

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE BOUJAN SUR LIBRON
SEANCE DU 9 JUILLET 2015

L'an deux mille quinze, le neuf juillet, le Conseil Municipal régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur ABELLA Gérard, Maire.

Présents : ABELLA Gérard, DURAND Alain, ARGELIES René, BORDJA Magali, CAZILHAC Bernard, MILLER Michèle, GIL Sandrine, FERREIRA Sylvie, RAZIMBEAU Alban, ENJALBY Christiane, BONHUIL Frédéric, FLORES Cyril, SCHLATMANN Rosalie, BORDJA Marie-Ange, CONDAMINES Catherine, CASSAN Pierrette.

Absents procurations : LONG Jean-Emmanuel (Gérard ABELLA), TAURINES-FARO Bernadette (DURAND Alain), CHAUD Bernard (CONDAMINES Catherine), COSTA Hervé (ARGELIES René).

Absent : JOFFRE Edith, Mickaël MERCIER, ROUGEOT Philippe.

Mme GIL Sandrine a été élue secrétaire de séance.

DOSSIER N° 1

OBJET : URBANISME – ZONE « AU1 » DE LA PLAINE – MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION – OBJECTIFS POURSUIVIS ET DEFINITION DES MODALITES DE LA CONCERTATION AU TITRE DE L'ARTICLE L 300-2 DU CODE DE L'URBANISME

Monsieur le Maire rappelle que la précédente Municipalité avait décidé dans le cadre du P.L.U. approuvé le 25 septembre 2013 d'inscrire sur le secteur de « La Plaine » une nouvelle zone « AU1 » permettant d'accueillir l'extension urbaine du village et d'y permettre la réalisation d'un programme de 123 logements environ dont 35 logements locatifs sociaux minimum.

Un permis d'aménager avait alors été délivré à un lotisseur sur ce secteur dans la mesure où, et préalablement, une Convention de Projet Urbain Partenarial avait été conclue entre la Commune et ledit lotisseur concernant le financement d'équipements publics structurants nécessaires pour permettre la réalisation de cette opération de lotissement.

Il est apparu que ce permis était toutefois entaché d'irrégularité pour et notamment, ne pas comprendre une étude d'impact, ce qui avait alors conduit le Sous Préfet de BEZIERS à notifier à la Commune un recours gracieux.

En l'état, le lotisseur avait donc renoncé à la réalisation de ce projet et le permis d'aménager lui a alors été retiré.

Cette zone constitue le seul secteur où peut se réaliser l'extension urbaine de la Commune sans pour autant s'étendre démesurément.

2015-40

Par ailleurs, il apparaît en l'état du projet de plan de Prévention des Risques d'Inondation « Basse Vallée du Libron » actuellement en cours dont la carte des aléas et la carte du zonage ont été adressés à la Commune par les services de l'Etat le 05 juin 2015, que cette zone est parfaitement « calée » au regard du risque inondation du Libron.

Dans ces circonstances, 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.

Monsieur le Maire indique toutefois que compte tenu des enjeux communaux pour cette extension de l'urbanisation et de la nécessité que cette extension se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble maîtrisée par la Commune, le choix de recourir à la procédure de Zone d'Aménagement Concertée est apparu comme le mode opératoire devant être privilégié au détriment de la réalisation d'un lotissement privé qui ne pourrait apporter à la Commune les mêmes garanties.

La procédure de ZAC permettra en effet d'aboutir à un projet réfléchi, du fait des études de faisabilité qui seront engagées par la Commune avant de créer la ZAC.

Ceci permettra également l'intégration des démarches liées au développement durable.

Cette procédure est également transparente grâce à la concertation avec la population dans les exigences prévues par l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Municipal doit dès lors délibérer sur les objectifs poursuivis tels qu'exposés concernant les ambitions municipales pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur « AU1 » de « La Plaine » et définir alors les modalités d'une concertation avec toutes les personnes intéressées.

Monsieur le Maire propose de définir les modalités de la concertation de la manière suivante :

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

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

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

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

VU le P.L.U. approuvé le 25 septembre 2013,
VU l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme,

Sous-préfecture

SERVICE COURANT

2015-40

Après avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à 18 voix pour et 2 voix contre (MILLER Michèle, SCHLATMANN Rosalie),

CONFIRME le secteur « AU1 » de la « La Plaine » comme secteur permettant l'extension urbaine de la Commune,

DECIDE que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur devrait s'opérer sous le mode de la procédure de la ZAC,

APPROUVE l'ouverture à compter de ce jour et pendant toute la durée de l'élaboration du projet, d'une procédure de concertation préalable en partenariat avec les Associations Locales et toutes les personnes concernées,

DEFINIT les modalités de cette concertation de la manière suivante :

- une information sur les modalités de la concertation sera effectuée par voie d'affichage en Mairie et par publication dans le bulletin municipal ;
- un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées sera mis tout au long de la procédure à la disposition du Public en Mairie, aux heures et jours ouvrables ;
- une exposition publique comportant plans et études en cours sera tenue pendant toute la durée de la procédure.

DIT qu'à l'issue de cette concertation, le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal qui délibèrera. Le dossier définitif sera alors arrêté et tenu à la disposition du Public,

DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Sous Préfet de l'arrondissement de BEZIERS au titre du contrôle de la légalité et fera l'objet d'un affichage en Mairie ainsi que d'une insertion dans un quotidien local diffusé dans tout le Département.

Fait et délibéré, les jour, mois et an désignés ci-dessus

Pour expédition conforme

Le Maire
Gérard ABELLA



COMPTE RENDU DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 9 JUILLET 2015

- Approbation du Compte Rendu du Conseil Municipal du 19 mai 2015
 - Compte rendu des décisions prises dans le cadre de l'article L 2122-22 du C.G.C.T
-
- 1- Urbanisme : Zone « AU1 » de la Plaine – Modalités d'ouverture à l'urbanisation – Objectifs poursuivis et définition des modalités d'une concertation au titre de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme
 - 2- Urbanisme : Engagement procédure de modification n° 1 du P.L.U.
 - 3- Urbanisme / Foncier : Désaffectation, déclassement et cession de la parcelle cadastrée AB 297
 - 4- Urbanisme : Autorisation donnée à Monsieur le Maire de signer un acte sous seing privé pour l'acquisition de la parcelle cadastrée AM 25
 - 5- Finances : Budget Principal – Décision modificative n° 1
 - 6- Finances : Fixation du tarif de la Taxe sur la Consommation Finale d'Electricité – Fixation du coefficient multiplicateur unique
 - 7- Finances : Admission en non valeur
 - 8- Personnel : Création de trois postes en Contrat CUI – CAE
 - 9- Cimetière : Rétrocession à la Commune de la concession funéraire n° 62
 - 10-Divers : Autorisation donnée à Monsieur le Maire de signer une convention avec l'Etat dans le cadre de l'installation ou du raccordement d'une sirène communale au système d'alerte et d'information des populations

L'an deux mille quinze, le neuf juillet, le Conseil Municipal régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur ABELLA Gérard, Maire.

Présents : ABELLA Gérard, DURAND Alain, ARGELIES René, BORDJA Magali, CAZILHAC Bernard, MILLER Michèle, GIL Sandrine, FERREIRA Sylvie, RAZIMBEAU Alban, ENJALBY Christiane, BONHUIL Frédéric, FLORES Cyril, SCHLATMANN Rosalie, BORDJA Marie-Ange, CONDAMINES Catherine, CASSAN Pierrette.

Absents procurations : LONG Jean-Emmanuel (Gérard ABELLA), TAURINES-FARO Bernadette (DURAND Alain), CHAUD Bernard (CONDAMINES Catherine), COSTA Hervé (ARGELIES René).

Absent : JOFFRE Edith, Mickaël MERCIER, ROUGEOT Philippe.

Mme GIL Sandrine a été élue secrétaire de séance.

Le compte rendu du conseil municipal du 19 mai 2015 est adopté.

Compte rendu des décisions prises dans le cadre de l'article L 2122-22 du C.G.C.T :

Décision n° 2015/0007 :

Monsieur le Maire rend compte au Conseil Municipal qu'il a conclu un marché avec la société VERITAS sise Immeuble du Capricorne – avenue du Forum – ZI Croix Sud – 11 000 NARBONNE pour l'exécution de la mission de contrôle Technique en vue de l'aménagement intérieur du futur poste de Police Municipale.

Montant : 1 000€ HT soit 1 200 € TTC.

DOSSIER N° 1**OBJET : URBANISME – ZONE « AU1 » DE LA PLAINE – MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION – OBJECTIFS POURSUIVIS ET DEFINITION DES MODALITES DE LA CONCERTATION AU TITRE DE L'ARTICLE L 300-2 DU CODE DE L'URBANISME**

Monsieur le Maire rappelle que la précédente Municipalité avait décidé dans le cadre du P.L.U. approuvé le 25 septembre 2013 d'inscrire sur le secteur de « La Plaine » une nouvelle zone « AU1 » permettant d'accueillir l'extension urbaine du village et d'y permettre la réalisation d'un programme de 123 logements environ dont 35 logements locatifs sociaux minimum.

Un permis d'aménager avait alors été délivré à un lotisseur sur ce secteur dans la mesure où, et préalablement, une Convention de Projet Urbain Partenarial avait été conclue entre la Commune et ledit lotisseur concernant le financement d'équipements publics structurants nécessaires pour permettre la réalisation de cette opération de lotissement.

Il est apparu que ce permis était toutefois entaché d'irrégularité pour et notamment, ne pas comprendre une étude d'impact, ce qui avait alors conduit le Sous Préfet de BEZIERS à notifier à la Commune un recours gracieux.

En l'état, le lotisseur avait donc renoncé à la réalisation de ce projet et le permis d'aménager lui a alors été retiré.

Cette zone constitue le seul secteur où peut se réaliser l'extension urbaine de la Commune sans pour autant s'étendre démesurément.

Par ailleurs, il apparaît en l'état du projet de plan de Prévention des Risques d'Inondation « Basse Vallée du Libron » actuellement en cours dont la carte des aléas et la carte du zonage ont été adressés à la Commune par les services de l'Etat le 05 juin 2015, que cette zone est parfaitement « calée » au regard du risque inondation du Libron.

Dans ces circonstances, 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.

Monsieur le Maire indique toutefois que compte tenu des enjeux communaux pour cette extension de l'urbanisation et de la nécessité que cette extension se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble maîtrisée par la Commune, le choix de recourir à la procédure de Zone d'Aménagement Concertée est apparu comme le mode opératoire devant être privilégié au détriment de la réalisation d'un lotissement privé qui ne pourrait apporter à la Commune les mêmes garanties.

La procédure de ZAC permettra en effet d'aboutir à un projet réfléchi, du fait des études de faisabilité qui seront engagées par la Commune avant de créer la ZAC.

Ceci permettra également l'intégration des démarches liées au développement durable.

Cette procédure est également transparente grâce à la concertation avec la population dans les exigences prévues par l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Municipal doit dès lors délibérer sur les objectifs poursuivis tels qu'exposés concernant les ambitions municipales pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur « AU1 » de « La Plaine » et définir alors les modalités d'une concertation avec toutes les personnes intéressées.

Monsieur le Maire propose de définir les modalités de la concertation de la manière suivante :

- une information sur les modalités de la concertation sera effectuée par voie d'affichage en Mairie et par publication dans le bulletin municipal et sur le site Internet;
- un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées sera mis tout au long de la procédure à la destination du Public en Mairie, aux heures et jours ouvrables ;
- une exposition publique comportant plans et études en cours sera tenue pendant toute la durée de la procédure.

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

VU le P.L.U. approuvé le 25 septembre 2013,
VU l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme,

Après avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à 18 voix pour et 2 voix contre (MILLER Michèle, SCHLATMANN Rosalie),

CONFIRME le secteur « AU1 » de la « La Plaine » comme secteur permettant l'extension urbaine de la Commune,

DECIDE que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur devrait s'opérer sous le mode de la procédure de la ZAC,

APPROUVE l'ouverture à compter de ce jour et pendant toute la durée de l'élaboration du projet, d'une procédure de concertation préalable en partenariat avec les Associations Locales et toutes les personnes concernées,

DEFINIT les modalités de cette concertation de la manière suivante :

- une information sur les modalités de la concertation sera effectuée par voie d'affichage en Mairie et par publication dans le bulletin municipal ;
- un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées sera mis tout au long de la procédure à la destination du Public en Mairie, aux heures et jours ouvrables ;
- une exposition publique comportant plans et études en cours sera tenue pendant toute la durée de la procédure.

DIT qu'à l'issue de cette concertation, le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal qui délibèrera. Le dossier définitif sera alors arrêté et tenu à la disposition du Public,

DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Sous Préfet de l'arrondissement de BEZIERS au titre du contrôle de la légalité et fera l'objet d'un affichage en Mairie ainsi que d'une insertion dans un quotidien local diffusé dans tout le Département.

DOSSIER N° 2

OBJET : URBANISME – ENGAGEMENT PROCEDURE DE MODIFICATION N° 1 DU P.L.U.

Monsieur le Maire expose que :

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Boujan sur Libron a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2013.

Il est toutefois depuis apparu nécessaire d'apporter au P.L.U. en vigueur les modifications suivantes :

- reconsidération de la destination du secteur « AUE » actuellement dédié aux activités commerciales, tertiaires ou de services ;
- reconsidération de la destination du secteur « AUE1 » actuellement dédié aux activités artisanales mais aussi commerciales et logistiques ;
- modification de la servitude de « mixité sociale » concernant la zone « UDS » ;
- suppression de la modification de l'emplacement réservé n° 7 parcelle AH n° 3 et inscription en lieu et place d'une servitude de « mixité sociale » ainsi que sur les parcelles attenantes ;

Ces modifications s'inscrivent dans les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du P.L.U. en vigueur.

Elles n'auront pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou encore une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En conséquence, il y a lieu de modifier le P.L.U. en vigueur.

Monsieur le Maire précise que la procédure de modification prescrite à l'article L 123-13-1 du Code de l'Urbanisme permet la prise en compte de ces objectifs, et qu'il a donc décidé que soit engagée la modification n° 1 du P.L.U.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé qui précède,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L 123-13-1,

VU le P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2013,

PREND acte de la décision de Monsieur le Maire d'engager la procédure de modification n° 1 du P.L.U. pour les objectifs définis.

DONNE tous pouvoirs à Monsieur le Maire pour signer tous actes ou conventions en relation avec cette affaire.

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie et sera soumise au contrôle de légalité de Monsieur le Sous Préfet de BEZIERS.

DOSSIER N° 3**OBJET : URBANISME – FONCIER : DESAFFECTATION, DECLASSEMENT ET
CESSION DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION AB 297**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur approuvé le 25 septembre 2013, en vigueur,
VU le document d'arpentage en date du 24 mars 2015 et le plan de division réalisé par la SELARL de GEOMETRE-EXPERT GUILLAUME GASQUEZ,
VU l'estimation de la Brigade des Evaluations Domaniales en date du 20 mars 2015,

Suite à une demande émanant de Monsieur Michel FARO, propriétaire de la parcelle cadastrée section AB 289, sise 7 rue Descartes, la Commune envisage de lui céder à titre onéreux la portion du domaine public communal située au droit de son bien, d'une superficie de 73 m².

