnaire (voir figure 4).

La ZAC est par ailleurs traversée par le ruisseau de l'Enguignou reliant le bassin de rétention du lotissement communal au Libron, et recueillant les eaux de ruissellement en amont pour les emmener vers le cours d'eau.

La ZAC se place ainsi à l'extrémité sud d'une « cuvette » qui s'inscrit par ailleurs au sein de la zone inondable du Libron (voir figure 2 et figure 5).

Elle fait à ce titre l'objet d'un risque inondation notable qui est cartographié dans le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) de la commune approuvé le 31 mai 2016 et qui comprend 3 zones (voir figure 5) :

- la zone rouge de danger Rn – « zone inondable d'aléa fort en secteur à enjeu modéré (secteur non urbanisé) ». L'objectif relatif à cette zone selon le PPRI est de « ne pas accroître la population, le bâti et les risques dans ces zones de danger, en permettant seulement une évolution minimale du bâti en zone urbaine pour favoriser la continuité de vie et le renouvellement urbain » ;
- la zone rouge de précaution Rp – « zone inondable d'aléa modéré et à enjeux modérés (secteurs non urbanisés). Les objectifs relatifs à cette zone pour le PPRI sont de « préserver les zones d'expansion de crue non urbanisées, interdire tout projet susceptible d'aggraver le risque existant ou d'en provoquer de nouveaux et interdire toute construction favorisant un isolement des personnes et/ou inaccessible aux secours » ;
- la zone de précaution résiduelle Z1 – « zone non soumise à la crue de référence mais potentiellement inondable par une crue exceptionnelle » ; L'objectif relatif à cette selon le PPRI est de « permettre le développement urbain en tenant compte du risque potentiel en cas de crue supérieure à la crue de référence ».

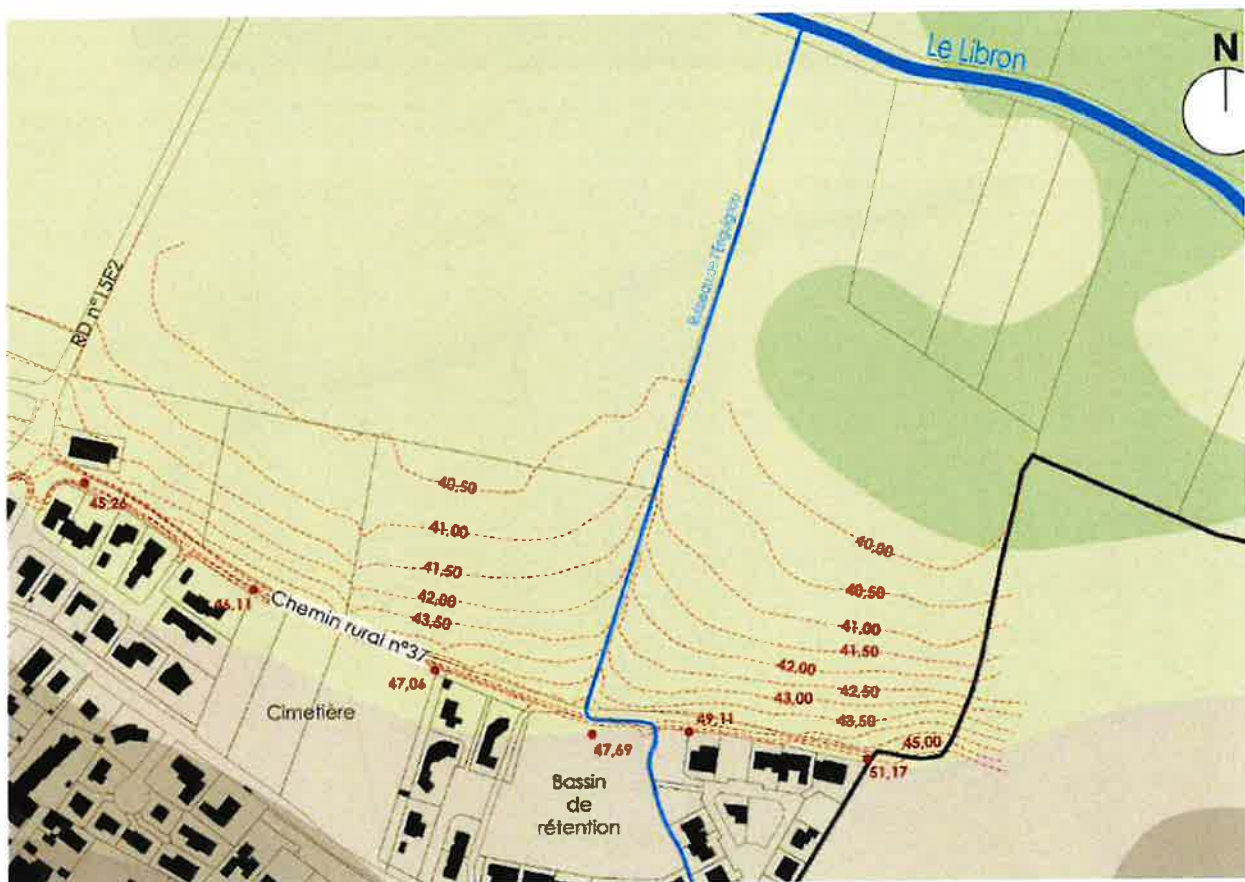


Figure 3 : topographie de la zone du projet (extrait de la page 20 du rapport de présentation)

Nota : les lignes rouges sont les courbes de niveau auxquelles est attachée une altitude (chiffre en rouge) en mètres NGF.

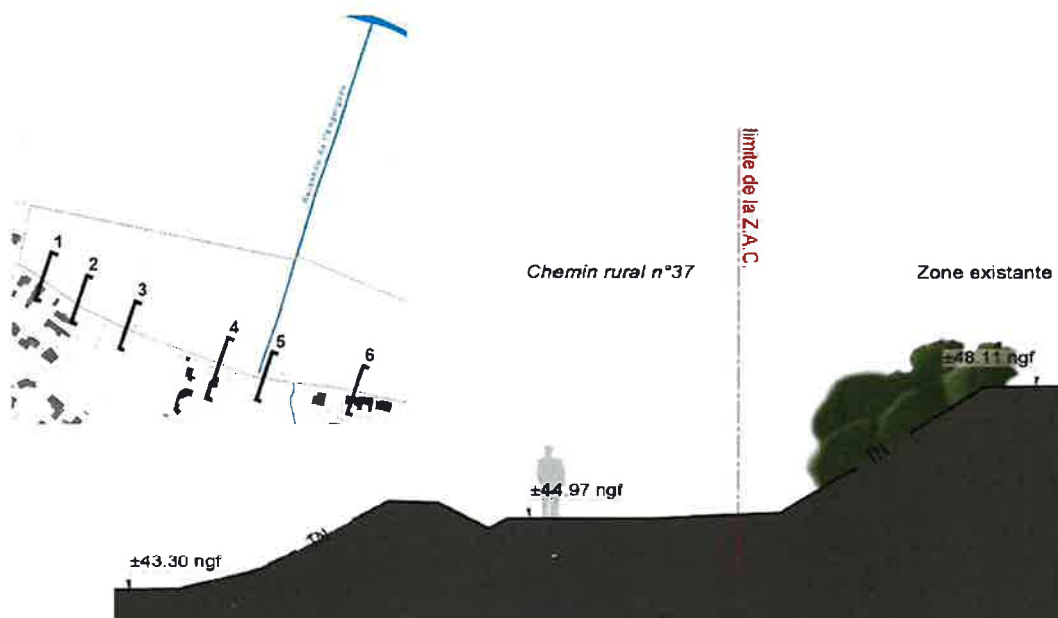


Figure 4 : coupe NE - SO de la zone d'étude (extrait de la page 39 du rapport de présentation)

Note : la coupe ci-dessus correspond à la coupe n°5 réalisée au niveau du ruisseau de l'Enguignou (voir encart en haut à gauche)

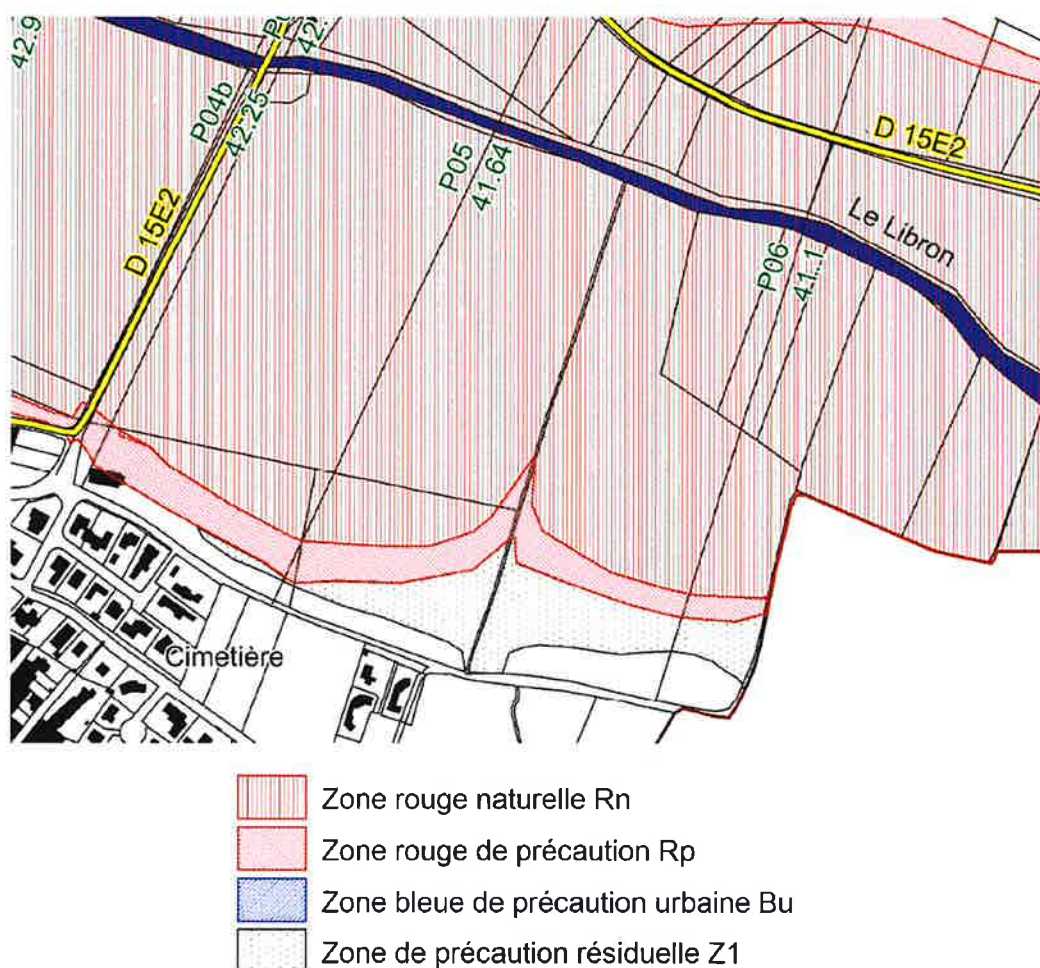


Figure 5 : extrait de la carte de zonage du PPRI de la commune de Boujan-sur-Libron approuvé le 31 mai 2016

Au regard de ces éléments, la MRAe s'interroge sur le choix d'instaurer une zone d'habitat au-delà du talus constituant la limite naturelle avec la plaine inondable du Libron, exposant de fait une population à un risque naturel manifeste en contradiction avec le principe de précaution. Certes, la zone vouée à accueillir des habitations a été positionnée en dehors des zones présentant les risques les plus élevés selon le PPRI, toutefois :

- le secteur du projet reste concerné par la zone « Z1 » qui est une « zone non soumise à la crue de référence mais potentiellement inondable par une crue exceptionnelle » selon le PPRI ;
- le risque d'inondation par débordement du Libron est susceptible de se cumuler avec le risque d'inondation par ruissellement urbain, d'autant plus que la ZAC va induire une augmentation de l'imperméabilisation des sols et que le ruisseau de l'Enguignou réceptionne actuellement les eaux de ruissellement du bassin versant en amont pour les guider vers le Libron ;
- le changement climatique est susceptible d'aggraver l'aléa inondation sur ce secteur et il n'est toutefois pas analysé dans la présente étude d'impact.

La MRAe rappelle également qu'elle a soumis, par décision du 31 janvier 2022, la procédure de 2^e modification du PLU de la commune de Boujan-sur-Libron à évaluation environnementale considérant notamment « que le périmètre du projet d'OAP du secteur « La Plaine » se prête à de possibles élargissements par rapport à l'emprise de la zone AU1 du PLU en vigueur, ce qui suggérerait que des zones d'habitat sont prévues en dehors des zones constructibles et, en partie, sur la zone naturelle rouge de précaution Rp (aléa modéré) du PPRI, alors que la zone AU1 du PLU en vigueur est seulement concernée par la zone de précaution Z1 (aléa résiduel, zone potentiellement inondable lors d'un événement exceptionnel) ».

L'ensemble de ces éléments n'étant pas suffisamment analysé dans l'étude d'impact, cette dernière ne permet pas d'assurer en l'état d'une prise en compte suffisante du risque inondation du secteur.

La MRAe recommande que l'étude d'impact contienne une analyse plus complète et détaillée sur le risque inondation présent et à venir sur le secteur notamment au regard de la topographie du site, des effets de l'imperméabilisation des sols et du ruissellement urbain à l'échelle du bassin versant ou encore des effets du changement climatique. La production d'une carte superposant le plan masse du projet au risque inondation est souhaitable.

Des variantes au projet devront être proposées à la lecture de cette analyse complétée afin d'éviter et de réduire l'exposition des populations au risque inondation présent et à venir. La justification du choix d'implantation du projet devra être étayée en conséquence.

2023-31

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE BOUJAN SUR LIBRON

SEANCE DU 15 JUIN 2023

L'an deux mille vingt-trois, le quinze juin, le Conseil Municipal régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi à la Salle du Conseil Municipal sous la Présidence de Monsieur ABELLA Gérard, Maire.

Présents : ABELLA Gérard, FARO-TAURINES Bernadette, ARGELIES René, JOFFRE Edith, JACQUET Jean-François, LORIZ-GOMEZ Sylviane, PLARD Geneviève, CASSAN Pierrette, ENJALBY Christiane, ENJERLIC Philippe, JAMME-SERRES Arnaud, BONHUIL-SABOT Frédéric, GIL Sandrine, LACROIX Olivier, MORLA Alexandre, VIEREN Dominique.

Absents procurations : LONG Jean-Emmanuel (ABELLA Gérard), ALBERT Sylvie (ARGELIES René), FERREIRA Sylvie (JOFFRE Edith), DUVIVON Stéphane (JACQUET Jean-François), LEGRAND Mélanie (JAMME-SERRES Arnaud), SIMAEYS Julia (ENJALBY Christiane)

Absent : DUMOULIN Alexandre.

Monsieur René ARGELIES est élu secrétaire de séance.

DELIBERATION N°3

OBJET : URBANISME – ZAC « DE LA PLAINE » – RECOURS A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Expropriation, notamment ses articles L 411-1 et R 122-4,

VU le Code de l'Environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants.

VU la délibération n°2015- 40 du Conseil Municipal de la Commune de Boujan sur Libron en date du 9 juillet 2015 portant sur les modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone « AU1 » de la Plaine et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

VU la délibération n°2021-51 du Conseil Municipal de la Commune de Boujan sur Libron en date du 2 décembre 2021 par lequel l'assemblée délibérante a pris acte du projet de dossier de création de la ZAC de « la Plaine », a autorisé Monsieur le Maire à saisir la Mission Régionale d'Autorité environnementale et a approuvé les modalités de la participation du public par voie électronique,

CONSIDERANT que la réalisation de la ZAC « de la Plaine » nécessite d'être déclarée d'utilité publique par la Préfecture de l'HERAULT,

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 2 décembre 2021, le Conseil Municipal a pris acte du projet de dossier de création de la ZAC « de la Plaine » qui avait été établi pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur « AU1 » du PLU conformément aux dispositions du PLU en vigueur et notamment de son Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'opération doit permettre de créer un nouveau quartier comprenant une centaine de logements accompagnés d'équipements publics comme des espaces verts, des zones de stationnement, du cheminement doux, ainsi que des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

2023-31

Envoyé en préfecture le 03/07/2026

Reçu en préfecture le 03/07/2026

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Publié le

Reçu en préfecture le 16/06/2023

ID : 034-213400377-20260629-DELIB472026-DE

ID : 034-213400377-20230615-D202331-DE



Le dossier comprenant l'étude d'impact a été soumis à l'avis de la MRAe en sa qualité d'autorité environnementale et cette dernière, en date du 9 février 2022, a sollicité des compléments à l'étude d'impact du projet.

Ces derniers sont en cours de finalisation, ce qui va permettre à la Commune de saisir à nouveau l'autorité environnementale pour recueillir son avis sur le projet de création de la ZAC « de la Plaine » et sur l'étude d'impact complétée pour tenir compte de ses précédentes recommandations.

Aux termes de cette consultation, la Commune pourra poursuivre la procédure de ZAC et soumettra alors à la participation du public par voie électronique le dossier, selon les modalités qui avaient été définies lors du Conseil Municipal du 2 décembre 2021, délibération n° 4, en vue de procéder ensuite à l'approbation du dossier de création.

Afin de permettre la réalisation de cette opération d'aménagement, il apparaît opportun d'envisager de recourir à la Déclaration d'Utilité Publique.

Ceci devra donc conduire la Commune à établir le dossier de demande d'ouverture d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique afin de solliciter du Préfet de l'HERAULT l'ouverture de cette enquête publique.

Le dossier devra comprendre les pièces requises par les dispositions de l'article R 122-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et R 123-8 du Code de l'Environnement.

Monsieur le Maire demande aux membres du Conseil Municipal de bien vouloir :

- DECIDER D'ACTER de recourir à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour permettre la réalisation de la ZAC « de la Plaine »,
- L'AUTORISER à faire constituer le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique pour permettre la saisine des services de la Préfecture de l'HERAULT pour que puisse s'ouvrir cette enquête publique.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal, à la majorité (21 votes pour et 1 vote contre : Mr VIEREN Dominique)

DECIDE :

- **D'ACTER** de l'opportunité de recourir à la Déclaration d'Utilité Publique pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC « de la Plaine » ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à faire constituer le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;
- **DIT** que la présente délibération sera affichée un mois en Mairie et sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de BEZIERS dans le cadre du contrôle de légalité.

Fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour expédition conforme

Le Maire
Gérard ABELLA



Certifié exécutoire compte tenu
de la transmission en Sous-
Préfecture le 16/06/2023
Fait à BOUJAN SUR LIBRON
Le 16/06/2023

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE BOUJAN SUR LIBRON

SEANCE DU 23 NOVEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-trois novembre, le Conseil Municipal régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi à la Salle du Conseil Municipal sous la Présidence de Monsieur ABELLA Gérard, Maire.

Présents : ABELLA Gérard, LONG Jean-Emmanuel, FARO-TAURINES Bernadette, ARGELIES René, JOFFRE Edith, JACQUET Jean-François, ALBERT Sylvie, PLARD Geneviève, ENJALBY Christiane, ENJERLIC Philippe, JAMME-SERRES Arnaud, BONHUIL-SABOT Frédéric, GIL Sandrine, LACROIX Olivier, DUIVON Stéphane, LEGRAND Mélanie, MORLA Alexandre, VIEREN Dominique, SIMAEYS Julia.

Absents procurations : LORIZ-GOMEZ Sylviane (FARO-TAURINES Bernadette), CASSAN Pierrette (PLARD Geneviève), FERREIRA Sylvie (LONG Jean-Emmanuel).

Absent : DUMOULIN Alexandre.

Madame Geneviève PLARD est désignée secrétaire de séance.

DELIBERATION N°3

OBJET : URBANISME - ZAC DE LA PLAINE - DÉSIGNATION EN LIEU ET PLACE DE MONSIEUR ABELLA GÉRARD, MAIRE, DE MONSIEUR JEAN-EMMANUEL LONG POUR PRÉVENIR TOUTE OPPOSITION D'INTÉRÊT AVEC CEUX DE LA COMMUNE - DÉFINITION DES ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION, DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION, DU PROGRAMME ET DU BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION - ENGAGEMENT D'UNE PROCÉDURE DE MISE EN CONCURRENCE EN VUE DE LA DÉSIGNATION D'UN AMÉNAGEUR AVANT CRÉATION DE LA ZAC - DÉFINITION DES MODALITÉS DE PUBLICITÉ ET DE MISE EN CONCURRENCE

1- Monsieur Jean-Emmanuel LONG, 1er Adjoint, indique que par arrêté n°D23-02 en date du 11 septembre 2023, Monsieur le Maire, compte tenu de ses activités professionnelles et afin de prévenir tout risque de conflit d'intérêt, a décidé de s'abstenir de toute intervention dans le dossier relatif à la "ZAC de la Plaine".

Conformément à la loi et aux dispositions de l'article 5 du Décret du 31 janvier 2014, Monsieur Gérard ABELLA a désigné Monsieur Jean-Emmanuel LONG en ses lieux et place pour instruire, présenter et rapporter devant toute commission ou instance collégiale le dossier de ZAC et pour signer tout acte ou convention nécessaire à la mise en oeuvre de ce dossier.

Qu'il y a lieu de prendre acte de cette désignation,

2- Monsieur Jean-Emmanuel LONG rappelle que par délibération en date du 2 décembre 2021, le Conseil Municipal a pris acte du projet de dossier de création de "ZAC de la Plaine" qui avait été établi pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur "AU1" du PLU, conformément aux dispositions du PLU en vigueur et notamment de son Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'opération doit permettre de créer un nouveau quartier comprenant une centaine de logements accompagnés d'équipements publics comme des espaces verts, des zones de stationnement, du cheminement doux, ainsi que des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Le dossier comprenant l'étude d'impact a été soumis à l'avis de la MRAe en sa qualité d'autorité environnementale et cette dernière, en date du 9 février 2022, a sollicité des compléments à l'étude d'impact du projet.

Ces compléments sont en cours de finalisation, ce qui va permettre à la Commune de saisir à nouveau l'autorité environnementale pour recueillir son avis sur le projet de création de la "ZAC de la Plaine" et sur l'étude d'impact complétée pour tenir compte de ses précédentes recommandations.

La Commune peut donc poursuivre la procédure de ZAC dont la réalisation doit être confiée à un aménageur qui ne pourra cependant être choisi qu'après procédure de publicité et mise en concurrence.

Monsieur Jean-Emmanuel LONG propose en conséquence d'engager la procédure de mise en concurrence en vue de la désignation de l'aménageur concessionnaire de la "ZAC de la Plaine" dans la mesure où les caractéristiques essentielles de l'opération sont dorénavant définies.

Dans le but de confier au futur concessionnaire / aménageur, sous le contrôle de la Commune, la finalisation des études pré-opérationnelles et la constitution du nouveau dossier de création de la "ZAC de la Plaine" en vue de son approbation par le Conseil Municipal, il est proposé de faire usage des dispositions de l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme.

Par cet article, la Commune est autorisée à attribuer la concession d'aménagement avant la création de la ZAC dès lors que l'autorité concédante a, d'une part, dressé et approuvé le bilan de la concertation prévu par l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme, d'autre part, défini les enjeux, les objectifs, le périmètre, le programme et le bilan prévisionnel de l'opération.

Cette concertation du public est toujours en cours.