La Commune est propriétaire de cet espace cadastré section AB 297 par document d'arpentage réalisé en date du 24 mars 2015 par la SELARL de GEOMETRE-EXPERT GUILLAUME GASQUEZ.

La Brigade des Evaluations Domaniales a estimé la valeur vénale de la parcelle concernée AB 297 à 70 € le m².

Afin de procéder à l'aliénation de ce bien, il convient de se prononcer sur sa désaffectation pour faire cesser l'utilisation du bien, et sur son déclassement pour le faire sortir du domaine public.

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de bien vouloir l'autoriser à désaffecter du domaine public communale la parcelle cadastrée section AB 297, à déclasser ladite parcelle du domaine public communal et à céder à Monsieur Michel FARO la parcelle cadastrée section AB 297 à 70 € le m² ; soit 5 110 € pour les 73 m².

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de bien vouloir l'autoriser à prendre toutes dispositions nécessaires pour mener à bien cette affaire et à signer tous les documents afférents.

Les frais annexes dont les frais notariaux et les frais de géomètre inhérents à cette vente seront pris en charge par l'acquéreur.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à 19 voix pour et 1 voix contre (CHAUD Bernard),

AUTORISE la désaffectation du domaine public communal de la parcelle cadastrée section AB 297,

AUTORISE son déclassement du domaine public,

AUTORISE Monsieur le Maire à céder à Monsieur Michel FARO la parcelle cadastrée section AB 297 à 5 110 € pour les 73 m²,

AUTORISE Monsieur le Maire à prendre toutes dispositions nécessaires pour mener à bien cette affaire et à signer tous les documents afférents.

DELIBERATION N° 4

OBJET : URBANISME – AUTORISATION DONNEE A M. LE MAIRE DE SIGNER UN ACTE SOUS SEING PRIVE POUR L'ACQUISITION DE LA PARCELLE CADASTREE AM 25

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code Général de la Propriété des Personnes publiques (CGPPP) ;

VU le Code Général des Impôts ;

VU l'inscription prévue au budget 2015 du montant nécessaire à l'acquisition ;

CONSIDERANT qu'en application des dispositions des articles L 1311-9 et L 1310-2^{ème} alinéa du Code Général des Collectivités Territoriales, les acquisitions amiables réalisées par les Collectivités Territoriales doivent obligatoirement être précédées d'un avis du service France Domaines si le montant de cette acquisition dépasse la valeur vénale de 75 000 €,

Monsieur André PALAS, propriétaire de la parcelle cadastrée AM 25 sise Rec del Sauze d'une contenance de 3 959 m² souhaite céder ce bien à la Commune de BOUJAN SUR LIBRON pour un montant de 2 500 €.

Monsieur le Maire demande au Conseil municipal de bien vouloir :

- l'autoriser à signer un acte sous seing privé avec M. André PALAS pour la somme de 2 500 € ainsi que l'ensemble des documents liés à cette transaction.

Cette opération se fera par devant l'étude POUDOU, LIBES, BONHOMME, Notaires à Béziers, les frais, droits et émoluments occasionnés par cette acquisition sont à la charge de la Commune.

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal, à l'unanimité,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer un acte sous seing privé avec M. André PALAS pour la somme de 2 500 € ainsi que l'ensemble des documents liés à cette transaction.

DOSSIER N° 5

OBJET : FINANCES – BUDGET PRINCIPAL – DECISION MODIFICATIVE N° 1

Afin de poursuivre l'exécution des opérations municipales, Monsieur le Maire propose d'ajuster et compléter les écritures budgétaires de l'exercice 2015 décrites dans le tableau ci-joint et qui s'équilibre de la façon suivante :

- Section d'investissement : - 150 179 €
- Section de fonctionnement : + 24 077 €

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de bien vouloir valider la Décision Modificative n° 1 de l'exercice budgétaire 2015.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à 19 voix pour et 1 abstention (CHAUD Bernard),

APPROUVE, la Décision Modificative n°1 de l'exercice budgétaire 2015

DELIBERATION N° 6

OBJET : FINANCES – FIXATION DU TARIF DE LA TAXE SUR LA CONSOMMATION FINALE D'ELECTRICITE – FIXATION DU COEFFICIENT MULTIPLICATEUR UNIQUE

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que l'article 37 (IV) de la Loi n° 2014-1655 de finances rectificative pour 2014 du 29 décembre 2014 a simplifié, pour les fournisseurs chargés du versement des taxes locales d'électricité, les règles des coefficients multiplicateurs instaurées par la Loi n° 2010-1488 du 7 décembre 2010 portant nouvelle organisation du marché de l'électricité (NOME).

La Taxe Communale sur la Consommation Finale d'Electricité (TCFE) est calculée sur les quantités d'électricité consommées.

Pour 2016, et au titre de toutes les consommations d'électricité facturées à compter du 1^{er} janvier, le coefficient multiplicateur sur le tarif de base de la TCFE devra être fixé à une des valeurs suivantes : 0, 2, 4, 6, 8 ou 8,50.

Monsieur le Maire rappelle que le taux actuel de la T.C.F.E est de 8,44.

Monsieur le Maire propose de fixer le coefficient multiplicateur de la Taxe Communale sur la Consommation Finale d'Electricité à la limite supérieure à savoir 8.50.

Il est demandé :

DE FIXER à 8.50 le coefficient multiplicateur de la Taxe Communale sur la Consommation Finale d'Electricité (TCFE).

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

FIXE à 8.50 coefficient multiplicateur de la Communale sur la Consommation Finale d'Electricité (TCFE).

DELIBERATION N° 7

OBJET : FINANCES – ADMISSION EN NON VALEUR

Monsieur le Receveur Municipal demande l'admission en non valeur pour le titre et produit irrécouvrable suivant :

- 2015 : 1 423,40 € (poursuites sans effet + PV de carence)

Soit une somme totale de 1 423,40 €.

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de bien vouloir approuver l'admission en non valeur ci-dessus.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

APPROUVE l'admission en non valeur proposée pour un montant de 1 423,40 €.

DOSSIER N° 8

OBJET : PERSONNEL – CREATION DE TROIS POSTES EN CONTRAT UNIQUE D'INSERTION (CUI / CAE)

VU le décret n° 2009-1442 du 25 novembre 2009 relatif au Contrat Unique d'Insertion,
VU le décret n° 2010-62 du 18 janvier 2010 relatif à la durée minimale de la formation reçue dans le cadre de la période de professionnalisation par les salariés bénéficiaires d'un contrat unique d'insertion,
VU le décret n° 2010-94 du 22 janvier 2010 relatif aux modalités de mise en œuvre des périodes d'immersion dans le cadre des contrats d'accompagnement à l'emploi,
VU la loi n° 2008-1249 du 1^{er} décembre 2008 instituant le Contrat Unique d'Insertion,

Le Contrat d'accompagnement dans l'emploi a pour objet de faciliter l'insertion professionnelle des personnes sans emploi rencontrant des difficultés sociales et professionnelles particulières d'accès à l'emploi.

En vue de renforcer les effectifs, Monsieur le Maire propose de recruter trois agents en Contrat Unique d'Insertion / Contrat d'Accompagnement dans l'Emploi (CUI / CAE) pour une durée de 1 an renouvelable :

- 1 agent d'animation – 25h / semaine à compter du 1^{er} juin 2015,
- 1 agent des services techniques – 20h / semaine à compter du 15 juin 2015,
- 1 agent administratif – 25h / semaine à compter du 15 juillet 2015.

La rémunération de ces agents sera fixée sur la base du SMIC horaire.

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de bien vouloir :

- l'autoriser à créer trois postes en CUI / CAE dans les conditions précitées,
- l'autoriser à mettre en œuvre l'ensemble des démarches nécessaires à ces recrutements avec Pôle Emploi.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à 19 voix pour et 1 voix contre (CHAUD Bernard),

AUTORISE Monsieur le Maire à créer trois postes en CUI / CAE dans les conditions précitées,

AUTORISE Monsieur le Maire à mettre en œuvre l'ensemble des démarches nécessaires à ces recrutements avec Pôle Emploi.

DOSSIER N° 9

OBJET : CIMETIERE – RETROCESSION A LA COMMUNE DE LA CONCESSION FUNERAIRE N° 62

Monsieur le Maire expose aux membres du Conseil Municipal que par correspondance en date du 11 mai 2015, Monsieur Geoffray GRANIER domicilié 19 rue Fontaine – 34420 VILLENEUVE LES BEZIERS, détenteur à perpétuité au sein du cimetière communal de la concession n° 62 a exprimé son souhait de rétrocéder à la Commune ladite concession acquise le 7 août 2007.

Cette concession étant libre de tout corps et monuments, il apparaît justifié que la Commune de BOUJAN SUR LIBRON accepte ladite rétrocession et rembourse à

Monsieur Geoffray GRANIER le prix initialement payé soit 915 € (hors frais de droit de timbre et d'enregistrement).

Toutefois, il y a lieu de rappeler que le tiers du prix initial de la concession (soit 305 €) versé au CCAS de la Commune ne peut être compris dans la somme remboursable.

En conséquence, Monsieur le Maire propose aux membres du Conseil Municipal d'accepter la rétrocession à la Commune de la concession n° 62 au prix de 610 € sise au sein du cimetière communal au n° 62 et détenue depuis 2007 par Monsieur Geoffray GRANIER ainsi que de l'autoriser à signer tous documents nécessaires à la réalisation de cette rétrocession de concession.

Les crédits nécessaires à cette rétrocession seront inscrits au compte 6718 du Budget 2015 de la Commune.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

ACCEPTE la rétrocession à la Commune de la concession n° 62 au prix de 610 € sise au sein du cimetière communal au n° 62 et détenue depuis 2007 par Monsieur Geoffray GRANIER,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous documents nécessaires à la réalisation de cette rétrocession de concession.

DOSSIER N° 10

OBJET : DIVERS – AUTORISATION DONNEE A MONSIEUR LE MAIRE DE SIGNER UNE CONVENTION AVEC L'ETAT DANS LE CADRE DE L'INSTALLATION ET DU RACCORDEMENT D'UNE SIRENE AU SYSTEME D'ALERTE ET D'INFORMATION DES POPULATIONS

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

CONSIDERANT que le livre blanc sur la défense et la sécurité nationale de 2008 a fixé la modernisation de l'alerte des populations comme un objectif prioritaire de l'action gouvernementale ; qu'il s'agit de doter les autorités de l'Etat mais aussi des Communes d'un « réseau d'alerte performant et résistant », en remplacement de l'ancien réseau national d'alerte (RNA) de l'Etat, constitué de 3 900 sirènes, prévu surtout pour une attaque aérienne ;

CONSIDERANT que les services de la direction générale de la sécurité civile et de la gestion de crise (DGSCGC) ont en conséquence conçu un nouveau dispositif, le système d'alerte et d'information des populations (SAIP) ; qu'il repose sur une logique de bassins de risques sur lesquels seront positionnés les moyens d'alerte les plus efficaces, dont des sirènes d'alerte, eu égard aux circonstances locales (urbanisme, bruit ambiant, sociologie de la population) ;

CONSIDERANT que les Préfectures ont été sollicitées en 2010, à la fois pour effectuer un recensement national des sirènes, et pour déterminer leurs besoins complémentaires en moyens d'alerte au vu du parc recensé, de la couverture qui leur ont été fournis ; que le dénombrement et la caractérisation du parc des moyens d'alerte ont permis aux acteurs de l'alerte et de l'information des populations de

disposer de la cartographie la plus exhaustive et la plus fiable possible des moyens existants ;

CONSIDERANT que la sirène, objet de la convention, implantée dans une de ces zones d'alerte de priorité 1, a vocation à être raccordée au Système d'Alerte et d'Information des Populations (SAIP) lors de la première vague de déploiement en cours ; qu'elle porte sur le raccordement et l'installation d'une sirène d'alerte, propriété de l'Etat, sur un bâtiment de la Commune et fixe les obligations des acteurs ;

Les dépenses inhérentes au raccordement seront à la charge de la Commune (installation d'un départ protégé à partir du TGBT disjoncteur 3 x 16 ampères avec terre, courbe D avec différentiel 300 mA).

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de bien vouloir l'autoriser à signer la convention ainsi que tout document relatif à ce dispositif.

Après en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention ainsi que tout document relatif à ce dispositif.

DELIBERATION N° 11

OBJET : FÊTE DU CHEVAL ET DU TORO / FERIA DES VENDANGES : FIXATION DES TARIFS

Il convient de fixer les différents tarifs liés aux droits d'entrée et vente de produits dérivés relatifs à la 26^{ème} Fête du Cheval et du Toro et à la Féria des Vendanges.

Monsieur le Maire propose de fixer les tarifs suivants :

FÊTE DU CHEVAL ET DU TORO (7, 8 et 9 août 2015)

- | | |
|--|----------------------|
| - Becerradas des 8 et 9 août : | Prix unique 10 € |
| - Location et participation Restaurant : | 1 500 € |
| - Location et participation des Casitas (Associations) : | 0 € |
| - Droit de place forains : | 200 € par attraction |

FERIA DES VENDANGES (6 septembre 2015)

- | | |
|-----------------------|-----------------|
| - Tienta des Machos : | Prix unique 5 € |
| - Corrida 6 toros : | 30 € |

Les droits d'entrée seront encaissés dans le cadre des régies suivantes :

- n° 11255 « Fête du Toro » : Féria du Cheval et du Toro
- n° 11267 « Fêtes et Cérémonies » : Féria des vendanges.

Après en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

APPROUVE les tarifs ci-dessus.

DELIBERATION N° 12

OBJET : FERIA DES VENDANGES : AUTORISATION DONNEE A MONSIEUR LE MAIRE DE SIGNER LA CONVENTION CONCERNANT L'ORGANISATION D'UNE CORRIDA LE 6 SEPTEMBRE 2015 AU THEATRE DE PLEIN AIR

La Commune de BOUJAN SUR LIBRON organise le 6 septembre 2015 une Corrida goyesque mano à mano des toreros biterrois Tomas CERQUEIRA et Cayetano ORTIS à l'occasion de la 2^{ème} Féria des Vendanges.

La Commune mettra à disposition des deux toreros le Théâtre de Plein Air.

La Commune prendra à sa charge les éléments suivants :

- acquisition des 6 toros choisis par les toreros,
- toute la logistique concernant les animations, la musique, la sécurité, les médecins, les ambulances, la mise à disposition du bloc opératoire et la communication (affiches, presse).

Les toreros prendront à leur charge :

- la quadrilla complète comprenant les piques, les arastres et toute la logistique afférente à la Corrida (aguazils).

S'agissant des recettes, elles seront réparties de la façon suivante :

- les premiers 10 000 € seront pour M. Tomas CERQUEIRA et M. Cayetano ORTIS,
- le restant de la recette sera partagé entre M. Tomas CERQUEIRA et M. Cayetano ORTIS et la Commune de BOUJAN SUR LIBRON à hauteur de 50/50.