Le bilan de la concertation au titre de l'article L.103-2 précité sera communiqué au public en cours de procédure et en tout état de cause avant l'attribution définitive du contrat.

3- Il est cependant nécessaire, pour permettre aux candidats de disposer d'une information la plus exhaustive possible, que la Commune délibère sur les enjeux, les objectifs, le périmètre, le programme et le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement comme prévu à l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme.

Il convient de préciser que ces enjeux, objectifs, périmètre, programme et bilan prévisionnel pourront être adaptés suivant le bilan de concertation de l'article L.103-2 du même code qui sera arrêté.

Les enjeux et objectifs de l'opération d'aménagement de la "ZAC de la Plaine" sont les suivants :

Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre des orientations d'aménagement du PLU actuellement en vigueur prévues sur le secteur de la Plaine au Nord-Est de la Commune.

Ils font partie intégrante du programme d'aménagement et de l'O.A.P du dernier secteur urbanisable « secteur AU ».

Son périmètre d'intervention s'inscrit en continuité de l'urbanisation, en limite Nord-Est du village.

Il couvre une surface de 3,10 hectares dont 2,7 hectares constructibles à vocation principale d'habitat

Le programme de construction comprendra la réalisation d'environ 130 logements comprenant de l'habitat collectif, de l'habitat intermédiaire et de l'habitat individuel dont 25% minimum de logements sociaux.

Il sera développé une surface de plancher d'environ 15 000 m².
Le bilan financier de l'opération s'établit à environ 7,5 millions d'€.

4- Par suite, en application des dispositions des articles L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, la Commune souhaite confier à un opérateur, dans le cadre d'une concession d'aménagement avec transfert du risque économique, la réalisation de l'opération d'aménagement "ZAC de la Plaine".

Par ce contrat, la Commune entend missionner un opérateur à l'issue de la procédure d'attribution, dans le but de le voir réaliser les études et la constitution des dossiers de création et de réalisation de la ZAC, l'acquisition des terrains d'assiette de l'opération, la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement et la commercialisation des terrains une fois aménagés.

Les missions assurées par l'aménageur seront précisées dans le projet de traité de concession d'aménagement et ses annexes, jointes dans le dossier de consultation. Les règles de la consultation seront comprises dans le règlement de la consultation qui sera établi.

5- Il y a lieu de définir les modalités de publicité et de mise en concurrence pour cette consultation d'aménageurs.

Dans la mesure où cette opération d'aménagement présente une valeur supérieure au seuil de 5.350.000 euros HT et qu'il est décidé que le concessionnaire, pour cette opération, devra assumer le risque économique de l'opération, Monsieur Jean-Emmanuel LONG indique que la procédure devra se conformer au régime des concessions d'aménagement dont le risque économique est assuré par l'aménageur, dans le respect des dispositions des articles R 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et R 3121-1 et suivants du Code de la Commande Publique.

Pour le choix de l'aménageur, il conviendra donc:

- De publier un avis d'appel à candidatures au Journal Officiel de l'Union Européenne, puis dans un journal habilité à recevoir des annonces légales et dans un journal spécialisé dans les domaines de l'urbanisme, des travaux publics et de l'immobilier ;
- De créer la commission spécifique prévue à l'article R 300-9 du Code de l'Urbanisme dont les membres seront élus par délibération du Conseil Municipal ;
- De décider que , Monsieur Jean Emmanuel LONG Président de droit de la commission précitée par substitution au Maire, sera la personne habilitée à engager toute éventuelle discussion avec un ou plusieurs candidats ainsi qu'à proposer au Conseil Municipal le choix de l'aménageur et à signer la concession ;
- D'établir un dossier de consultation.

Dans ces conditions et sur la base du présent rapport, Monsieur Jean-Emmanuel LONG invite les membres du Conseil Municipal de bien vouloir délibérer.

Le Conseil Municipal,

OUÏ l'exposé de Monsieur Jean-Emmanuel LONG,

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 111-1-1,
- VU** l'arrêté municipal n°D23-02 en date du 11 septembre 2023 portant mise de déport du Maire et désignation de Monsieur Jean-Emmanuel LONG pour le suppléer,
- VU** l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme,
- VU** les articles L.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme et R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme,
- VU** les articles R 3121- 1 et suivants du Code de la Commande Publique,

APRES en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal, hors la présence de Monsieur le Maire et de Madame Sandrine GIL, à la majorité , (19 votes pour et 1 vote contre : Mr VIEREN Dominique)

DECIDE:

-DE PRENDRE ACTE de la désignation de Monsieur Jean-Emmanuel LONG en lieu et place du Maire pour instruire, présenter et rapporter devant toute commission ou instance collégiale le dossier relatif à la "ZAC la Plaine", et pour signer tout acte ou convention nécessaire à la mise en oeuvre de ce dossier.

-D'APPROUVER le principe de l'attribution de la concession d'aménagement de la "ZAC la Plaine" avant la création de ladite ZAC, conformément à l'article L 300-4 du Code de l'Urbanisme.

-D'APPROUVER les enjeux, les objectifs, le périmètre de l'opération d'aménagement, le programme et le bilan prévisionnel de ladite opération tels que présentés,

-D'APPROUVER les modalités de publicité et de mise en concurrence telles que présentées,

-DE DESIGNER Monsieur Jean-Emmanuel LONG pour engager éventuellement toute discussion avec un ou plusieurs candidats ayant remis une proposition, pour proposer au Conseil Municipal le choix du futur concessionnaire et pour signer le traité de concession d'aménagement de la ZAC la Plaine,

-DIT que le dossier de consultation des aménageurs comprenant notamment le projet de traité cadre de concession d'aménagement pour la "ZAC la Plaine" sera validé lors d'une prochaine séance du Conseil Municipal,

-DIT qu'il sera créé une commission spécifique pour émettre un avis sur les candidatures et sur les offres, conformément aux dispositions de l'article R 300-9 du Code de l'Urbanisme.

-D'AUTORISER Monsieur Jean-Emmanuel LONG à mettre en oeuvre les formalités nécessaires et à signer toutes pièces et documents se rapportant à la bonne exécution de la présente délibération.

-DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de BEZIERS dans le cadre de l'exercice de sa mission du contrôle de la légalité,

Fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour expédition conforme

**Par délégation du Maire
Le Premier Adjoint
Jean Emmanuel LONG**

Certifié exécutoire compte tenu
de la transmission en Sous-
Préfecture le 24/11/2023
Fait à BOUJAN SUR LIBRON
Le 24/11/2023



EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE BOUJAN SUR LIBRON

SEANCE DU 23 NOVEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-trois novembre, le Conseil Municipal régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi à la Salle du Conseil Municipal sous la Présidence de Monsieur ABELLA Gérard, Maire.

Présents : ABELLA Gérard, LONG Jean-Emmanuel, FARO-TAURINES Bernadette, ARGELIES René, JOFFRE Edith, JACQUET Jean-François, ALBERT Sylvie, PLARD Geneviève, ENJALBY Christiane, ENJERLIC Philippe, JAMME-SERRES Arnaud, BONHUIL-SABOT Frédéric, GIL Sandrine, LACROIX Olivier, DUIVON Stéphane, LEGRAND Mélanie, MORLA Alexandre, VIEREN Dominique, SIMAEYS Julia.

Absents procurations : LORIZ-GOMEZ Sylviane (FARO-TAURINES Bernadette), CASSAN Pierrette (PLARD Geneviève), FERREIRA Sylvie (LONG Jean-Emmanuel).

Absent : DUMOULIN Alexandre.

Madame Geneviève PLARD est désignée secrétaire de séance.

DELIBERATION N°4

OBJET : URBANISME – « ZAC DE LA PLAINE » – CREATION D'UNE COMMISSION CONSULTATIVE POUR LE CHOIX DE L'AMENAGEUR DE LA ZAC – DESIGNATION DES MEMBRES

Monsieur Jean Emmanuel LONG informe les membres de l'assemblée délibérante qu'il convient, conformément à l'article R 300-9 du Code de l'Urbanisme, de procéder à la désignation en son sein à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne, des membres de la commission consultative pour le choix de l'aménageur de la « ZAC de la Plaine ».

Il rappelle que conformément aux dispositions précitées, la commission consultative doit émettre un avis sur les propositions reçues dans le cadre de la mise en concurrence.

Monsieur Jean Emmanuel LONG intervient en lieu et place de Monsieur le Maire qui s'est déporté, il est donc membre de droit de la Commission en qualité de Président.

Monsieur Jean Emmanuel LONG propose que cette Commission soit composée de 3 membres titulaires élus au sein de l'assemblée. Il propose également que 3 membres suppléants soient désignés selon les mêmes modalités, en cas d'empêchement d'un ou plusieurs membres titulaires.

Il rappelle que conformément aux dispositions précitées, la commission consultative doit émettre un avis sur les propositions reçues dans le cadre de la mise en concurrence. Avant toute réunion de celle-ci, une convocation sera adressée à chacun de ses membres cinq jours francs au moins avant le jour de la réunion La Commission pourra se faire assister pour les aspects techniques et juridique par une assistance extérieure.

Les avis émis par ladite commission sont valables quel que soit le nombre d'élus présents aux réunions régulièrement convoquées. L'avis de la commission sera obligatoirement sollicité avant l'engagement des négociations avec ou plusieurs candidats. Il pourra également être sollicité à tout moment de la procédure.

Monsieur Jean Emmanuel LONG demande au Conseil Municipal de bien vouloir constituer la Commission consultative pour le choix de l'aménageur de la ZAC et procéder à l'élection des membres de la commission consultative pour le choix de l'aménageur de la ZAC.

Il est demandé aux différentes listes de bien vouloir se déclarer.

Une seule liste est proposée telle que ci-dessous :

N°	Titulaires	Suppléants
1	Jean Emmanuel LONG	Jean François JACQUET
2	Bernadette TAURINES	Sylvie ALBERT
3	Dominique VIEREN	René ARGELIES

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, hors la présence de Monsieur le Maire et de Madame Sandrine GIL, à l'unanimité,

DESIGNE les membres suivants pour la Commission consultative pour le choix de l'aménageur de la ZAC:

N°	Titulaires	Suppléants
1	Jean Emmanuel LONG	Jean François JACQUET
2	Bernadette TAURINES	Sylvie ALBERT
3	Dominique VIEREN	René ARGELIES

Fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour expédition conforme

**Par délégation du Maire
Le Premier Adjoint
Jean Emmanuel LONG**

Certifié exécutoire compte tenu
de la transmission en Sous-
Préfecture le 24/11/2023
Fait à BOUJAN SUR LIBRON
Le 24/11/2023



DEPARTEMENT
HERAULT
COMMUNE
BOUJAN SUR LIBRON

REPUBLIQUE FRANCAISE

Liberté – Egalité – Fraternité

Envoyé en préfecture le 03/07/2026

Reçu en préfecture le 03/07/2026

Publié le

ID : 034-213400377-20260629-DELIB472026-DE



D24/02

PJ n°20

ARRETE DU MAIRE PORTANT ENGAGEMENT DE LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de la Commune de BOUJAN SUR LIBRON,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 153-31 et suivants,
VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé par délibération n°2013-50 du conseil municipal en date 25 septembre 2013,
VU la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération n°2016-42 du conseil municipal en date du 16 août 2016,
VU la délibération n°2020-73 du conseil municipal en date du 17 décembre 2020 portant engagement de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme,
VU la délibération n°2022-14 du conseil municipal en date du 31 mars 2022 décidant de dissocier le dossier de modification n°2 du PLU en 3 procédures distinctes,
VU les modifications n°2-1 et 2-3 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du conseil municipal en date du 18 juillet 2023,
VU la délibération du conseil municipal du 13 mars 2024 approuvant le principe d'abandon de la procédure de modification n°2-2 et le principe d'engager d'une procédure de modification n°3 du PLU
CONSIDERANT qu'il y a lieu d'engager la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme afin d'adapter l'orientation d'aménagement et de programmation de la ZAC de la Plaine ainsi que certains éléments du dispositif réglementaire du PLU,

CONSIDERANT que l'évolution souhaitée du P.L.U. :

- ne change pas les orientations définies dans le PADD,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole, ne réduit pas une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité de sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte pas de graves risques de nuisances,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone AU qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

CONSIDERANT en conséquence que l'évolution projetée du P.L.U. entre dans le champ d'une modification de droit commun,

CONSIDERANT que conformément à l'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du Code de l'Environnement, par le Maire,

CONSIDERANT que le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique conformément à l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme et sera soumis pour avis à l'autorité environnementale, si cette dernière devait décider de soumettre le projet à évaluation environnementale dans le cadre d'une demande préalable d'examen au cas par cas,

ARRÊTE

Article 1 :

Il est décidé d'engager la procédure de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L 153-37 du Code de l'Urbanisme.