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de bien vouloir l'autoriser à signer la convention relative à l'organisation d'une Corrida le 6 septembre 2015 au Théâtre de Plein Air (convention ci-jointe).

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention relative à l'organisation d'une Corrida le 6 septembre 2015 au Théâtre de Plein Air (convention ci-jointe).

Les documents annexes (conventions, DM, sont consultables sur demande auprès des services administratifs)

Gérard ABELLA
Maire



n°6

Le Boujanais

Nouvelle activité T.A.P.S gratuite

Equitation

*Enseignée par Eva Petitpoisson
Les Crins d'Eden - St Bruno*

PJ n°2a



La Classe de CM1 de Madame Laffitte

FINANCES

LES ÉLUS SE MOBILISENT POUR DÉNONCER LA BAISSSE DES DOTATIONS DE L'ÉTAT

La Municipalité a soutenu la journée d'action de l'Association des Maires de France (AMF) en conviant tous les Boujanais à une réunion publique samedi 19 septembre devant la mairie.

En cause, la baisse des dotations de l'Etat qui **pèse lourdement** sur le budget de la commune et son fonctionnement. Le Maire, Gérard ABELLA a donné des précisions sur cette baisse :

« L'Etat avait annoncé une baisse de **7 %** en janvier 2015, au final elle est de **17 %** soit moins **60 170 €** pour 2015.

Nous avons également estimé la baisse pour les années à venir grâce à un outil de simulation mis à disposition des communes, qui représenterait près de **380 000 €** pour notre village **jusqu'en 2017**.

Mais nous resterons **très vigilants** pour ne pas nous engager vers une **hausse de notre fiscalité** locale en recherchant en priorité des recettes « alternatives ».

Notre objectif prioritaire reste de ne pas augmenter les impôts !



Explications du Maire sur la DGF

URBANISME

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de **modification du PLU**. Ces modifications s'inscrivent dans les orientations définies par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU.

Il est envisagé l'ouverture à l'**urbanisation du haut de la Plaine** sous forme de ZAC tout en respectant les **décisions des services de l'Etat** (PPRI).

Il est également envisagé les modifications des zones suivantes :

- Aménagement de la parcelle après le bâtiment bleu
- Mixité sur le Puech Esteve
- Aménagement des anciens ateliers municipaux
- Projet Ramonet (entrée du Monestié)

Ces modifications répondront aux besoins en logements et permettront une **mixité** des types d'habitats tout en générant des recettes pour la Commune. Nous nous attacherons à converser un **caractère résidentiel** à ces habitations qui seront accessibles **au plus grand nombre**.

TRAVAUX

Envoyé en préfecture le 03/07/2026

Reçu en préfecture le 03/07/2026

Publié le

ID : 034-213400377-20260629-DELIB472026-DE



Construction du skate parc par les services techniques

- Climatisation des écoles Marcel Pagnol et Marie Curie
- Entretien et embellissement des deux groupes scolaires
- Mise aux normes de la cour de l'école maternelle
- Mise aux normes de la cour de l'école élémentaire
- Transformation de la présidence des Arènes
- Transformation de l'annexe de la Mairie en salles d'activités
- Réalisation d'un abri poneys
- Création d'un skate parc (en cours de réalisation)
- Création d'une place de parking boulevard Castelbon
- Débroussaillage et élagage des chemins communaux
- Réalisation d'un ralentisseur rue de l'Egalité
- Aménagement intérieur du Poste de Police
- Aménagement et mise aux normes électriques de l'Esplanade du stade



REVELATIONS & TERROIRS
Généraliste

STÉPHANE LUPERINI & CELINE GRAU

40 rue de la Margeride 34760 Boujan sur Libron

contact@revelations-terroirs.com

(+33) 6 81 64 16 10 ou (+33) 6 32 50 97 34
(+33) 4 99 47 15 31

8

Le Boujanais^{n°12}

| ACTUALITÉS
| DOSSIERS
| AGENDA

1^{ère} victoire

pour nos petits judokas



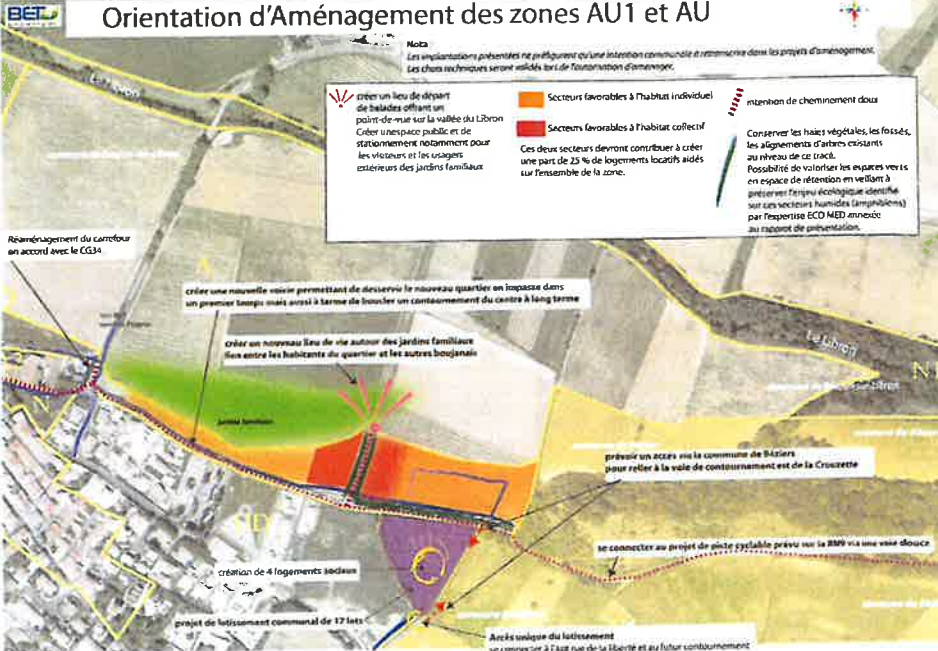
Rappel et Procédure

Par délibération du Conseil Municipal en date du 9 juillet 2015, l'aménagement du secteur de LA PLAINE a été prescrit sous la forme d'une procédure de ZAC et les modalités de la concertation ont été définies.

Les étapes de la procédure de ZAC

- Études Préalables :**
 - Analyse de l'état initial du site
 - Définition du périmètre d'intervention
 - Proposition de scénarios d'aménagement
- Dossier de création**
 - Rapport de présentation
 - Plan de situation
 - Plan de délimitation du périmètre composant la zone
 - Étude d'impact
 - Précision si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera exigible ou non dans la zone
- Choix de l'aménageur**
 - Soit réalisée directement par la personne morale : la commune, ZAC en régie
 - Soit concédée, par cette personne morale, à un aménageur, concession d'aménagement : appel d'offre et consultation
- Dossier de réalisation**
 - Projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone
 - Projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone
 - Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps
 - Compléments en tant que de besoin de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création

L'orientation d'Aménagement et de Programmation définie dans le dossier de PLU

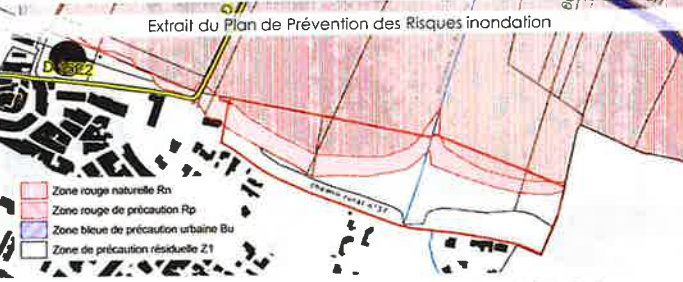


Les éléments de composition du site



La topographie du site et de son environnement tant bâti que naturel nous a permis de considérer plusieurs éléments importants pour l'aménagement du secteur de LA PLAINE.

- Le chemin rural n°37, en limite Sud de la ZAC, se positionne en contrebas de toute la zone pavillonnaire existante
- Les différences altimétriques depuis la zone du projet et les secteurs bâtis existants sont importantes, fluctuant de 3.00 m à 5.00 m. Elles permettront de conserver des cônes de vision sur le grand paysage: volonté affichée et essentielle
- Les lignes directrices sur la zone naturelle: chemins de terre, ruisseau de l'Enguignou et sa ripisylve, bandes boisées en prolongement du bois de Libouriac sont autant d'éléments à conserver qui nous guideront dans les aménagements du projet pour créer un éco quartier

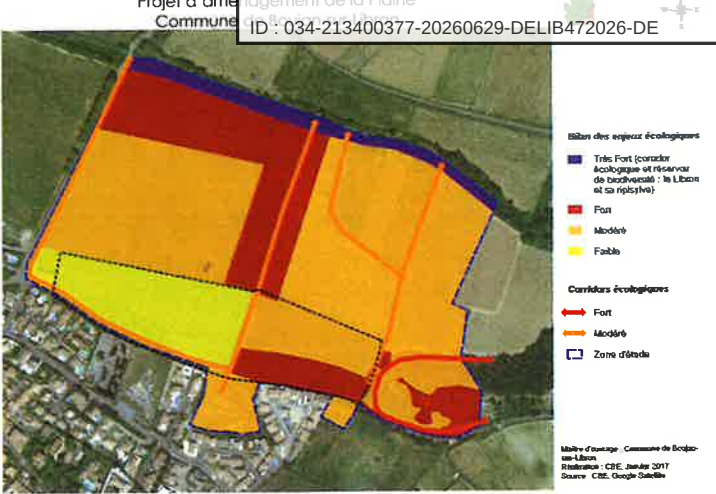
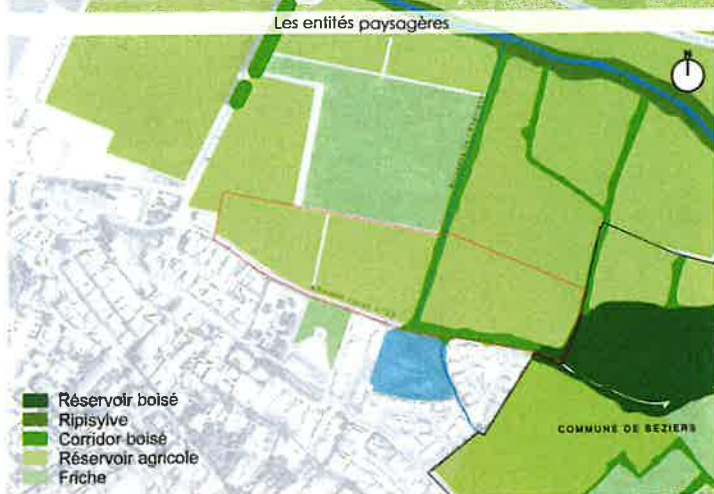


La zone du projet est impactée par le PPRI, approuvé le 31 mai 2016. Trois zones sont identifiées dans le périmètre de la ZAC : une zone rouge naturelle Rn et une zone rouge de précaution Rp où toutes constructions sont interdites. Une troisième zone de précaution résiduelle Z1 sur la limite Sud permet la réalisation de constructions sous certaines conditions : nécessité de s'implanter à un minimum de +50 cm/ TN avec un vide sanitaire. Réalisation de clôtures ne créant pas d'obstacle pour assurer l'écoulement des eaux...



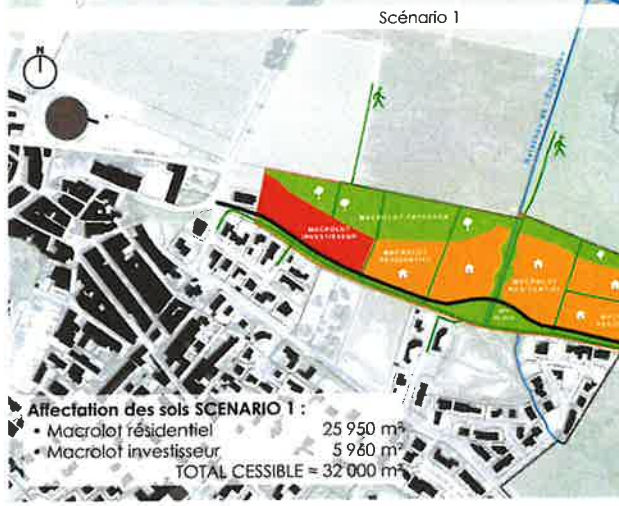
Une partie de la ZAC se situe dans le Périmètre des 500 m de Protection des Monuments Historiques (PPMH), liée au Château de Libouriac inscrit à l'inventaire du Patrimoine (monuments historiques). Cela signifie que les demandes d'autorisation en matière d'urbanisme seront analysées par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

Les données environnementales



Dans le cadre de la procédure de ZAC, et depuis les lois Grenelles I et II, la nécessité de consulter l'Autorité Environnementale est obligatoire. Pour la ZAC de la Plaine, une étude d'impact environnementale a été imposée. Les cartes ci-après nous exposent les entités paysagères et les niveaux d'enjeux dans la zone du projet et au-delà. Cette étude détaillée est disponible en Mairie aux jours et heures d'ouverture. Elle identifie différentes espèces de faune et de flore, propose à la fois des mesures d'évitement et d'accompagnement dans le cadre de l'aménagement de ce secteur.

Scénarii pour l'aménagement de la ZAC



- ✓ **Sinuosité de la voirie automobile (régulation de la vitesse)**
- ✓ **Connexion avec les cheminements existants**
- ✓ **Proximité du macrolot investisseur avec les pôles d'attractions et d'intérêts collectifs**
- ✓ **Proportions bâties similaires aux abords du hangar agricole**
- ✗ **Accès à l'aire de jeux depuis les logements (franchissement voirie)**
- ✗ **Franchissement de la voie douce vers les macrolots (différences altimétriques)**

- ✓ **Visibilité depuis les constructions existantes vers le grand paysage**
- ✓ **Mise à distance des collectifs grâce au bassin de rétention**
- ✓ **Connexion avec les cheminements existants**
- ✓ **Centralité de l'aire de jeux**
- ✓ **Franchissement de la voie douce vers les macrolots**



- ✗ **Linéarité de la voie (augmentation de la vitesse)**

Programmation Prévisionnelle des Constructions et des Équipements Publics

Deux scénarii succints sont exposés pour l'aménagement de la ZAC de LA PLAINE.

Deux secteurs sont définis : zones résidentielles et macrolot investisseur auxquels s'ajoutent des espaces paysagers.

A ce jour l'implantation des logements sociaux n'est pas arrêtée. Ils peuvent être réalisés dans tous les espaces et sous diverses formes : villas en bande ou « petit(s) collectif(s) ».

Dans les deux propositions on retrouve des éléments communs : bassin de rétention paysager organisé le long du ruisseau de l'Enguignou, aire de jeux au Sud et espaces paysagers au Nord où est prévu un parcours de santé.

Créer des continuités écologiques avec la trame verte et bleue, conserver les espaces boisés existants et les cheminements dans la zone naturelle conduisant au Libron, prolonger les continuités douces vers le centre bourg et les zones pavillonnaires en amont sont autant d'éléments importants qui nous orienterons dans les futurs aménagements.

Les zones rouges non constructibles permettront aussi de proposer de grands espaces de jardins privés

- Répartition des logements :**
- Logements locatifs aidés = 25%
 - Logements résidentiels/Investisseurs = 75%
- Programmation des équipements :**
- Espaces paysagers
 - Jardins familiaux
 - Parcours de santé
 - Aire de jeux

Les grands projets de Ville de Boujan sur Libron

La Ville de Boujan sur Libron développe aujourd'hui de nouveaux projets afin de renforcer l'attractivité de sa commune, ces différentes opérations sont destinées à garantir la qualité de vie de tous les Boujanais et d'embellir leur cadre de vie.

La galerie citoyenne



Le développement de la culture à Boujan sur Libron figure parmi les engagements de la Municipalité qui souhaite favoriser la vie culturelle sur le territoire communal. A cet effet, elle vient d'acquérir, à l'angle de l'impasse Hoche et de la rue Lavis, un immeuble de caractère de 350 m². Le projet consiste à créer, au cœur de la circulade, une Galerie Citoyenne. Il s'agira d'un espace où chacun pourra s'exprimer dans son domaine de prédilection (sculpture, peinture, ferronnerie, poterie...) au travers d'expositions tant temporaires que permanentes. Ce lieu accueillera également un Point d'Information Tourisme et Œnotourisme.

Les travaux ont démarré.

La ZAC « Les hauts de la plaine » sur la Commune de Boujan sur Libron

Par délibération du Conseil Municipal en date du 9 juillet 2015, l'aménagement du secteur de La Plaine a été prescrit sous la forme d'une procédure de ZAC et les modalités de la concertation ont été définies. La procédure de ZAC (Zone d'Aménagement concerté) comporte 4 étapes :

- Les études préalables
- Le dossier de création
- Le choix de l'aménageur
- Le dossier de réalisation

Les études sont actuellement en cours. Un dossier de concertation est mis à disposition du public sur demande en Mairie (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h). Il permet de mieux comprendre le projet.

EN SAVOIR PLUS

Réaménagement du plateau sportif à Boujan sur Libron

Au regard de l'évolution des besoins, la Municipalité souhaite améliorer les équipements sportifs installés sur la commune. Elle envisage donc la réfection totale du terrain de sport d'une surface de 9052 m². Les tribunes, remaniées le long du terrain de sport, seront couvertes et des panneaux photovoltaïques seront positionnés sur la toiture. Des

locaux sportifs seront créés pour accueillir un club house de réception ainsi que des vestiaires, des sanitaires, une salle multi activités et des box de rangements.
Les études sont en cours.

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

S²LOW

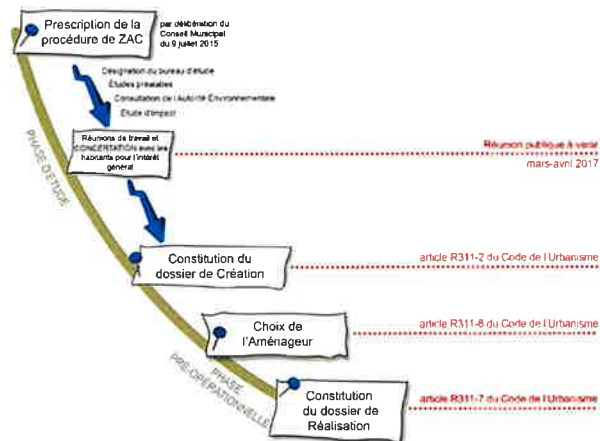
Le Parc Castelbon, au cœur du village de Boujan sur Libron



Le Parc Castelbon, véritable « poumon de verdure » d'environ 8000 m², joyau stratégiquement positionné en cœur de village, est un bien remarquable constitué d'une bastide datant du 17^{ème} siècle et d'un grand parc arboré composé d'essences rares d'une valeur patrimoniale avérée, et à ce titre, cher aux administrés. Suite à une rencontre avec la propriétaire actuelle du Parc Castelbon et à l'initiative de Gérard ABELLA, Maire de Boujan, un accord a été conclu visant à céder une partie (d'environ 3700 m²) de ce parc à la Ville afin de créer un jardin ouvert à tous.

Ce projet s'inscrit dans le souci de la Municipalité de veiller à la conservation de son patrimoine en le valorisant.

LA PROCÉDURE



QUE TROUVE-T-ON DANS LES ÉLÉMENTS DE LA PROCÉDURE ?

- ✓ Analyse de l'état initial du site
- ✓ Définition du périmètre d'intervention
- ✓ Proposition de scénarios d'aménagement
- ✓ Rapport de Présentation
- ✓ Plan de situation
- ✓ Plan de délimitation du périmètre composant la zone
- ✓ Étude d'impact
- ✓ Précision si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera exigible ou non dans la zone
- ✓ Soit réalisée directement par la personne morale : la commune, ZAC en régie
- ✓ Soit concédée, par cette personne morale, à un aménageur, concession d'aménagement : appel d'offre et consultation
- ✓ Projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone
- ✓ Projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone
- ✓ Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps
- ✓ Compléments en tant que de besoin de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création



LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU BÎTERROIS

Syndicat Mixte du SCOT du Biterrois
(Schéma de Cohérence Territoriale)



Axe 1. Préserver le socle environnemental du territoire

- Établir un maillage écologique pour concilier aménagements urbains et sauvegarde de la biodiversité
- Préserver l'identité des grandes unités paysagères et valoriser les éléments structurants du territoire
- Prévenir et exploiter rationnellement les ressources naturelles
- Garantir la pérennité économique de l'espace agricole pour garantir sa qualité

Axe 2. Urbaniser sans s'étaier

- Renforcer l'efficacité et la cohérence de l'urbanisation
- Maîtriser la consommation foncière
- Appliquer la loi Littoral et le contexte Biterrois

Axe 3. Se loger, se déplacer et vivre au quotidien

- Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins
- Répondre aux services à la population et les équipements pour une couverture spatiale du territoire
- Mettre à niveau l'infrastructure de transport et développer l'offre de mobilité alternative

Axe 4. Renforcer l'attractivité économique du territoire

- Organiser l'accueil des activités
- Structurer l'offre commerciale
- Redéployer l'activité touristique

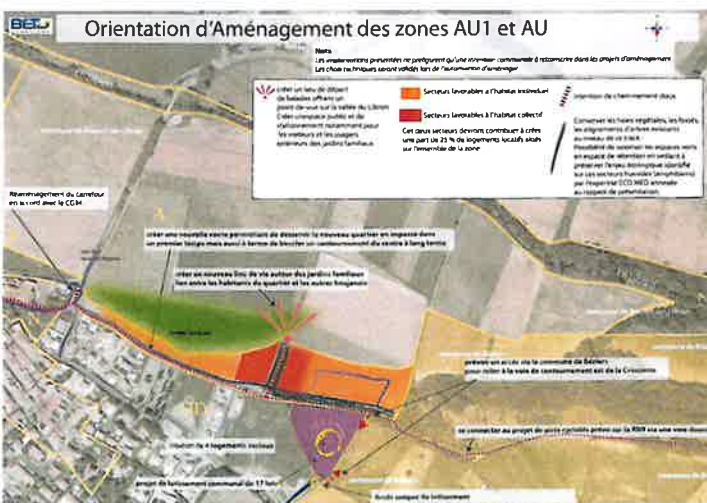
Axe 5. Développer un urbanisme durable

- Réduire les interférences entre espaces urbanisés et zones à risques
- Améliorer l'interface entre espace urbain et espace naturel et agricole
- Développer et conforter la qualité des espaces bâtis
- Appliquer les principes environnementaux et de développement durable

Axe 6. Accompagner la mise en œuvre et le suivi du SCOT

- Évaluer et informer à travers la construction d'un observatoire
- Encourager et vérifier la compatibilité des documents d'urbanisme et des autorisations commerciales
- Accompagner et dialoguer avec les différents partenaires
- Réviser et actualiser le SCOT

RAPPEL DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Objectifs généraux :

- Développer l'offre de logements en particulier en termes de logement local social.
- Intégrer les exigences Haute Qualité Environnementale et Bâtiment Bas Consommation dans une approche urbanistique
- Prévoir la localisation du programme d'habitat en rapport avec le système de transport en commun, ce qui permettra de mieux contenir la place de l'automobile, et l'articuler aux équipements publics et au maillage de déplacements aux.
- Associer les riverains, les (futurs) habitants.
- Promouvoir un quartier bien inséré dans son environnement naturel et le paysage agricole.
- Promouvoir des circuits-courts en lien avec les producteurs locaux.
- Création de jardins partagés

Nombre et type de logements :

- Si les futures maisons sont en ordre discontinu, il faut une largeur minimale d'environ 12m. Elles devront pouvoir être miloyenne afin d'économiser l'espace constructible
- Si les maisons sont en bande, il faut une largeur minimale d'environ 9m
- La zone peut également contenir des logements collectifs. Cela permettrait de réaliser des logements localisés (aidés ou non)
- La zone devra comporter obligatoirement 25 % minimum de logements sociaux
- La mixité des formes bâties permettra une mixité sociale et une économie de l'espace conformément aux exigences des lois SRU, UH et Grenelle
- Il n'est pas exclu de mixer des logements collectifs et des logements individuels

Aspect et traitement architectural :

- Les bâtiments pourront s'implanter le long de la voie créée. Ce nouveau front bâti finira la nouvelle façade urbaine nord de Boujan-sur-Libron car le reste du territoire est inondable. Une attention particulière devra être portée à la perception des futures constructions depuis la plaine du Libron
- L'opération d'aménagement devra par conséquent offrir une structuration paysagère et architecturale forte qui participera au renforcement de la façade du village, et à créer une limite d'urbanisation clairement définie
- Éviter des styles disparates pour permettre une homogénéité. Si les constructions sont des projets individuels, il faut éviter la juxtaposition des styles traditionnels et contemporains
- Toutefois, le secteur étant situé sur le versant nord de la plaine du Libron, les constructions devront pouvoir s'orienter de l'ouest et du sud afin de bénéficier d'un maximum d'ensoleillement et une vue sur le village
- En raison de la forme allongée de la zone, l'aménagement de toit-terrasses sur le garage permettrait de bénéficier d'un espace extérieur ensoleillé et préservé du vent du nord

Vers un quartier durable :

- L'extension urbaine prendra en compte les contraintes environnementales (orientation, exposition au bruit, au vent...) pour offrir à la population un cadre de vie de qualité. La construction du Quartier vise à la fois des économies d'énergie et de matériaux, une meilleure gestion de l'eau, une mobilité diversifiée douce, une meilleure qualité de vie faisant la part belle à la nature en ville. Cet espace de vie lieu de socialisation et d'échange - doit permettre l'émergence et la promotion de modes de vie durables, plus équitables
- Le quartier peut être un levier important caractérisé par la mixité sociale et fonctionnelle entraînant l'adéquation avec la demande et les enjeux locaux. La proposition de modèles alternatifs pour impulser une modification des comportements et de mode de vie est une clé d'entrée majeure dans le développement durable

LA SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Plan topographique et hydrographique centré sur la zone de projet



Les centralités et activités et les déplacements



Extrait du Plan de Prévention des Risques inondation



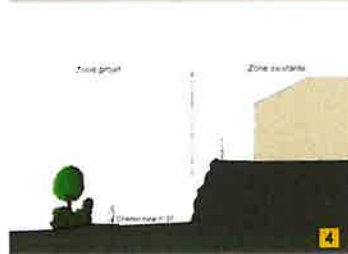
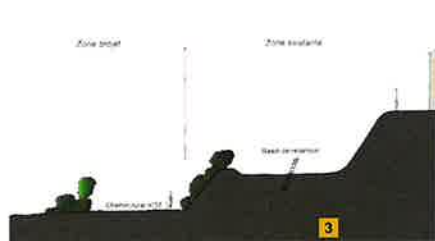
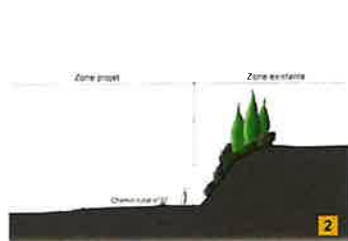
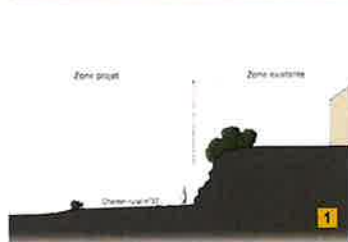
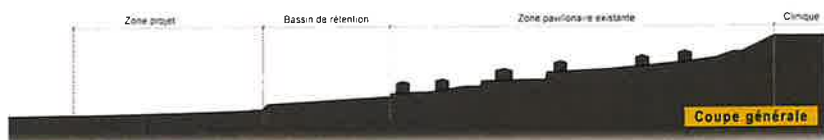
Périmètre de Protection des Monuments Historiques



Typologies urbaines



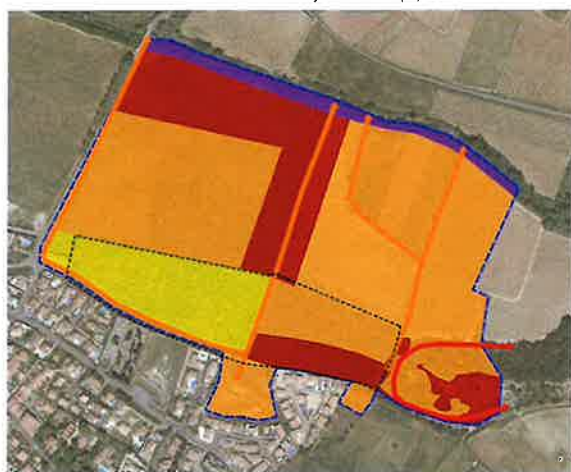
Le foncier



LES DONNÉES ENVIRONNEMENTALES



Projet d'aménagement du Domaine de la Plaine
Commune de Boujan-sur-Libron (34)



Bilan des enjeux écologiques

Très fort corridor écologique et réservoir de biodiversité (à libron et sa ripisylve)

Fort

Modéré

Faible

Corridors écologiques

Fort

Modéré

Zone d'étude

Source : IGN, Google Earth

Maître d'ouvrage : Commune de Boujan-sur-Libron

Réalisation : FEB Janvier 2017

Source : IGN, Google Earth



MESURES DE PROTECTION ENVIRONNEMENTALES



Mesure d'évitement 1 :
Conserver le linéaire arbustif à arboré situé au Sud-Est de la zone de projet

Mesure d'évitement 2 :
Limitier l'éclairage nocturne pour réduire la pollution lumineuse

Mesure d'évitement 3 :
Prévention et gestion des espèces exotiques envahissantes

Mesure d'évitement 4 :
Déplacement des stations d'Aristolochie à nervures peu nombreuses

Mesure d'accompagnement 1 :
Recommandations concernant l'aménagement de la partie Nord

Mesure d'accompagnement 2 :
Mise en place de gîtes à Hérisson d'Europe en bordure Nord

Mesure d'accompagnement 3 :
Aménagement des bassins de rétention des eaux



LES SCÉNARI



- Sinuosité de la voirie automobile (régulation de la vitesse)
- Connexion avec les cheminements existants
- Proximité du macrolot investisseur avec les pôles d'attractions et d'intérêts collectifs
- Proportions bâties similaires aux abords du hangar agricole



- Accès à l'aire de jeux depuis les logements (franchissement voirie)
- Franchissement de la voie douce vers les macrolots (différences altimétriques)



- Visibilité depuis les constructions existantes vers le grand paysage
- Mise à distance des collectifs grâce au bassin de rétention
- Connexion avec les cheminements existants
- Centralité de l'aire de jeux
- Franchissement de la voie douce vers les macrolots



- Linéarité de la voie (augmentation de la vitesse)



PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE DES CONSTRUCTIONS ET DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Affectation des sols SCENARIO 1 :

- Macrolot résidentiel 25 950 m²
- Macrolot investisseur 5 960 m²
- TOTAL CESSIBLE ≈ 32 000 m²

Affectation des sols SCENARIO 2 :

- Macrolot résidentiel 25 630 m²
- Macrolot investisseur 6 180 m²
- TOTAL CESSIBLE ≈ 32 000 m²

Répartition des logements :

- Logements locatifs aidés ≈ 25%
- Logements résidentiels et investisseurs ≈ 75%

Programmation des équipements :

- Espaces paysagers
- Jardins familiaux
- Parcours de santé
- Aire de jeux





Le couple a décidé d'investir car le projet semblait attractif. Du moins sur le papier. L.L.S

Sète. Les propriétaires d'une pizzeria installés depuis peu dans le nouveau quartier sont remontés contre la Ville.