Article 2 :

Les objectifs poursuivis pour cette procédure de modification n°3 sont d'adapter l'orientation d'aménagement et de programmation de la ZAC de la Plaine ainsi que certains éléments du dispositif règlementaire du PLU.

Article 3 :

Conformément à l'article R 104-31 du Code de l'Urbanisme, l'autorité environnementale sera saisie d'une demande d'examen au cas par cas afin de savoir si la procédure doit être soumise à l'évaluation environnementale.

Article 4 :

Conformément à l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique.

Article 5 :

Conformément à l'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du Code de l'Environnement, par le Maire.

Article 6 :

Conformément à l'article L 153-43 du Code de l'Urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Article 7 : Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Article 8 : Monsieur le Maire est chargée de l'exécution du présent arrêté, qui est susceptible de recours gracieux auprès de l'autorité compétente et d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier, dans les deux mois de sa publication.

Copie du présent arrêté sera adressée :

- à M. le Préfet de l'Hérault
- au directeur départemental des territoires et de la mer de l'Hérault.

Fait à Boujan sur Libron, le 20 mars 2024.

**Le Maire,
Gérard ABELLA.**



Le Maire,
CERTIFIE sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
INFORME qu'en vertu du décret n° 83-1025 du 29/11/83 concernant les relations entre l'administration et les usagers (art. 9 du JO du 03/12/83) modifiant le décret 65-25 du 11/01/65 relatif aux délais de recours contentieux en matière administrative (art. 1-A16), la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente publication.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr
Transmis au représentant de l'Etat le : 21 mars 2024
Affiché et publié le : 21 mars 2024



Le Maire
Gérard ABELLA



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

Avis conforme
de dispense d'évaluation environnementale,
rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme,
sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la
commune de Boujan-sur-Libron (Hérault)

N°Saisine : 2024-013187

N°MRAe : 2024ACO98

Avis émis le 18 juin 2024

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 septembre 2022, 19 juillet 2023 et 4 septembre 2023 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2024 - 013187 ;**
- **modification n°3 du PLU de la commune de Boujan-sur-Libron (Hérault) ;**
- **déposée par la personne publique responsable commune de Boujan-sur-Libron ;**
- **reçue le 26 avril 2024 ;**

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 29 avril 2024 ;

Vu la consultation de la direction départementale des territoires et de la mer de l'Hérault en date du 29 avril 2024 ;

Considérant 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 ;

Rend l'avis conforme qui suit :

Article 1^{er}

Le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Boujan-sur-Libron (Hérault), objet de la demande n°2024 - 013187, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Article 2

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Cet avis a été adopté par délégation par Christophe CONAN conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022). Ce dernier atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE BOUJAN SUR LIBRON SEANCE DU 16 JUIN 2025

Nombre de
conseillers
en exercice : 23
Présents : 18
Procurations : 4
Votants : 19
Pour : 18
Contre : 1 (M.
VIEREN)
Abstention : 0

L'an deux mille vingt-cinq et le seize juin à dix-huit heures trente, le conseil municipal de la commune de Boujan sur Libron, régulièrement convoqué, s'est réuni en son lieu habituel de ses séances, sous la présidence du Maire en session ordinaire.

Date de convocation du conseil municipal : 10 juin 2025.

Etaient présents : Gérard ABELLA, Jean-Emmanuel LONG, Bernadette FARO TAURINES, René ARGELIES, Edith JOFFRE, Sylvie ALBERT, Sylviane GOMEZ LORIZ, Geneviève PLARD, Pierrette CASSAN, Christiane ENJALBY, Philippe ENJERLIC, Arnaud JAMME SERRES, Frédéric BONHUIL SABOT, Sandrine GIL, Olivier LACROIX, Stéphane DUIVON, Mélanie LEGRAND, Dominique VIEREN,

Absents représentés : Jean-François JACQUET (René ARGELIES), Sylvie FERREIRA (Gérard ABELLA), Alexandre MORLA (Philippe ENJERLIC), Julia SIMAEYS (Bernadette FARO TAURINES)

Absents : Alexandre DUMOULIN

Secrétaire de séance : Edith JOFFRE

DELIBERATION N°32

**OBJET : ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE LA PLAINE (ZAC DE LA PLAINE) –
VALIDATION DU DOSSIER DE CONSULTATION POUR LA PROCEDURE DE MISE EN
CONCURRENCE POUR LE CHOIX DE L'AMENAGEUR**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 300-4 et L 300-5, R 300-4 et suivants,

VU le Code de la Commande Publique et notamment les articles R 3121-1 et suivants.

Hors la présence de M. Gérard ABELLA, Maire et de Mme Sandrine GIL, conseillère municipale,

M. Jean-Emmanuel LONG, 1^{er} adjoint rappelle au Conseil Municipal :

Par délibération n° 2023-61 en date du 23 novembre 2023, le conseil municipal a pris acte de sa désignation en lieu et place du Maire pour instruire, présenter et rapporter devant toute commission ou instance collégiale le dossier relatif à la Z.A.C. de « La Plaine » et pour signer tout acte ou convention nécessaire à la mise en œuvre du dossier.

Par cette même délibération, le conseil municipal a approuvé ensuite le principe de l'attribution de la concession d'aménagement de la Z.A.C. de « La Plaine » avant la création de ladite Z.A.C., conformément à l'article L 300-4 du Code de l'Urbanisme, et a défini les nouveaux enjeux, objectifs, périmètre d'intervention, programme et bilan financier prévisionnel de la Z.A.C..

Par cette même délibération, le Conseil Municipal a enfin et conformément aux dispositions contenues tant dans les articles R 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme que dans les articles R 3121-1 et suivants du Code de la Commande Publique, défini les modalités suivantes pour la mise en œuvre de la procédure de consultation en vue du choix de l'aménageur comme suit :

- Création d'une commission spécifique afin d'examiner les candidatures et les offres des candidats soumissionnaires conformément aux dispositions de l'article R 300-9 du Code de l'Urbanisme, dont les membres ont été élus par délibération du Conseil Municipal n°2023-62 du 23 novembre 2023
- Établissement du dossier de consultation
- Publication d'un avis pour la consultation au Journal Officiel de l'Union Européenne puis dans un journal habilité à recevoir des annonces légales et dans un journal spécialisé dans les domaines de l'urbanisme, des travaux publics et de l'immobilier

Les règles d'urbanisme permettant la réalisation du projet et la délivrance des permis dans le périmètre de la ZAC sont aujourd'hui celles qui résultent du règlement de la zone « AU » du P.L.U et de son O.A.P « secteur de la Plaine », issus de la modification n°3 du P.L.U approuvée le 9 janvier 2025.

Le périmètre de l'opération envisagée s'inscrit en continuité de l'urbanisation, en limite Nord-Est du village, et couvre une superficie totale de 5.52 hectares dont 2,9 hectares constructibles à vocation principale d'habitat.

Le projet de Z.A.C. prévoit la construction d'un programme de 109 logements environ dont 30% minimum de logements locatifs sociaux développant 15 000 m² de surface de plancher. L'aménagement de la Z.A.C. se réalisera en 1 tranche afin de garantir une dynamique de réalisation du projet.

L'échéancier prévisionnel de réalisation de la Z.A.C sera déterminé dans le cadre du dossier de réalisation.

La réalisation de l'opération devra s'inscrire dans un délai projeté de 7 années.

Le financement de l'opération sera assuré en totalité par l'aménageur pour le programme prévisionnel des équipements à réaliser et pour le paiement des participations aux équipements de superstructure au prorata des besoins du projet.

L'aménagement et l'équipement de la zone seront confiés à une personne privée ou publique qui assumera le risque économique de l'opération d'aménagement.

Il convient désormais d'approuver le dossier de consultation des aménageurs qui a été établi et d'en valider le contenu qui comprend :

1- Pour la phase candidature

- Le règlement de consultation,
- La note de présentation du projet.

2- Pour la phase offre

- Le règlement de consultation,
- Le cahier des charges de la consultation comprenant les enjeux, objectifs, périmètre de l'opération d'aménagement, programme de construction et bilan prévisionnel ainsi que le projet de programme des équipements publics à réaliser ainsi que les modalités de financement,
- Un projet de Traité cadre de concession d'aménagement,
- L'Etude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale émis le 9 février 2022 concernant le précédent projet de création de Z.A.C.,
- Les extraits du P.L.U en vigueur concernant ce secteur.

M. Jean-Emmanuel LONG demande aux membres de l'assemblée délibérante de bien vouloir se prononcer.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Hors la présence de M. Gérard ABELLA, Maire et de Mme Sandrine GIL, conseillère municipale,

VU l'exposé de M. Jean-Emmanuel LONG,

APRES en avoir délibéré,

APPROUVE le dossier de consultation des aménageurs tel que présenté,

AUTORISE M. Jean-Emmanuel LONG à poursuivre la procédure engagée en vue de permettre la désignation d'un concessionnaire pour la Z.A.C. de « La Plaine ».

Fait et délibéré à Boujan-sur-Libron, les jours, mois et an susdits.

**Par délégation du Maire,
Le 1er adjoint,
M. Jean-Emmanuel LONG**



Le Maire,
CERTIFIE sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
INFORME qu'en vertu du décret n° 83-1025 du 29/11/83 concernant les relations entre l'administration et les usagers (art. 9 du JO du 03/12/83) modifiant le décret 65-25 du 11/01/65 relatif aux délais de recours contentieux en matière administrative (art. 1-A16), la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente publication.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérécurse citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

Transmis au représentant de l'Etat le : 18/06/25

Affiché et publié le : 18/06/25



Le Maire
Gérard ABELLA



PJ n°22a

NOTE DE PRESENTATION DU PROJET ZAC de la Plaine

PREAMBULE

Le « secteur de la Plaine » se localise au Nord-Est de la commune de Boujan sur Libron, en limite d'urbanisme. Elle représente la dernière zone identifiée au PLU comme zonage AU : à urbaniser.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) figure dans les documents d'urbanisme afin de permettre la réalisation d'un aménagement à vocation d'habitat. Toutefois, cette dernière a fait l'objet d'adaptations, dans le cadre de la modification n°3 du PLU, approuvée le 09 janvier 2025. Ces dernières ont été réalisées au regard des évolutions démographiques, des nouvelles préconisations des documents supra-communaux : SCoT du biterrois révisé et approuvé le 3 juillet 2023 et des projections du PLH sur la période 2021-2026.

OBJECTIFS & ENJEUX DU PROJET D'AMENAGEMENT

Le projet du « secteur de la Plaine » a été initialement défini lors de l'élaboration du PLU approuvé le 25 septembre 2013 et ajusté dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLU de Boujan sur Libron, en raison des dispositions définies ci-avant.