Salins : « une opération pour les promoteurs »

■ Le couple est plus qu'écoeuré. Thierry et Cathy Gulchemerre tiennent la pizzeria au rez de chaussée d'une des barres d'immeuble du nouveau quartier des Salins. Si les commerçants qui arrivent du Bearn ont tenté l'aventure en terre insulaire et ont investi, ce n'est pas pour rien : le projet de ce nouveau quartier semblait attractif. Du moins sur le papier. « Le promoteur nous a dit qu'il y aurait un arrêt-minute, un Mac. Do, une station essence... Non loin, il y a J'fremer, les lycées et les Guilles. Nous avons donc pensé qu'il était intéressant de s'installer ici ». Mais depuis l'ouverture du commerce en mars 2015, la zone n'a rien de dynamique. C'est plutôt morne plaine. « Rien n'a été fait. Nous n'avons un parking que depuis deux semaines ».

Parking où les clients de la pizzeria ne peuvent même pas se garer. « Ce sont les locataires des résidences qui s'y mettent ou des campings-car ». Mais c'est surtout l'ouverture d'une autre pizzeria à 100 mètres de la leur qui met le commerce de Thierry et Cathy Gulchemerre en péril.

« Au départ, les propriétaires avaient l'aurorisation pour une boulangerie-pâtisserie qui s'est finalement transformée en pizzeria. La propriétaire est venue plusieurs fois comme cliente, nous a questionnés, et pris des flyers puis on a appris qu'elle avait une carte de 28 pizzas ». Le couple est d'autant plus remonté que le maire, dans une lettre adressée aux promoteurs, avait spécifié qu'il veillerait scrupuleusement à ce qu'il n'y ait pas

de doublons sur la zone d'activité commerciale. « Il nous a d'ailleurs été demandé sur le bail de spéculer nos activités afin justement d'éviter les doublons ». Et c'est à coup de matraquage publicitaire (médiacamsions...) que le nouveau commerce a ouvert le 14 juillet dernier. Du coup, le chiffre d'affaires de la pizzeria a pris un sacré coup de sabre. « Lorsque l'hôtel du Terra Gaïa, qui se trouve au-dessus de la soi-disant boulangerie-pâtisserie, a ouvert le 4 juillet, les clients venaient chez nous et on s'est dit que nous allions au moins tenter l'hiber. Mais aujourd'hui nous craignons de devoir déposer le bilan. Nous avons mis en vente. Ce quartier est juste une opération de béton destinée aux promoteurs ».

LAURENCE LADEN-SALUSTE

Frontignan. Du 13 au 16 août, un grand tournoi international de la discipline se tiendra près du restaurant Le New Spot.

Beach tennis aux Aresquiers

■ Du 13 au 16 août, la section beach tennis de Frontignan organise la 2e édition de son grand tournoi international sur la plage des Aresquiers, près du restaurant de plage le Spot. La compétition phare promet du très haut niveau avec la participation de Pauline Bourdet (5e française et championne régionale), Adèle Sauguet (12e française), Manuela Amiard (19e française et championne régionale) et Christine Claudel (vice-championne régionale). Côté messieurs, Régis Courtois et Rod Boyeldieu, classés respectivement 10e et 35e meilleurs joueurs au niveau mondial seront également présents. Le jeudi matin, dès 9h, débutera le tournoi International G4 ITF, suivi, à 17h30 du tournoi des partenaires. Vendredi, la première des deux grandes compétitions se poursuivra et, à 18h,



La compétition phare promet du haut niveau. D.R

sera effectué le tirage au sort pour la seconde, suivi d'une soirée festive organisée à la pallole le Spot. Samedi, le grand tournoi international G3 ITF débutera à 9 h et, à partir de 20h, Drascacade et DJ animeront de nouveau le restaurant le Spot.

Enfin, dimanche, tous les amateurs et les enfants pourront participer à des compétitions, en même temps que les champions du tournoi G3 qui se retrouveront pour les demi-finales, à 10h30, et les finales, à partir de 15h.

En bref

Port-Vendres Mort d'un plongeur

Un vacancier a perdu la vie mardi matin dans un accident de plongée survenu au large de Port-Vendres, dans les Pyrénées-Orientales. Âgé d'une cinquantaine d'années, il est décédé d'un arrêt cardio-respiratoire. Un deuxième plongeur a été hospitalisé, à indiqué la préfecture maritime. Le Samu de coordination médicale maritime SCMM appelé à l'aide n'a pu réanimer un premier plongeur remonté à la surface. Le second, qui était descendu à 38 mètres de profondeur, n'aurait pas effectué les paliers de décompression". Il a été évacué à la clinique Saint-Pierre de Perpignan. Ses jours ne sont pas en danger. Une enquête a été ouverte, confiée aux gendarmes de la brigade nautique côtière de Saint-Cyprien, afin de déterminer les causes et circonstances exactes de ce dramatique accident.

Il s'agit du sixième décès de plongeur bouteille depuis le début de l'année, dont trois depuis le 1er juin. En 2014, sur 44 décès enregistrés en mer, 14 concernaient la plongée avec bouteille, selon les chiffres de la préfecture.

Lattes Un mort dans une collision

Un conducteur de scooter est mort suite à une collision avec une voiture sur la route de Palavas, à Lattes, lundi soir. La victime, un habitant de Castelnaud-le-Lez, n'a pas survécu malgré l'intervention des secours. L'automobiliste, un Montpelliérain âgé de 37 ans, est lui sorti indemne de l'accident. Les circonstances du drame restent à établir. C'est le 66ème décès sur les routes de l'Hérault depuis janvier. La mortalité routière est en augmentation de 42 % dans le département.

Montpellier. Une jolie fugue sur les toits de la ville

■ C'est un bâtiment dont on a beaucoup critiqué la hauteur. Mais c'est aussi, il faut bien l'avouer, une des plus belles vues de Montpellier. Pour qui n'a jamais eu les toits de la ville à ses pieds, un petit (dé)tour au neuvième étage du nouveau parking Saint-Roch s'impose. Le temps d'une pause en apaisant qui découvre un panorama unique, d'où émerge du troupeau de toits le clocher de Sainte-Anne, comme un doigt tendu vers le ciel. PHOTO AG



ANNONCES OFFICIELLES

HABILETÉ À PUBLIER PAR ARRÊTÉ DE MONSIEUR LE PRÉFET DE L'HÉRAULT

MONTPELLIER

Tél. 04.67.06.88.70

Fax : 04.67.92.56.56

Par délibération n° 2015-40 en date du 9 juillet 2015, le Conseil Municipal de la Commune de Boujan sur Libron a décidé d'ouvrir à l'urbanisation le secteur AU1 dit de « la plaine » sous le mode privilège de la ZAC et a défini les modalités d'une concertation préalable associant la population et les personnes intéressées. La délibération est consultable en mairie du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h.

Le Boujanais

n°11

ACTUALITÉS

DOSSIERS

AGENDA

À Noël,

Boujan brille de mille feux !



Ville de
BOUJAN
SUR
LIBRON

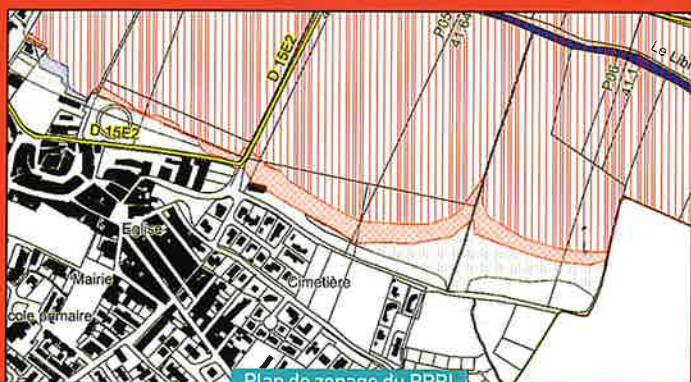
APPROBATION DU P.L.U ET DU P.P.R.I

Après une attente de 2 ans, le P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques Inondations) a été approuvé par le Préfet de l'Hérault en date du 31 mai 2016, il a confirmé les études préalables réalisées sur le secteur de la Plaine. Les études urbaines se poursuivent.

Il est consultable sur place en Mairie et sur le site internet de la DDTM34.

De même, la modification du P.L.U (Plan Local d'Urbanisme) a été approuvée dans sa globalité. Il permettra un développement urbain cohérent dans le respect d'une démographie maîtrisée tout en veillant au respect de la loi DUFLLOT/PINEL, évitant ainsi de payer de lourdes pénalités.

Le PLU est consultable sur www.boujansurlibron.com rubrique URBANISME. Merci aux Groupes BUESA ESTEVE et ANGELOTTI qui ont accepté d'intégrer des logements sociaux dans leur programme résidentiel accompagnant ainsi la Municipalité dans cette démarche qui ne peut que favoriser le lien social.



Plan de zonage du PPRI

OPÉRATION "FACADES ET CLOTURES" 4 PROJETS RÉALISÉS EN 2016 RECONDUITE EN 2017

La Municipalité rappelle que le ravalement de façade est obligatoire (articles L132-1 à L132-5 du code de la construction et de l'habitation).

Boujan a décidé de participer à la revalorisation de patrimoine.

A cet effet, elle encourage encore cette année, les propriétaires à embellir leurs façades et clôtures visibles de la rue en proposant un dispositif d'aide financière de 75% du montant des fournitures de peinture.

Les 25% restants à la charge du propriétaire.

Il s'agit d'une aide plafonnée à 500€ attribuée aux propriétaires.

Le ravalement de façade est soumis à déclaration préalable à retirer en Mairie au service Urbanisme.



Votre bien est situé dans le périmètre de l'opération ravalement de **façades / clôtures**.

La Mairie de Boujan sur Libron

vous soutient à hauteur de **75% du montant des fournitures** (**aide plafonnée à 500€ TTC**)

Renseignements en Mairie : 04 67 09 26 40
accueil@boujansurlibron.com



TRAVAUX

- Espace Raymond FARO : aménagement intérieur et extérieur, création d'une fontaine avec un bassin à poissons et travaux de clôtures
- Rue du Château : réfection de la voirie
- Allée Charles de Gaulle : Travaux d'aménagement et d'accessibilité de l'allée avec inversion du sens de la circulation
- Aménagement PMR (Personne à mobilité réduite) de l'ensemble commercial
- Esplanade : modification de l'accès au parking
- Eglise St Etienne : rénovation de la coupole
- Agence Postale Communale : aménagements intérieurs
- Salle des Mariages : réfection des peintures
- Salle des Fêtes et locaux attenants et abords : rénovation des peintures
- Arènes : création d'un regard pluvial, fabrication de barrières taurines

- Crèche les Sépious : pose d'un grillage dans la cour (Mise en sécurité)
- Ecoles : installation de 2 jeux de motricité dans la cour de l'école maternelle, mise en place de la 2ème tranche de gazon synthétique et installation d'un panneau de basket à l'école élémentaire
- Aire de jeux enfants : mise en sécurité de l'espace balançoire, aménagement de parkings à proximité et création d'un passage bétonné assurant la liaison entre l'école et l'aire de jeux
- Création d'un skate parc
- Remplacement de la pompe du forage du stade et des jardins partagés
- Sécurisation routière : mise en place de ralentisseurs et chicanes de sécurité, peinture routière (stop, passage piétons.)
- Installation des illuminations de Noël



Les Services Techniques avec les « maîtres d'ouvrage », Gérard Abella et Alain Durand.

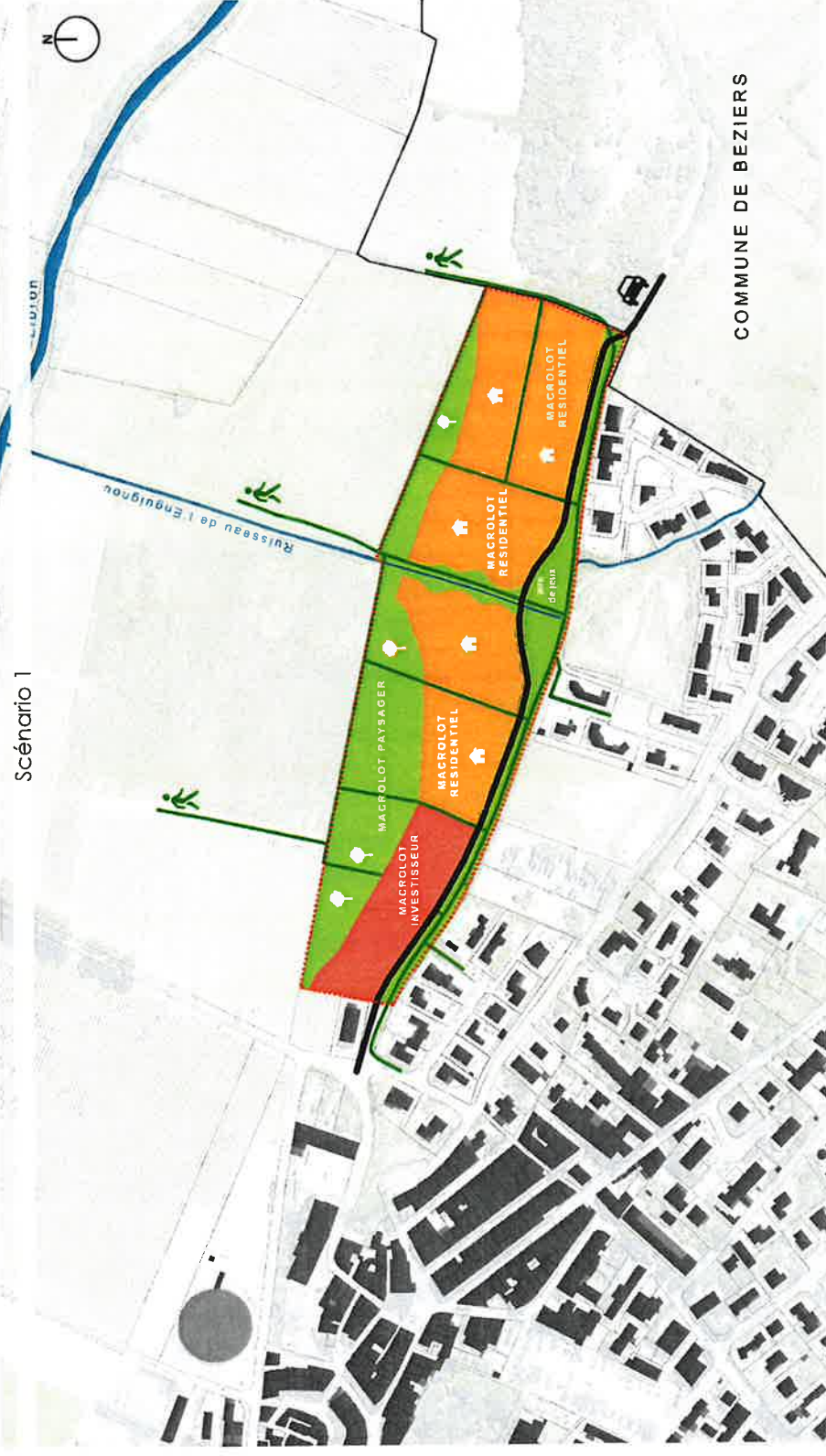


Pas question de vertige pour les Services Techniques !



Rue de l'égalité, recalibrage des ralentisseurs

LES SCÉNARI



- Sinuosité de la voirie automobile (régulation de la vitesse)
- Connexion avec les cheminements existants
- Proximité du macrolot investisseur avec les pôles d'attractions et d'intérêts collectifs
- Proportions bâties similaires aux abords du hangar agricole



- Accès à l'aire de jeux depuis les logements (franchissement voirie)
- Franchissement de la voie douce vers les macrolots (différences altimétriques)

Scénario 2



- Visibilité depuis les constructions existantes vers le grand paysage
- Mise à distance des collectifs grâce au bassin de rétention
- Connexion avec les cheminements existants
- Centralité de l'aire de jeux
- Franchissement de la voie douce vers les macrolots



- Linéarité de la vole (augmentation de la vitesse)

PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE DES CONSTRUCTIONS ET DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Affectation des sols SCENARIO 1 :

- Macrolot résidentiel 25 950 m²
- Macrolot investisseur 5 960 m²
- TOTAL CESSIBLE ≈ 32 000 m²

Affectation des sols SCENARIO 2 :

- Macrolot résidentiel 25 630 m²
- Macrolot investisseur 6 180 m²
- TOTAL CESSIBLE ≈ 32 000 m²

Répartition des logements :

- Logements locatifs aidés ≈ 25%
- Logements résidentiels et investisseurs ≈ 75%

Programmation des équipements :

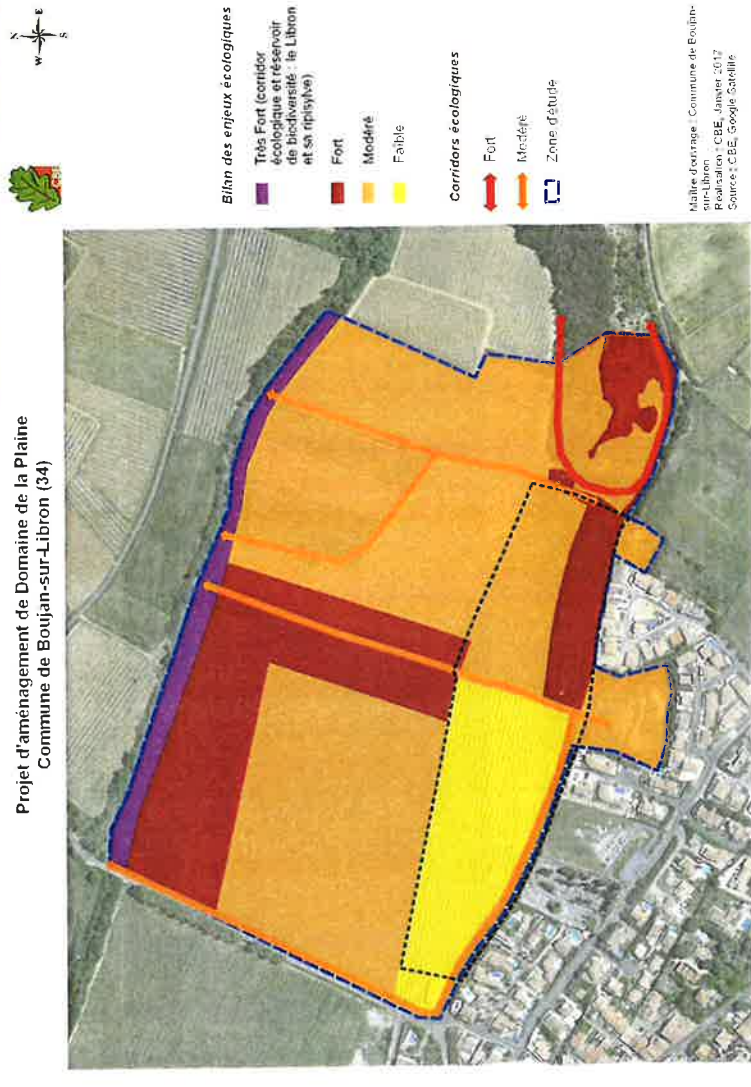
- Espaces paysagers
- Jardins familiaux
- Parcours de santé
- Aire de jeux



LES DONNÉES ENVIRONNEMENTALES



Projet d'aménagement du Domaine de la Plaine
Commune de Boujan-sur-Libron (34)



Blm des enjeux écologiques

Corridors écologiques

Mairie d'attribution : Commune de Boujan-sur-Libron
Source : CBE, Google Satellite



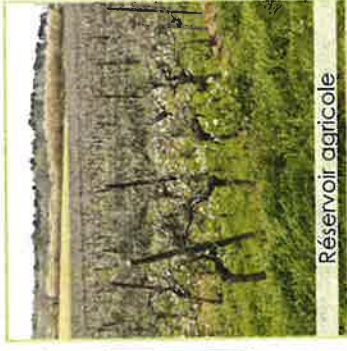
Réservoir boisé



Ripisylve du Libron



Corridor boisé



Réservoir agricole



Friche



Chardonneret élégant



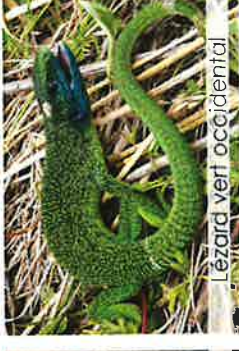
Huppe fasciée



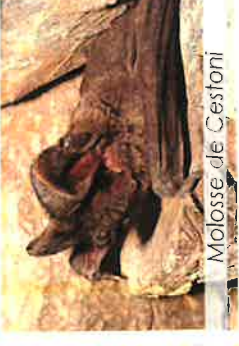
Grenouille de Pérez



Lézard ocellé



Lézard vert occidental



Molosse de Gestani



Noctule de Leisler

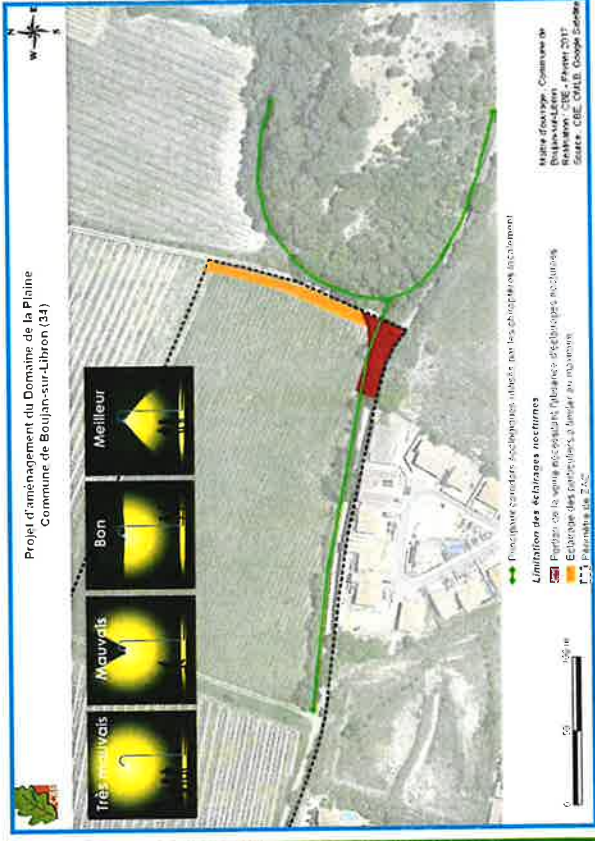


Aristolochie à nervures



Fumeterre en épi

MESURES DE PROTECTION ENVIRONNEMENTALES



Mesure d'évitement 1 :
Conserver le linéaire arbusitif à arboré situé au Sud-Est de la zone de projet

Mesure d'évitement 2 :
Limitier l'éclairage nocturne pour réduire la pollution lumineuse

Mesure d'évitement 3 :
Prévention et gestion des espèces exotiques envahissantes

Mesure d'évitement 4 :
Déplacement des stations d'Aristolochie à nervures peu nombreuses



Mesure d'accompagnement 1 :
Recommandations concernant l'aménagement de la part

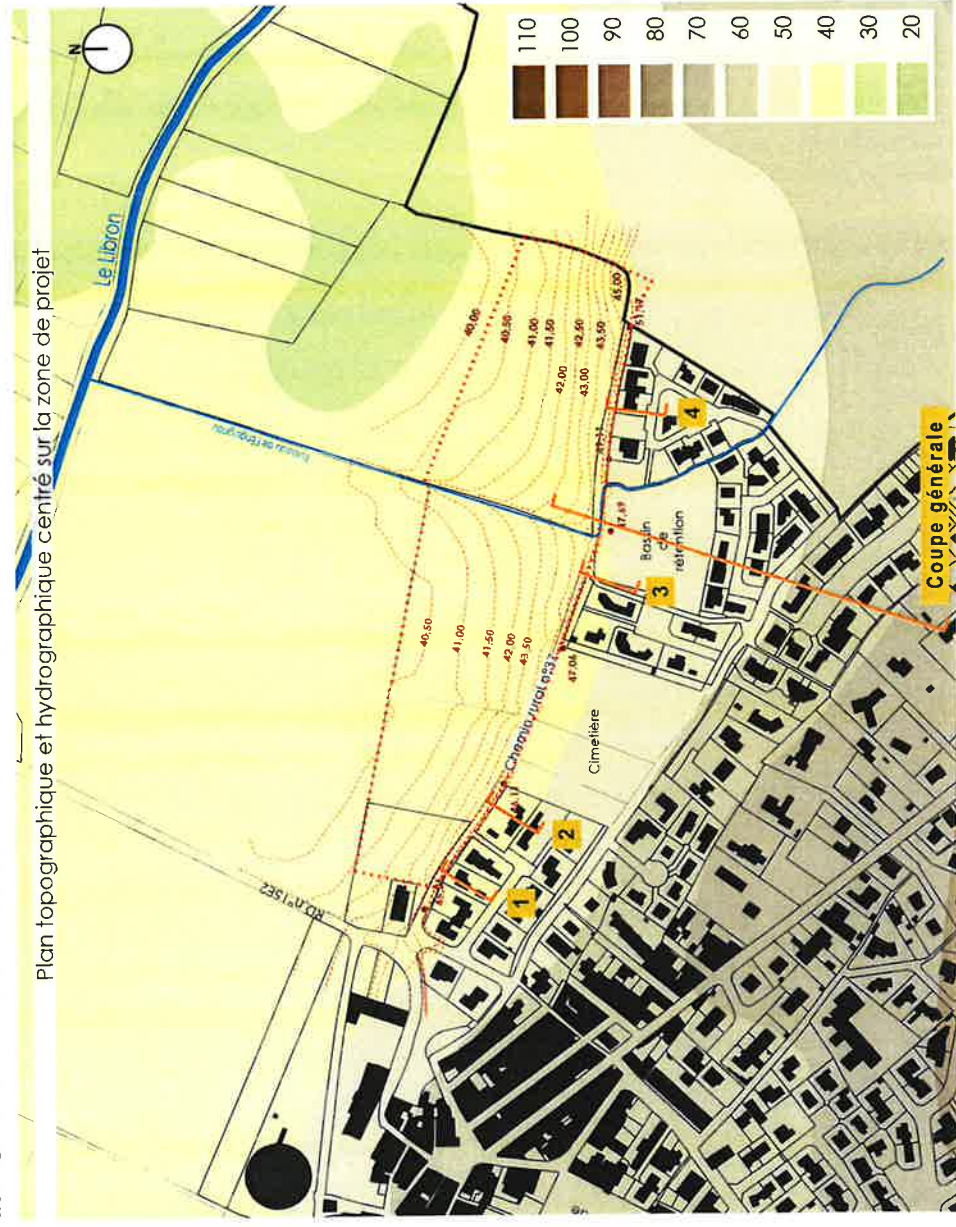
Mesure d'accompagnement 2 :
Mise en place de gîtes d'Europe en bordure Nord