L'aménagement de cette zone répond d'une part aux objectifs du PADD du PLU de la commune de Boujan sur Libron, au travers de quatre de ses axes :

- **AXE 1** : Conforter les entrées de ville
- **AXE 2** : Faciliter les déplacements / Favoriser les déplacements doux
- **AXE 3** : Les continuités écologiques
- **AXE 4** : Répondre aux besoins futurs

Mais aussi aux préconisations du nouveaux SCoT du biterrois révisé au travers de ses axes et orientations :

A. Un territoire vecteur d'images attractives

- **ORIENTATION A1** : Préserver et valoriser les espaces agricoles et naturels, supports du paysage biterrois
- **ORIENTATION A2** : Veiller à un développement économique et résidentiel intégré et adapté à son environnement
- **ORIENTATION A4** : Prôner la qualité paysagère entre milieux urbains agricoles et naturels

B. Un territoire attentif à ses ressources et ses fragilités pour être moteur d'innovation

- **Orientation B8** : Lutter contre la consommation d'espaces agricoles et naturels
- **Orientation B10** : Intégrer la gestion des risques et des ressources en amont des projets

C. Un territoire multimodal, aux déplacements fluidifiés

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

D. Un territoire qui « fait société »

- **Orientation D5** : Mettre en place des politiques intercommunales de l'habitat permettant de répondre aux besoins en logement des communes
- **Orientation D6** : Adapter le parc de logements aux besoins actuels et futurs de la population
- **Orientation D7** : Offrir des logements diversifiés répondant à des besoins spécifiques
- **Orientation D8** : Adapter le parc de logements pour limiter son impact environnemental et les risques pour les habitants

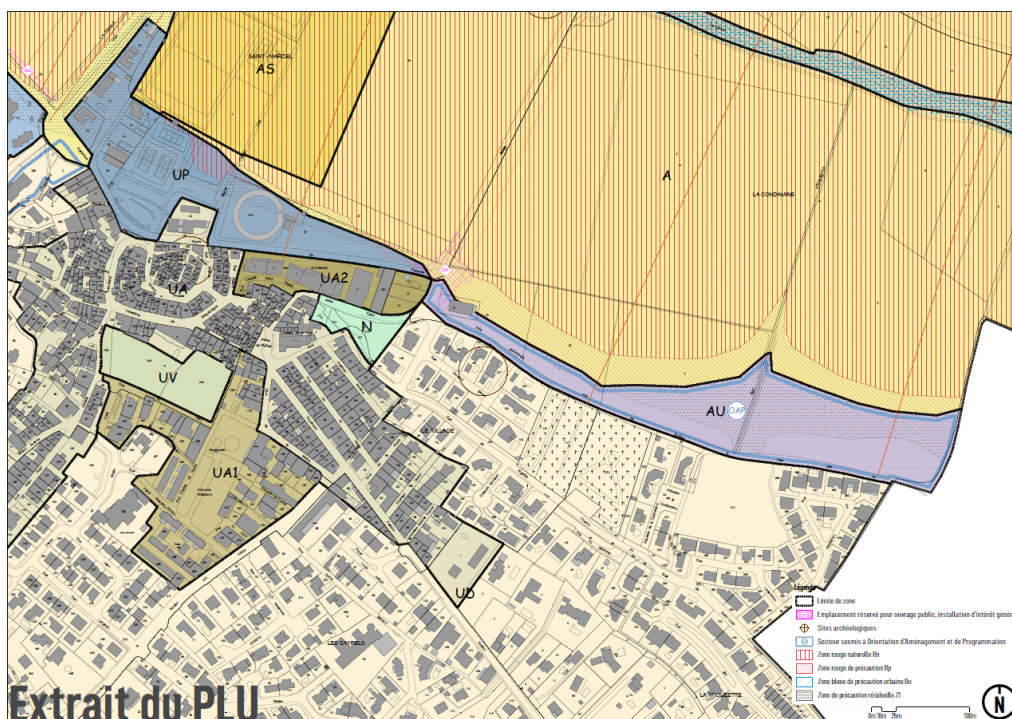
Les objectifs et enjeux pour la création de la ZAC du « secteur de la Plaine », ont été définis lors de la délibération du 9 juillet 2015 lorsque le conseil municipal a ouvert la concertation préalable et précisé que :

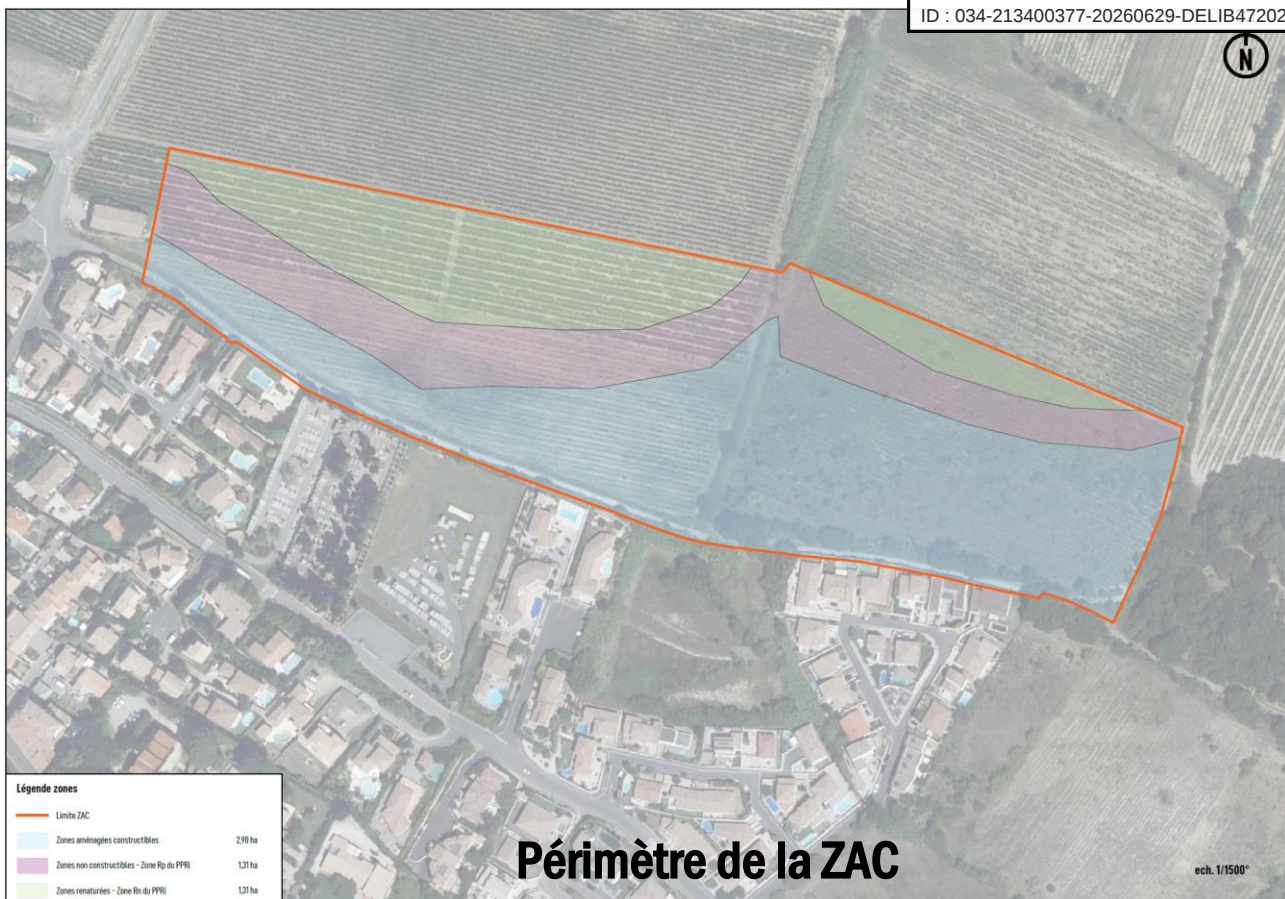
- Le secteur de « la Plaine » est un secteur privilégié pour satisfaire les objectifs de la commune en matière d'extension urbaine et pour accueillir ainsi l'urbanisation future du village en vue de répondre aux besoins concernant une offre diversifiée en logements et de permettre une mixité des types d'habitats.

- La procédure de ZAC permet d'aboutir à un projet réfléchi et d'intégrer des démarches liées au développement durable.

DEFINITION DU PERIMETRE DU PROJET D'AMENAGEMENT

Le périmètre envisagé s'inscrit quasiment dans la limite de la zone AU du PLU, en ne prenant pas en considération la construction existante (hangar agricole) et la jonction viaire à l'Ouest (rue Jules Ferry et RD n°15^{E2}) (voir extrait du PLU et périmètre de la ZAC ci-après).





Cette délimitation correspond de même sur sa limite Nord à la zone de précaution résiduelles Z1, identifiée sur le Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation – PPRI de Boujan sur Libron.

Il est donc à considérer en termes de surfaces les données suivantes :

- Zone constructible : 2,90 ha
- Zones privatives et agricoles : 1,31 ha (jardins situés en zone de précaution Rp n'autorisant aucune construction, uniquement des clôtures conformes aux prescriptions du PLU)
- **Zone renaturée : 1,31 ha**

EXTRAIT DU REGLEMENT DU PPRI – Zone Z1

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.

PROGRAMME DE CONSTRUCTION PREVISIONNEL

Le programme d'aménagement du « secteur de la Plaine » s'inscrit dans une logique de développement urbain équilibré et durable, conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois. Il prévoit :

- **La réalisation de plus d'une centaine de logements**, avec un objectif d'environ **109 unités** réparties sur le périmètre concerné. Cette programmation correspond à une **densité moyenne de 36 logements par hectare**, conformément aux prescriptions du SCoT, et permet d'assurer un équilibre entre urbanisation maîtrisée, qualité de vie et performance foncière.
- **La production d'une offre diversifiée de logements**, en veillant à intégrer une **mixité sociale et intergénérationnelle**. Ainsi, le programme comprendra :
 - **Des logements individuels groupés** sous forme de **villas en bande**, offrant des typologies T3 à T5, avec jardin privatif, favorisant l'accession à la propriété pour les familles ;
 - **Des lots libres à bâtir**, destinés à l'auto-construction ou à l'achat en diffus, permettant aux ménages de s'inscrire dans une démarche personnalisée de projet immobilier ;
 - **Des logements collectifs intermédiaires ou petits collectifs**, de type R+1 ou R+2, comprenant des appartements allant du T2 au T4, afin d'accueillir une diversité de profils (jeunes actifs, couples, personnes âgées, familles monoparentales, etc.).
- **Un objectif de 30 % minimum de logements locatifs sociaux**, en adéquation avec les objectifs de la politique locale de l'habitat et la loi SRU, garantissant l'accès au logement pour tous, et contribuant à une réelle mixité sociale sur le secteur.
- **Le développement d'une surface de plancher d'environ 15 000 m²**, répartie de manière équilibrée entre les différentes typologies, et intégrant les exigences en matière de qualité architecturale, d'insertion paysagère, et de performance environnementale.

L'OAP du « secteur de la Plaine » a été initialement définie lors de l'élaboration du PLU approuvé le 25 septembre 2013 puis ajustée dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLU et approuvée le 09 janvier 2025. Ses prescriptions ainsi que le règlement écrit du PLU sont rappelés ci-après.

INSEE 34037

Commune de BOUJAN-SUR-LIBRON



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



2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

Naos
Architecture

contact@naos-archi.fr
06.33.00.67.30.87.41

2, allée de l'Espérance
CS 50120
34 760 Boujan/Libron cedex

Janvier 2025

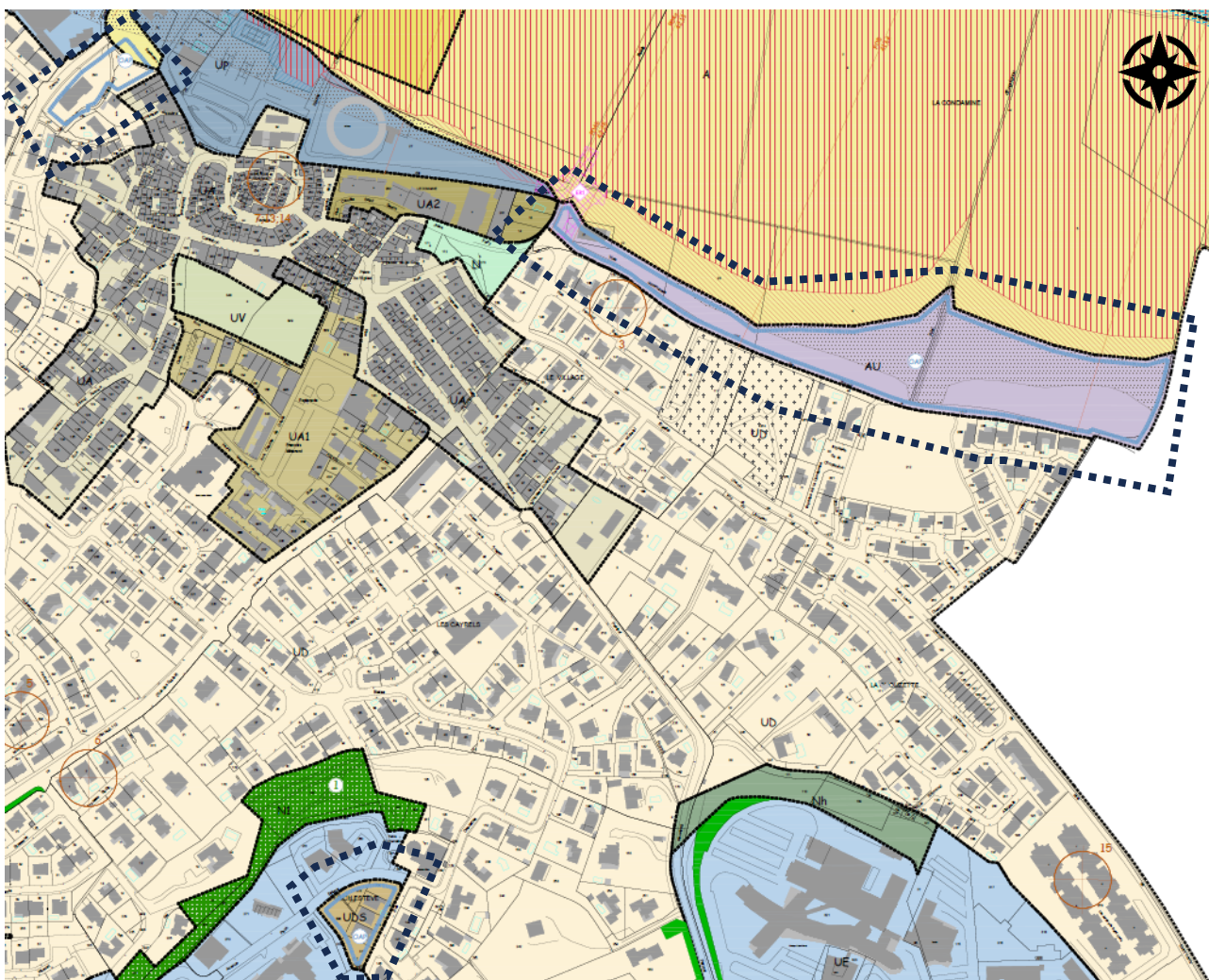
II. PROJET COMMUNAL

La 3^{ème} modification du PLU de Boujan-sur-Libron permet d'une part de mettre à jour l'OAP du « secteur de la Plaine » au regard des évolutions constatées en matière de documents supra-communaux, d'évolutions démographiques et d'autre part de compléter ou d'adapter le règlement écrit et de mettre à jour la liste des emplacements réservés.

Les compléments liés à l'OAP du « secteur de la Plaine » font donc l'objet de la 3^{ème} modification du PLU de la commune.

Deux autres zones sont impactées par une OAP et sont aussi présentes et mises à jour au regard de leur avancement.

- Secteur « AU » : Extension urbaine à vocation d'habitat incluant la mixité sociale ainsi qu'une approche environnementale (implantée au Nord-Est)
- Reconversion du site des anciens ateliers municipaux, (située au Nord-Ouest)
- Secteur « UDS » : Création d'une zone de mixité composée de lots libres et de maisons à vocation sociale (localisée au Sud)



Localisation des zones soumises à OAP

III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR AU – SECTEUR DE LA PLAINE

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de la Plaine représente la dernière zone à urbaniser, identifiée comme zone « AU » dans le document d'urbanisme de la commune de Boujan sur Libron. Elle a été établie et approuvée lors de l'élaboration du PLU, le 25 septembre 2013. Aujourd'hui des adaptations sont nécessaires au regard des évolutions démographiques, des préconisations du SCoT révisé et approuvé le 3 juillet 2023, ainsi que des projections du PLH sur la période 2021-2026.

Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur AU

Le contexte



1



2

3



4



5



Cette zone se localise au Nord-Est de la commune, en limite d'urbanisme avec une vue directe sur la plaine agricole et sur la ripisylve du Libron.

Sa position à proximité de centre-ville mais aussi dans un environnement paysager naturel lui confère nombre d'atouts

Le site et le milieu naturel

Le projet se situe au lieu-dit « Domaine de la Plaine » dans un contexte périurbain essentiellement viticole.

Les réservoirs de biodiversité

Au Nord du site, se trouve le Libron : cours d'eau méditerranéen en bon état de conservation constituant d'une part un important réservoir de biodiversité et d'autre part un corridor écologique. La zone de projet est quant à elle traversée par le ruisseau de l'Enguignou qui va rejoindre le Libron. De petits boisements relictuels ponctuent le paysage. D'autres éléments peuvent également être mis en avant avec notamment une zone de chênaie verte à l'Est de projet et quelques zones de friches.



Carte 14 : Éléments fonctionnels en lien avec la zone de projet

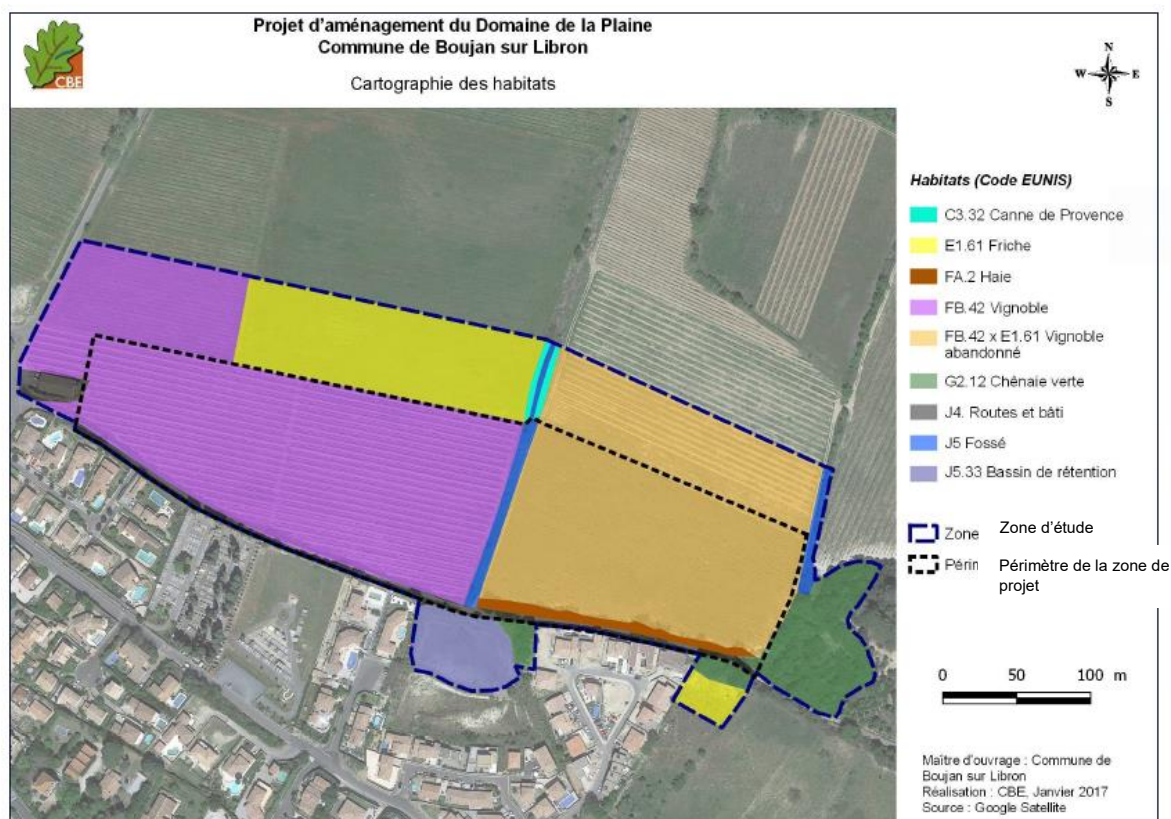
Les corridors écologiques

Les principaux corridors écologiques identifiés sur la zone de projet sont des éléments boisés et des fossés, directement en lien avec le Libron. Les petits corridors boisés locaux permettent de même de renforcer le lien entre la ripisylve du Libron et la zone de chênaie évoquée dans le paragraphe précédent, à l'Est de la zone du projet. Il s'agit là de corridors écologiques secondaires permettant le déplacement de la faune entre les différentes entités écologiques similaires.

Le site n'est pas impacté par des zones d'inventaires écologiques : ZNIEFF de type I et II, ni par des périmètres réglementaires ou des sites inscrits ou classés, ni dans une zone Natura 2000.

Seule une zone tampon de site classé au patrimoine de l'UNESCO « Canal du Midi » est contiguë au projet.

Toutefois le projet est inclus dans un zonage de PNA Lézard ocellé défini au niveau communal, sans précision des zones réelles d'intérêt sur l'ensemble du territoire. 4 autres zonages similaires sont présents en marge plus ou moins proche de notre secteur avec : l'aigle de Bonelli, les odonates, l'outarde canepetière et l'émyle lépreuse.



Carte 16 : cartographie d'occupation des sols en 2016

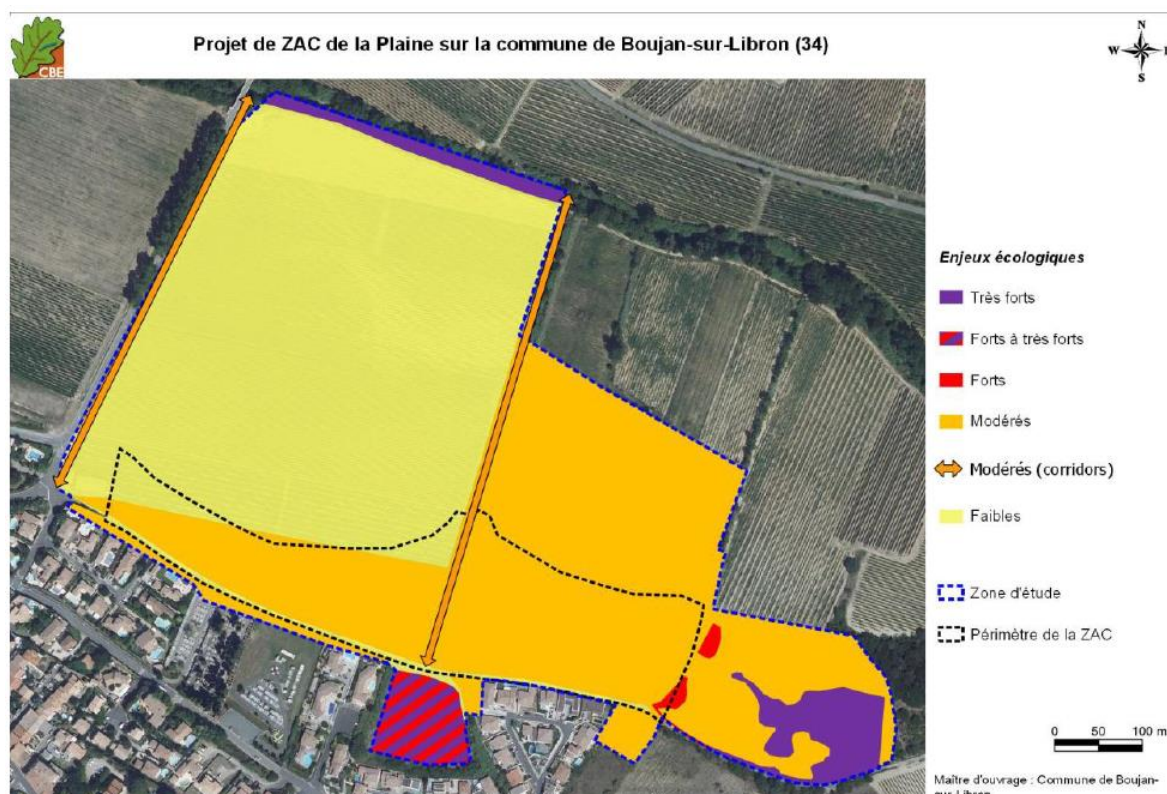
En annexe du présent dossier d'OAP est jointe une étude d'impact réalisée sur ce secteur.