Mesure d'accompagnement 3 :
Aménagement des bassins des eaux

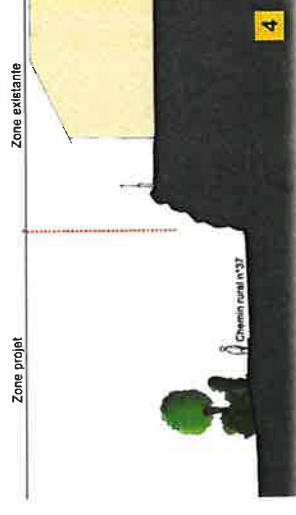
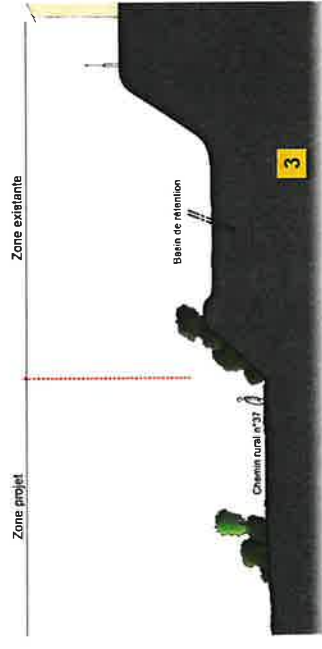
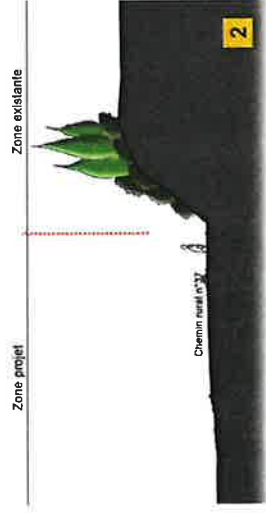
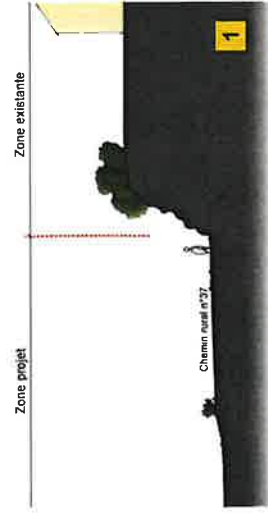
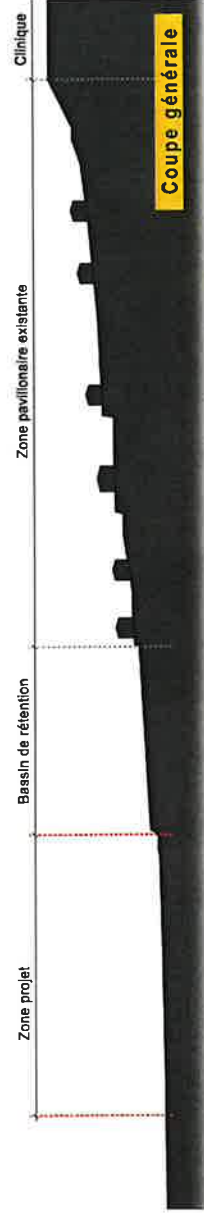
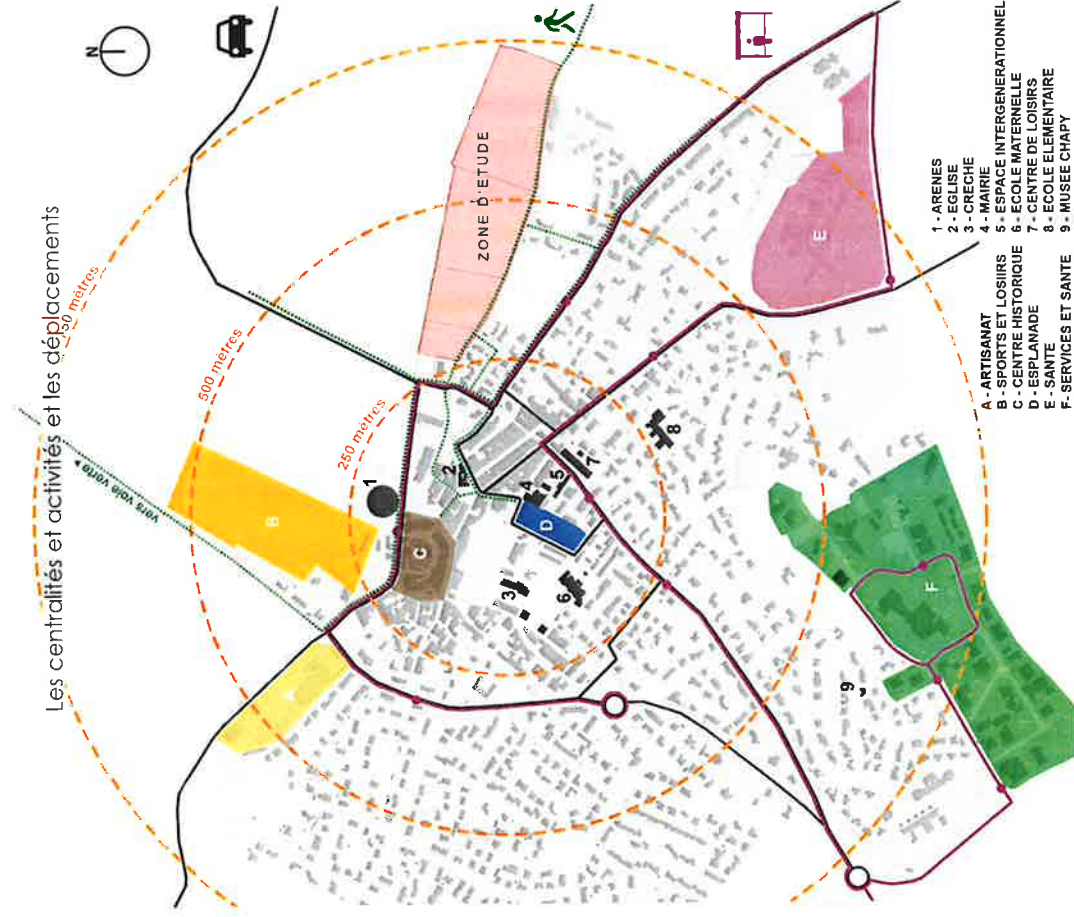
Envoyé en préfecture le 03/07/2026
Reçu en préfecture le 03/07/2026
Publié le 03/07/2026
ID : 034-213400377-20260629-DELIB472026-DE

LA SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

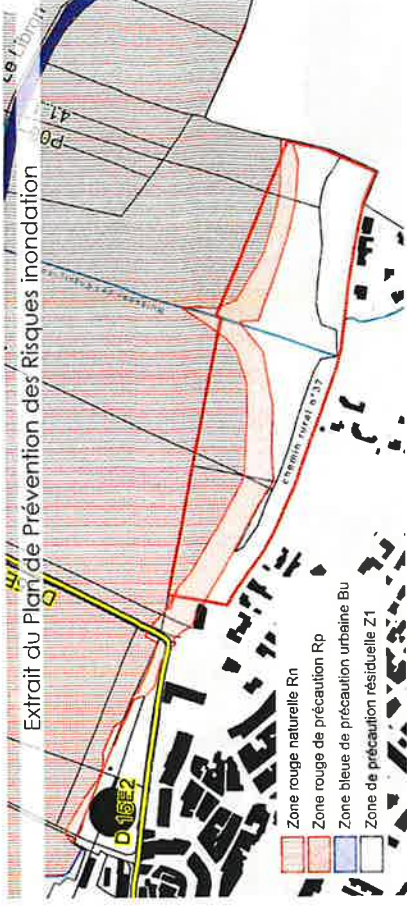
Plan topographique et hydrographique centré sur la zone de projet



Les centralités et activités et les déplacements



Extrait du Plan de Prévention des Risques inondation



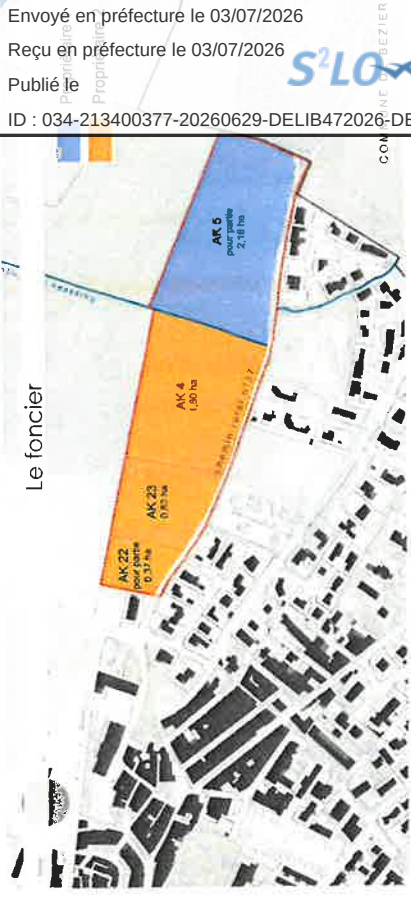
Périmètre de Protection des Monuments Historiques



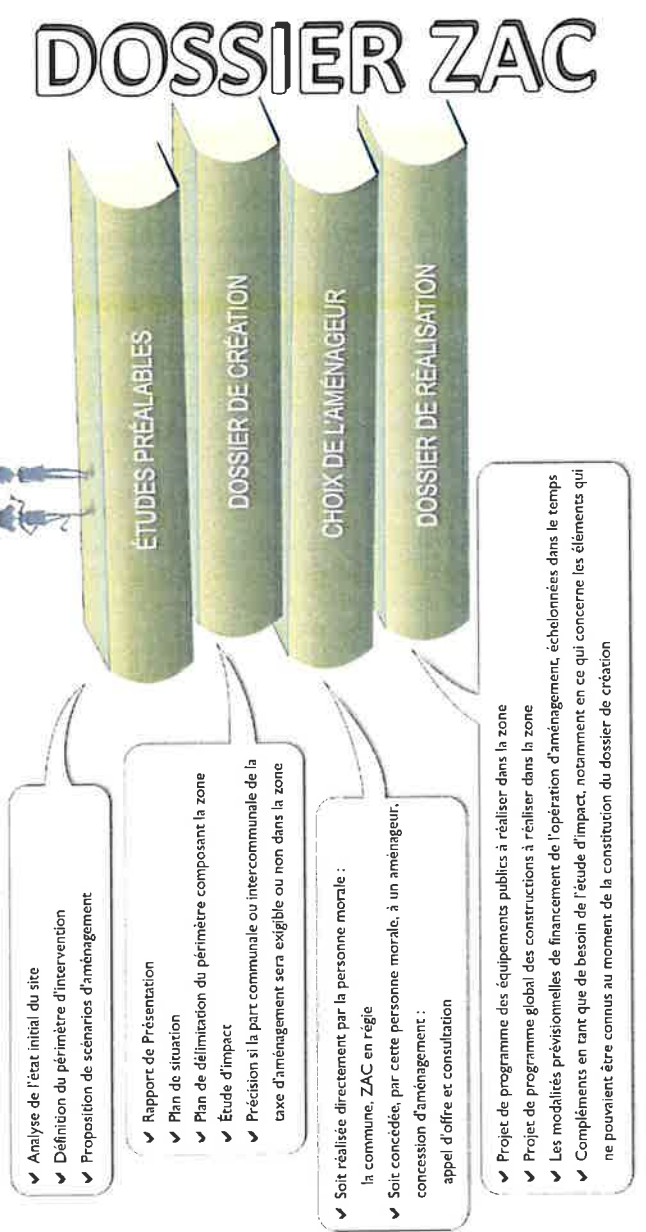
Typologies urbaines



Le foncier



le mardi 14 mars 2017



Syndicat Mixte du SCOT du Biterrois
(Schéma de Cohérence Territoriale)

Ministère du SCOT du Biterrois

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

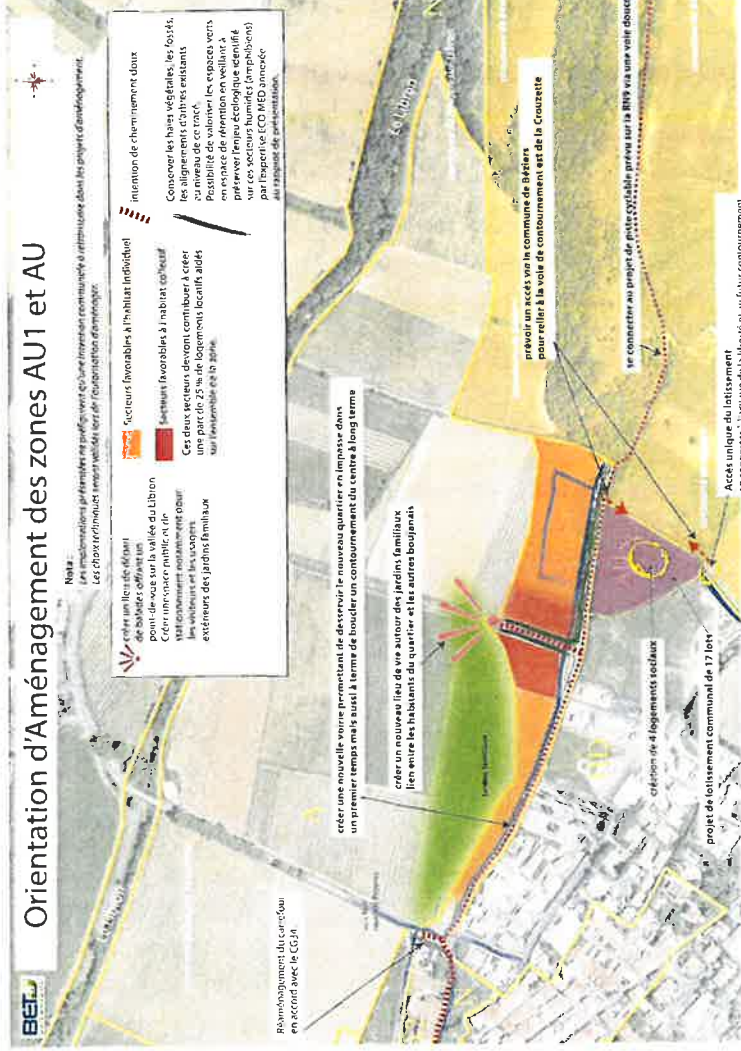
- BEZIERS/MEDITERRANEE : 13 communes
- HERAULT/MEDITERRANEE : 13 communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES

- LES AVANT MONTES DU CENTRE HERAULT : 16 communes
- SAINT CHIRMAN ET CAVAL LIRON : 17 communes
- LA DOUILLONNE : 8 communes
- LE HERTI : 14 communes
- LES AVANT MONTES DU CENTRE HERAULT : 16 communes
- LES AVANT MONTES DU CENTRE HERAULT : 16 communes

AUDE (11)

0 5 10 Kilomètres



urbanism
architecture
art
design
culture
politics
economy
environment
technology
education
health
law
media
religion
science
sports
travel
food
fashion
art
design
culture
politics
economy
environment
technology
education
health
law
media
religion
science
sports
travel
food
fashion



groupe
architecture
environnement

COMPTE-RENDU DU 17 FEVRIER 2017

Dossier : ZAC la plaine à BOUJAN SUR LIBRON

Ordre du jour : Présentation des études préalables à la commission d'urbanisme

Présents :

Mr Gérard ABELLA, Maire
Mr Alain DURAND, adjoint
Mr René ARGELIES, adjoint
Mme Magali BORDJA, adjointe
Mme Perrine SERVEL, Directrice générale des services

PJ :

- Délibération du conseil, du 9 juillet 2015,
- Décision d'examen au cas par cas, du 24 juin 2016,

Avancement et rappel du calendrier :

- La commune nomme le titulaire du marché en date du 28/01/2016.
- Les études préalables sont menées, elles comprennent l'analyse du territoire à travers différentes échelles permettant d'appréhender le site dans son contexte.
- Au regard de l'OAP et des études préalables, un scénario a été présenté.
- Le BET Barbanson chargé des études environnementales a rédigé la notice cas par cas.
- L'examen au cas par cas par les services de la DREAL aboutit à la demande d'une étude d'impact, considérant que les impacts prévisibles du projet sur l'environnement sont susceptibles d'être significatifs.
- Le BET Barbanson est missionné en juillet 2016 pour le volet environnemental de l'étude d'impact.
- Les études environnementales ont été menées sur l'ensemble des saisons. Le volet environnemental de l'étude d'impact a été remis début février.
- Le périmètre de la ZAC a été arrêté, suite aux échanges entre le maire et les différents propriétaires fonciers, en fin d'année 2016. Ce périmètre a permis au BET Barbanson de finaliser le volet environnemental.
- L'ensemble des pièces composant le dossier de création de la ZAC est en cours d'élaboration par l'ensemble de la maîtrise d'œuvre (OMLB, Artelia, Barbanson).
- Le BET Artelia travaille sur le dossier Loi sur l'eau, avec les services de l'Etat.
- Prochaine réunion fixée pour la présentation du dossier des études préalables à l'ensemble des élus : le mardi 14 mars à 18h30.