La fonctionnalité écologique de ce site est caractérisée par la présence de corridors d'intérêt avec :

Le Libron, sa ripisylve ainsi que l'ensemble des linéaires arbustifs et arborés locaux

Les zones réservoirs de biodiversité avec un boisement et quelques friches agricoles.

Cette analyse a fait ressortir des enjeux écologiques modérés à forts, voire très forts en limite de projet à l'Est et au Nord avec le Libron.



Les Orientations d'Aménagements du « quartier durable »

Il est défini ci-après d'une part, les recommandations en matière de logement et d'autre part les prescriptions architecturales et paysagères.

Nombre et type de logements

- » Les futures constructions pourront être mitoyennes afin d'économiser l'espace constructible.
- » Si elles sont construites en bande, elles disposeront d'une largeur minimale d'environ 9.00 m.
- » Les logements peuvent être individuels comme collectifs, permettant ainsi des compositions avec des typologies de transition : maisons individuelles ou en bandes, petits collectifs, et collectifs.
- » La mixité des formes bâties sera recherchée afin de permettre la mixité sociale.
- » 30% du total des logements créés seront destinés à des logements sociaux.
- » Une densité de 36 logements à l'hectare doit être respectée afin d'être compatible avec le Scot du Biterrois.

Projet architectural et paysager

- » 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.
- » Développer des façades urbaines de qualité le long du chemin rural n°37, tout en apportant une attention particulière sur la perception des constructions depuis la plaine du Libron.
- » Conserver une cohérence d'épannelage 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.
- » Pour limiter l'impact carbone des constructions privilégiez l'utilisation de matériaux à faible impact : biosourcés, recyclés, réemployés (matériaux démolis ou déconstruits), ...
- » Opter pour une palette de couleur de façades en harmonie avec celle du centre-ville et le paysage environnant.
- » Créer les continuités des cheminements doux existants et projetés vers le Libron.
- » Créer des îlots de fraîcheur dans les espaces publics « dilatés ».
- » Créer des bassins de rétention disposant simultanément de qualités paysagères et fonctionnelles (espaces praticables lorsqu'ils sont hors d'eau).
- » Assurer une bonne gestion des eaux pluviales.
- » 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.
- » Proposer des choix d'aménagement permettant d'appliquer la logique du dispositif Eviter-Réduire au regard des caractéristiques agricoles du foncier

Vers un « quartier durable »

La réalisation de ce nouveau quartier se doit d'être vertueuse dans son approche. Il devra prendre en compte les enjeux environnementaux, urbains, sociaux, ... mais surtout le rendre accessible à tous et offrir un cadre de vie de qualité et le bien vivre ensemble.

Plusieurs cibles doivent être appréhendées :

- » Réduire le plus possible l'imperméabilisation des sols
- » Préserver les zones humides identifiées et leurs fonctions en les intégrant dans un aménagement paysager
- » Préserver la ressource en eau et réduire les énergies avec l'emploi de matériaux à faible impact
- » Favoriser la diversité végétale avec des essences locales pour une meilleure biodiversité
- » Proposer une mobilité diversifiée et identifiée pour tous

» Favoriser la mixité sociale

L'objectif de la collectivité est de développer un quartier exemplaire, répondant au mieux aux enjeux d'un quartier durable, en anticipant les changements climatiques pour améliorer le cadre de vie des futurs habitants, mais aussi en appliquant la « Charte riverains » pour éviter les conflits d'usage afin de considérer la réglementation sur les distances de sécurité riverains au regard de l'utilisation de produits phytosanitaires, sans remettre en cause les cultures existantes.

Prescriptions édictées par l'orientation d'aménagement

La sobriété énergétique

La réalisation de ce nouveau quartier doit être l'occasion de mettre en place une approche exemplaire basée sur la réduction des gaz à effet de serre, notamment en réduisant les consommations énergétiques, en ayant recours à l'emploi de matériaux à faible impact carbone, en utilisant des sources d'énergie décarbonées.

La gestion des eaux pluviales

Face aux dérèglements climatiques et notamment aux épisodes pluvieux très intenses, la gestion des eaux pluviales est essentielle. La perméabilité des sols doit être recherchée selon les usages.

Dimensionner correctement les zones de rétention et les utiliser comme espace paysager et fonctionnel.

Les mobilités et la trame verte

Au regard du contexte et de ses contraintes, 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.

Adopter ainsi une stratégie paysagère en choisissant les végétaux adéquats pour répondre aux divers enjeux : ombrage et fraîcheur, végétation dense pour freiner les vents violents mais aussi végétation plus diluée pour les cadrages visuels sur le paysage et les vents calmes, végétaux à feuilles caduques ou persistantes selon les effets recherchés.

Il est aussi nécessaire de choisir des essences locales peu vorace en eau et supportant de forte exposition au soleil, permettant ainsi de jouer sur les couleurs et les odeurs au gré des saisons.

Exclure toutes plantations d'espèces exotiques envahissantes.

Une architecture où les morphologies bâties et la densité sont équilibrées

Le nouveau SCoT du biterrois préconise une densité de 36 logements à l'hectare. Il est donc important de composer un ensemble bâti harmonieux offrant une identité architecturale simple et homogène.

L'articulation des lots entre eux et selon leurs morphologies : maisons individuelles, en bandes et collectifs doit conduire à une réflexion cohérente prenant en considération les éléments suivants :

- » Cadrage sur le paysage
- » Protection solaire, occultation ou ventilation selon les orientations
- » Mitoyenneté et espace de respiration (prospects)
- » Matériaux et couleurs
- » Mixité sociale

L'implantation des constructions mérite de même réflexion

Principes d'organisation du secteur AU à valider lors de l'autorisation d'aménager



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

Envoyé en préfecture le 03/07/2026

Reçu en préfecture le 03/07/2026

Publié le



ID : 034-213400377-20260629-DELIB472026-DE

Commune de BOUJAN-SUR-LIBRON

INSEE 34037



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



3. Règlement APRES MODIFICATION

Procédures	Préscription	Approbation
Révision Générale du POS Transformation en PLU	13 avril 2011	25 septembre 2013
1ère Modification du PLU	27 octobre 2015	16 août 2016
2ème Modification du PLU Dossier 2-1 Dossier 2-3	17 décembre 2020	18 juillet 2023
3ème Modification du PLU	20 mars 2024	09 janvier 2025

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE « AU »

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La commune de Boujan sur Libron dispose d'une seule zone AU, implantée en limite Nord-Est.

Objectifs

Elle est destinée à assurer à terme le développement de la commune sous la forme d'un nouveau quartier équipé et aménagé de façon cohérente et en accord avec le bâti existant alentours. La vocation principale est l'habitat, mais les équipements collectifs et les activités complémentaires compatibles avec le caractère résidentiel de la zone sont également admis, pour maintenir une mixité des fonctions urbaines.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'urbanisation de cette zone sera conçue globalement et s'effectuera dans le cadre d'une opération d'ensemble. S'il y a phasage au moyen d'une succession d'opérations, chacune d'elle devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

La zone à urbaniser AU correspond à un projet de « quartier durable » destiné à offrir à la commune les logements dont elle aura besoin d'ici 2031.

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.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions à l'exception de celles autorisées dans l'article AU 2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES sous conditions

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions.

Conditions générales :

L'urbanisation en zone AU est autorisée sous réserve :

- De création des équipements publics,
- D'urbanisation sous forme d'une opération d'ensemble exclusivement dans le cadre d'un aménagement paysager, architectural et urbain traitant notamment des voiries, des espaces publics, des aires de stationnement, des circulations douces, des espaces non constructibles (marges de retrait par rapport à l'axe des voies publiques par exemple), ...
- De financement par le pétitionnaire des charges d'équipements internes à l'opération et les branchements aux réseaux publics ou que le pétitionnaire s'engage à verser à la collectivité les participations demandées par elle pour les charges d'équipements,
- De respecter les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixés dans le PLU (pièce 2).

Conditions particulières :

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition de respecter les prescriptions suivantes :

Toute opération d'ensemble nouvelle est soumise à l'obligation de réaliser 30 % du total des logements créés (arrondi à l'entier inférieur) en logements sociaux locatifs.

Les constructions et occupations du sol à destinations d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier, de bureaux, de commerces et d'artisanat sont admises à condition de respecter les quatre prescriptions suivantes :

- Leur implantation ne doit pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Elles doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
- Leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes ;
- Leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de respecter les trois conditions suivantes :

- Leur implantation ne doit pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),

- Elles ne doivent pas entraîner pour le voisinage des nuisances inacceptables (du fait que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises),
- Leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec le milieu environnant,

Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

En plus des conditions précédentes, les constructions autorisées dans ce secteur doivent se faire sous la forme **d'une opération d'aménagement d'ensemble de type « quartier durable » devant respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixées dans la pièce 2 du dossier de PLU.**

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux dispositions générales.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

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.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement des eaux usées présentant des caractéristiques suffisantes.

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques.

Les eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, ...) ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

Concernant les eaux claires, les surverses ou les vidanges des cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des fossés mères.

Cas des fossés en bordure des Routes Départementales :

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

Ordures ménagères

Des zones de collectes sur le domaine public sont à prévoir selon les échanges effectués avec l'EPCI en charge de la collecte des déchets.

Leurs dimensions seront en rapport avec le dispositif mis à disposition et défini par le service de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments nouveaux doivent être édifiés :

- Soit à la limite des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- Soit à une distance minimale de l'alignement au moins égale à 2 m, par rapport à la limite des voies ou emprises existantes ou projetées, ouverte à la circulation publique.

Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsqu'il s'agit de constructions d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées,
- Pour toute opération publique et/ou d'intérêt général et/ou de logements sociaux, des règles spécifiques pourront être autorisées,
- A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux auront 5 m et seront construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes.
- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,

Cas des piscines

Les bassins pourront être implantés de manière à respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites sur les emprises publiques. 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.

Toutefois en zone Rp du PPRI, les piscines seront admises sous réserve de l'application des mesures constructives énoncées au chapitre 4.5 « Dispositions constructives obligatoires pour les projets nouveaux implantés en zone inondable » du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation.

Elles seront admises au niveau du terrain naturel, à condition qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées :

Soit sur une limite séparative dans les cas suivants :

- **Soit** lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
 - **Soit** lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation, ...), afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées,
 - **Soit** lorsqu'il est nécessaire de maintenir une composition d'ensemble, et de rechercher une certaine unité de style, de forme, de volume, ..., ainsi qu'une unité urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes.
 - **Soit** lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.
 - **Soit** en cas de constructions mitoyennes.
- Soit à une distance minimale par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs...) sont autorisées dans la limite maximum d'un mètre.

Il n'est pas fixé de recul des constructions ou installation pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (cimetière, bassin de rétention...) ou services publics.

Ainsi, dans le cadre d'équipements d'utilité publique des implantations spécifiques pourront être autorisées pour permettre la réalisation et la réhabilitation des projets.

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.

Toutefois en zone Rp du PPRi, les piscines seront admises sous réserve de l'application des mesures constructives énoncées au chapitre 4.5 « Dispositions constructives obligatoires pour les projets nouveaux implantés en zone inondable » du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation.

Elles seront admises au niveau du terrain naturel, à condition qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

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 m et une hauteur maximale de 2,80 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 de 3,00 mètres en cas de toit terrasse, inférieure à 4,50 mètres au faîtage en cas de toit en tuile.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Dans tous les cas, les constructions implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours. A cela s'ajoute des implantations assurant une occupation ou une utilisation offrant de bonnes conditions d'ensoleillement, d'éclairage, de salubrité, de sécurité, ...

Une distance d'au moins 4,00 m doit être respectée.

Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une opération d'ensemble.

ARTICLE AU 9- EMPRISE AU SOL

Sans objet.

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 totale

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.

ARTICLE AU 11- ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en favorisant des rythmes et proposer un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Leur implantation doit être choisie de telle sorte que les mouvements de sols soient limités au strict minimum en optant pour une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles mais aussi en respectant les règles énoncées dans le PPRi du Bassin Versant du Libron pour les zones de précaution Z1.

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 environnantes, le blanc pur étant exclu.

L'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, bas carbone, sains et recyclables, ainsi que le réemploi de matériaux issus notamment de la démolition sont privilégiés afin de diminuer l'empreinte carbone de la construction.

En application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant le retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas où des prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant sont contraires.

Pour toutes les constructions neuves et constructions existantes, les groupes de climatisation seront implantés à l'intérieur des bâtiments ou en pied de façade. Ils seront dissimulés dans un coffre adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.



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 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.

Sur les limites séparatives et en limite avec la zone agricole, les clôtures doivent présenter une perméabilité à la petite faune et disposer d'ouverture de minimum 10 x10 cm ou 20x20 cm au sol tous les 20 m, comme défini ci-contre.



Ces clôtures seront doublées d'une haie végétale composée d'au minimum deux essences différentes et locales.

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.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux emplacements. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.

Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées et renforcées.

Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Les essences végétales locales seront privilégiées.

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisées sur un terrain de plus de 3 000 m², 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces verts.

Concernant les autres types de constructions : 10% de la surface totale de la parcelle doivent être boisés avec une densité de plantations au moins équivalente à un arbre pour 25 m² de terrain.

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries des constructions doit prendre en compte les caractéristiques du site, tels que la topographie et l'exposition.

L'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire, l'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, bas carbone, sains et recyclables, sont à privilégier afin de diminuer l'empreinte carbone de la construction.

Au regard de la volonté des élus de s'adapter aux évolutions démographiques mais aussi à celles des documents supra-communaux : SCoT du biterrois révisé le 3 juillet 2023 et nouveau PLH pour la période de 2021-2026, des ajustements ont été apportés à cette OAP du « secteur de la Plaine » dans le cadre d'une modification n°3 du PLU (modification de droit commun), approuvée le 09 janvier 2025. Cette procédure a permis de mettre à jour le nombre de logements au regard des derniers éléments opposables ainsi que de la densité (nombre de logements/ha) du nouveau SCoT.

Comme affiché dans le programme de construction prévisionnel sont à réaliser environ 109 logements sur un périmètre constructible de 2,9 ha.

Des prescriptions orientées sur la base d'une approche environnementale sont définies dans l'OAP mais aussi d, avec notamment la réalisation de stationnements perméables, l'installation de bornes pour les véhicules électriques, ...

PJ n° 22b



Légende zones		
	Limite ZAC	
	Zones aménagées constructibles	2,90 ha
	Zones non constructibles - Zone Rp du PPRI	1,31 ha
	Zones renaturées - Zone Rn du PPRI	1,31 ha



AOC Conseil
ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE
DIRECTION DE PROJET - CONSEIL

PJ n°23



COMTE-RENDU de la REUNION du 29/09/2025 de la COMMISSION CONSULTATIVE

ZAC de la PLAINE à BOUJAN sur LIBRON

Présents :	Jean Emmanuel LONG	Président
	Bernadette TAURINES FARO	Membre
	Dominique VIEREN	Membre
	Claire ROUQUETTE	DGS
	Olivier ANRICH	AMO

La réunion débute à 17h30. Le but de cette réunion est de sélectionner les 3 candidats appelés à remettre une offre dans le cadre de l'appel d'offres restreint aménageurs pour la ZAC de la PLAINE

1/ L'AMO rappelle brièvement le projet :

- ZAC de la Plaine suivant PLU et OAP Zone AU1 de 5,52 ha dont 2,9 ha constructibles
- 109 logements : 39 terrains à bâtir, 33 logements locatifs sociaux (30% mini), 37 logements collectifs en accession

2/ L'AMO rappelle le cadre et le déroulement de la procédure : appel d'offre restreint aménageurs

- Appel à candidature : 26/06/2025
- Remise des candidatures : 30/07/2025
- Choix des 3 candidats retenus : 29/09/2025
- Semaine du 6/10 : lancement de la consultation avec remise du dossier aux 3 candidats retenus
- Remise des offres : 8/12/2025 avant 12h00
- Analyse des offres : 2 mois
- Phase de négociations (s'il y a lieu)
- Choix du lauréat

3/ Présentation des candidatures

L'AMO précise que 23 dossiers ont été retirés dont 6 pour information seulement.

Trois candidats ont remis leur dossier de candidature :

- ANGELOTTI AMENAGEMENT : dossier complet et recevable
- GGL AMENAGEMENT : dossier complet et recevable
- VIATERRA : dossier complet et recevable

L'AMO présente l'analyse de chaque dossier de candidature (cf. tableau ci-joint) et commente les notes attribuées suivant chaque critère de pondération figurant au règlement de consultation.

La proposition de retenir ANGELOTTI AMENAGEMENT, GGL AMENAGEMENT et VIATERRA est validée par la commission.

La séance est levée à 18h15.

Olivier ANRICH
Rédacteur du compte-rendu

Signatures des membres de la commission

Jean Emmanuel LONG,
Président



Bernadette TAURINES FARO,



Dominique VIEREN,



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE BOUJAN SUR LIBRON
SEANCE DU 5 JUIN 2026**

Nombre de
conseillers
en exercice : 27
Présents : 17
Procurations : 6
Votants : 23
Pour : 23
Contre : 0
Abstention : 0

L'an deux mille vingt-six et le cinq juin à dix-huit heures trente, le conseil municipal de la commune de Boujan sur Libron, régulièrement convoqué, s'est réuni en son lieu habituel de ses séances, sous la présidence du Maire en session ordinaire.

Date de convocation du conseil municipal : 27 mai 2026

Etaient présents : Gérard ABELLA, Stéphane DUIVON, Bernadette TAURINES-FARO, René ARGELIES, Edith JOFFRE, Jean-François JACQUET, Sylvie ALBERT, Philippe ENJERLIC, Sylviane LORIZ GOMEZ, Geneviève PLARD, Pierrette CASSAN, Christiane ENJALBY, Caroline CARETTI, Jean-Emmanuel LONG, Arnaud JAMME-SERRES, Pierre VINCENT, Cédric LOPEZ, Sandrine GIL, Olivier LACROIX

Absents représentés : Séverine ESPURZ (Caroline CARETTI), Mélanie LEGRAND (Sandrine GIL), Fabien ABELLA (Jean-Emmanuel LONG), Alexandre MORLA (Philippe ENJERLIC), Julie PUELLES (René ARGELIES), Fabien CALAS (Gérard ABELLA), Julien SOUFFIR (Jean-François JACQUET), Julia BONNEAU (Bernadette TAURINES FARO)

Secrétaire de séance : Edith JOFFRE

DELIBERATION N°43

OBJET : ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE LA PLAINE – COMMISSION CONSULTATIVE POUR LE CHOIX DE L'AMENAGEUR DE LA ZAC – DESIGNATION DES MEMBRES

Par arrêté n°D26/27 du 22 avril 2026 portant mise en déport, M. Jean-Emmanuel LONG a été désigné pour instruire, présenter et rapporter devant toute commission ou instance collégiale en lieu et place de M. Gérard ABELLA, Maire, le dossier relatif à la procédure de mise en concurrence en vue de désigner l'aménageur de la ZAC de la Plaine dans le cadre d'une concession d'aménagement à attribuer.

Hors la présence de M. Gérard ABELLA, Maire et de Mme Sandrine GIL, conseillère municipale, M. Jean-Emmanuel LONG informe les membres du conseil municipal qu'il convient suite aux élections municipales, de procéder à la désignation en son sein à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne, des membres de la commission consultative pour le choix de l'aménageur de la ZAC de la Plaine.

Il rappelle que conformément à l'article R 300-9 du Code de l'Urbanisme, la commission consultative doit émettre un avis sur les propositions reçues dans le cadre de la mise en concurrence.

M. Jean Emmanuel LONG intervient en lieu et place de Monsieur le Maire qui s'est déporté, il est donc membre de droit de la Commission en qualité de Président.

Il propose que cette commission soit composée de 5 membres titulaires élus au sein de l'assemblée. Il propose également que 5 membres suppléants soient désignés selon les mêmes modalités, en cas d'empêchement d'un ou plusieurs membres titulaires.

Il rappelle que conformément aux dispositions précitées, la commission consultative doit émettre un avis sur les propositions reçues dans le cadre de la mise en concurrence. Avant toute réunion de celle-ci, une convocation sera adressée à chacun de ses membres cinq jours francs au moins avant le jour de la réunion. La commission pourra se faire accompagner pour les aspects techniques et juridiques par une assistance extérieure.

Les avis émis par ladite commission sont valables quel que soit le nombre d'élus présents aux réunions régulièrement convoquées. L'avis de la commission sera obligatoirement sollicité avant l'engagement des négociations avec un ou plusieurs candidats. Il pourra également être sollicité à tout moment de la procédure.

M. Jean-Emmanuel LONG demande au conseil municipal de bien vouloir constituer la commission consultative pour le choix de l'aménageur de la ZAC et procéder à l'élection de ses membres.

Une seule liste est proposée :

N°	Titulaires	Suppléants
1	Stéphane DUIVON	Pierre VINCENT
2	Bernadette TAURINES-FARO	Fabien ABELLA
3	René ARGELIES	Olivier LACROIX
4	Jean François JACQUET	Julien SOUFFIR
5	Fabien CALAS	Philippe ENJELRIC

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Hors la présence de M. Gérard ABELLA, Maire et
de Mme Sandrine GIL, conseillère municipale,

APRES en avoir délibéré,

DESIGNE les membres suivants pour siéger au sein de la commission consultative pour le choix de l'aménageur de la ZAC :

N°	Titulaires	Suppléants
1	Stéphane DUIVON	Pierre VINCENT
2	Bernadette TAURINES-FARO	Fabien ABELLA
3	René ARGELIES	Olivier LACROIX
4	Jean François JACQUET	Julien SOUFFIR
5	Fabien CALAS	Philippe ENJELRIC

Fait et délibéré à Boujan-sur-Libron, les jours, mois et an susdits.

**Par délégation du Maire
Le 1^{er} adjoint,**

M. Jean-Emmanuel LONG



Le Maire,
CERTIFIE sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
INFORME qu'en vertu du décret n° 83-1025 du 29/11/83 concernant les relations entre l'administration et les usagers (art. 9 du JO du 03/12/83) modifiant le décret 65-25 du 11/01/65 relatif aux délais de recours contentieux en matière administrative (art. 1-A16), la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente publication.
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr
Transmis au représentant de l'Etat le : 05/06/2026
Affiché et publié le : 05/06/2026

Le Maire
Gérard ABELLA