Rappel de la procédure :

Les modalités de la concertation sont les suivantes :

- une information sur les modalités de la concertation sera effectuée par voie d'affichage en Mairie et par publication dans le bulletin municipal et sur le site Internet ;
- un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées sera mis tout au long de la procédure à la destination du Public en Mairie, aux heures et jours ouvrables ;
- une exposition publique comportant plans et études en cours sera tenue pendant toute la durée de la procédure.

Après la réunion de présentation aux élus et après une réunion à programmer avec les services de l'état (DDTM), une réunion publique sera organisée.

A l'issu de cette étape, le bilan de la concertation sera dressé. Les études préalables pourront être arrêtées lors du conseil municipal.

Présentation des études préalables :

Le dossier figure au registre consultable en mairie mais fait encore l'objet de compléments qui seront joints au présent registre en semaine 10.

Les études préalables dressent un état des lieux du secteur envisagé pour la ZAC et de son contexte. Elles compilent les données suivant les thématiques :

- Topographie,
- Hydrographie,
- Déplacements urbains,
- Insertion paysagère,
- Histoire et évolution urbaine,
- Morphologies et typologies urbaines,
- Centralités, équipements publics, commerces et activités,
- Espaces publics,
- Trame verte et entités paysagères,
- Trame bleue et risque d'inondation,
- Démographie,

2

Ces études donnent les premières orientations d'aménagement et les intentions de projet, conformément à l'OAP du PLU et aux préconisations du SCOT du Biterrois.

Questions ou observations des présents :

Procédure :

Quelles sont les pièces constitutives du dossier de création ?

- Défini à l'article R*311-2

Il comprend :

- o Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- o Un plan de situation ;
- o Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- o L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non éligible dans la zone.

A quel moment les acquisitions foncières doivent avoir lieu ?

Article L311-2

Modifié par [Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 7](#)

A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité publique ou l'établissement public qui a pris l'initiative de la création de la zone, de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 230-1.

L'acquisition des terrains doit se faire après l'approbation du dossier de création. Avant d'engager le dossier de réalisation, la procédure d'acquisition peut démarrer.

Fin du compte-rendu, le 24.02.2017, J.BUNS

**Sans observations écrites une semaine après la diffusion,
le présent compte rendu est considéré accepté.**

DOSSIER :

AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA PLAINE PROCEDURE DE ZAC

Compte rendu de la réunion de présentation avec le SATO Béziers Ouest – Mme SOULAGES le lundi 20 mars 2017

Étaient présents :

Monsieur le Maire, Gérard ABELLA

Madame Myriam SOULAGES, chargée d'études planification territoriale SATO Béziers Ouest

Madame Perrine SERVEL, Directrice Générale des Services

Mesdames Julie BUNS et Laurence MARTY, Architectes - Urbanistes OMLB architecture

L'objet de cette réunion était de présenter à Madame SOULAGES, chargée d'études au SATO Béziers Ouest, l'avancement du dossier au stade des Etudes Préalables pour l'aménagement du secteur de LA PLAINE.

Un rappel de quelques dates a été fait :

- 9 juillet 2015 : délibération du CM prescrivant l'aménagement du secteur de LA PLAINE par une procédure de ZAC et définition des modalités de la concertation
- PLU approuvé et opposable : datant de septembre 2013
- Définition d'une OAP et d'un règlement écrit pour la zone AU1 de LA PLAINE
- PPRI approuvé le 31 mai 2016

A ce jour les Etudes Préalables à l'échelle du territoire et du site sont terminées.

L'Autorité Environnementale a défini la nécessité de réaliser une étude d'impact environnementale déjà aboutie et disponible en mairie aux jours et heures d'ouverture, pour assurer la concertation.

La présentation de l'analyse de la topographie et du contexte environnant, au travers de plusieurs coupes longitudinales, a permis d'appréhender les différences altimétriques importantes entre la zone du projet et les secteurs pavillonnaires existants et même au-delà.

Ces fluctuations évoluent entre +3.00 m à +5.00 m depuis le chemin rural n°37, sachant que la zone à aménager se positionne en contrebas de ce dernier, car ledit chemin est bordé par un talus végétal lui-même d'une hauteur variant de 1 m à 1.50 m.

Ce constat essentiel permet ainsi d'afficher la volonté de conserver des cônes de vision sur le grand paysage depuis les secteurs existants vers le Libron, mais aussi depuis la zone à aménager.

A cela s'ajoute l'analyse des diverses traces identifiées sur le secteur de LA PLAINE et en périphérie : espaces boisés, chemins entre les parcelles de vignes ou les friches, ruisseau de l'Enguignou et sa ripisylve, ...

➔ Le périmètre de la ZAC est impacté par le PPRI, approuvé le 31 mai 2016.

Trois zones sont identifiées : une zone rouge naturelle Rn et une zone rouge de précaution Rp où toutes constructions sont interdites. Une troisième zone de précaution résiduelle Z1 sur la limite Sud permet la réalisation de constructions sous certaines conditions : la nécessité de s'implanter à un minimum de +50 cm/TN avec un vide sanitaire. Réalisation de clôture ne créant pas d'obstacle pour permettre l'écoulement des eaux. Mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation en raison de 120 litres de rétention/m² imperméabilisé : élément pris en considération dans le dossier loi sur l'eau en cours.

➔ Le périmètre de la ZAC est impacté le Périmètre des 500 m de Protection des Monuments Historiques (PPMH), liée au Château de Libouriac inscrit à l'inventaire du Patrimoine (monuments historiques).

➔ Le périmètre de la ZAC concerne deux propriétaires possédant des parcelles de vignes ou des friches

Ensuite un exposé succinct a été fait sur le dossier de l'étude d'impact réalisé par le BET Environnemental BARBANSON au travers des panneaux présentés aux Elus comportant les éléments suivants :

- ➔ Carte définissant les entités paysagères du site et de la partie naturelle au Nord vers le Libron, comptant : des espaces boisés (réservoir écologique), le ruisseau de l'Enguignou et sa ripisylve formant la trame verte et bleu (TVB), les espaces de vignes et de friches.
- ➔ Carte des enjeux écologiques où une partie en limite Sud-Est est repérée avec des enjeux élevés en raison de la présence du bois de Libouriac.
- ➔ Une présentation succincte de la faune et de la flore
- ➔ La localisation d'éléments à préserver (linéaire boisé) ou à transplanter (aristoloche à nervures)
- ➔ Préconisation en termes d'éclairages au niveau des principaux corridors écologiques afin de protéger les chiroptères
- ➔ Quelques mesures d'évitement et d'accompagnement

L'importance de cette étude tout comme le dossier Loi sur l'eau sont importants dans le cadre du futur aménagement de la ZAC de LA PLAINE, car ils servent de guide sur certains choix à réaliser.

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 importants qui nous orienteront dans les futurs aménagements. S'y ajouteront les données de l'étude d'impact.

Les zones rouges non constructibles permettront aussi de proposer de grands espaces de jardins privés.

La volonté de préserver le site pour en faire un éco quartier est ESSENTIELLE.

Enfin deux scénarii d'aménagement ont été expliqués avec leurs différences mais aussi avec leurs équipements collectifs présents dans les deux propositions : parcours santé, aire de jeux, jardins partagés, ...

Le bassin de rétention paysager de part et d'autre du ruisseau de l'Enguignou reste un élément structurant pratiquement au cœur de la ZAC.

- ➔ En termes de logements, une « grande » mixité sera réalisée dans les « modes » d'habiter : lots libres de surfaces variables (petites, moyennes et grandes parcelles), villas en bandes, « petits » collectifs, en accession, en locatif, en locatif social.
A ce jour l'implantation des logements sociaux n'a d'ailleurs pas été arrêtée et ces derniers peuvent être réalisés dans tous les espaces. Ils peuvent se caractériser de diverses manières : villas en bandes, « petits » collectifs.
- ➔ En termes de surfaces et de logements :
 - Surface du périmètre de la ZAC : 5,5 ha
 - Les zones rouges Rn et Rp : environ 50% de la surface totale
 - Zone à aménager Z1 : 50% restant, soit environ 2,8 ha
 - Réalisation d'un maximum de 130 logements avec 25% de logements sociaux soit 33 logements

Madame SOULAGES a attiré notre attention :

- ➔ Sur l'importance du dossier Loi sur l'eau et de l'hydraulique dans ce secteur impacté par le PPRI. Les prescriptions de ce dernier et les limites définies peuvent être à ajuster en fonction des résultats de l'étude Loi sur l'eau.
- ➔ Demande de reporter en pointillés sur le plan d'aménagement et les scénarii les 3 zones du PPRI afin d'appréhender correctement la surface de la zone constructible
- ➔ Lui adresser en PDF l'étude d'impact sur l'Environnement du BET BARBANSON

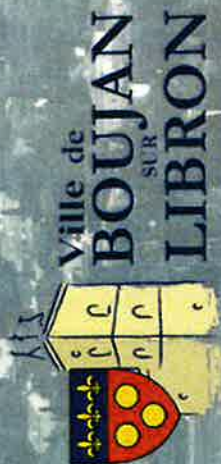
Il a été convenu qu'après un avancement plus abouti sur l'aménagement de LA PLAINE et l'analyse et la synthèse des divers dossiers et notamment celui Loi sur l'eau une prochaine réunion de présentation serait organisée.

Toutefois au regard du travail à effectuer aucune date n'a été définie.

**FIN du Compte Rendu de la réunion de présentation à Mme SOULAGES du SATO Béziers Ouest
le 20 mars 2017**

PJ n°9

COMMUNE DE BOUJAN-SUR-LIBRON



Zone d'Aménagement Concerté

"La Plaine"

Réunion publique du 27 avril 2017

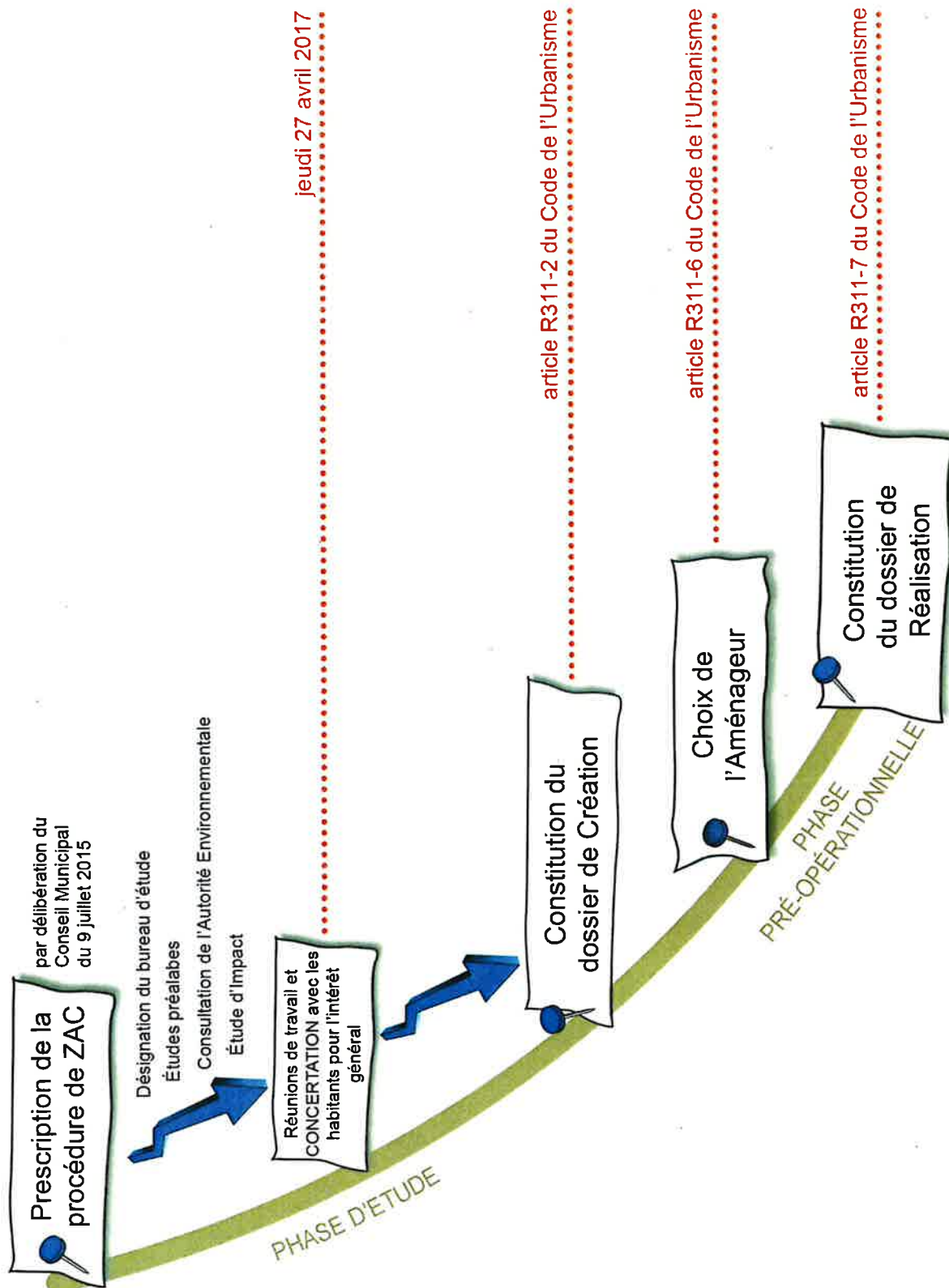




❖ L'aspect réglementaire et législatif



LA PROCÉDURE DE ZAC





LES ÉLÉMENTS DE LA PROCÉDURE DE ZAC



- ✓ Analyse de l'état initial du site
- ✓ Définition du périmètre d'intervention
- ✓ Proposition de scénarios d'aménagement

- ✓ Rapport de Présentation
- ✓ Plan de situation
- ✓ Plan de délimitation du périmètre composant la zone
- ✓ Étude d'impact
- ✓ Précision si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera exigible ou non dans la zone

- ✓ Soit réalisée directement par la personne morale : la commune, ZAC en régie
- ✓ Soit concédée, par cette personne morale, à un aménageur, concession d'aménagement : appel d'offre et consultation

- ✓ Projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone
- ✓ Projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone
- ✓ Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps
- ✓ Compléments en tant que de besoin de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création

SCOT du Biterrois
Schéma de Cohérence Territoriale

AGGLOMERATION
Biterroise 13 communes
Narbonne 13 communes
Narbonne-Mézisère 16 communes
Narbonne-Mézisère-Est 16 communes
Narbonne-Mézisère-Ouest 16 communes
Narbonne-Mézisère-Nord 16 communes
Narbonne-Mézisère-Sud 16 communes
Narbonne-Mézisère-Centre 16 communes

16 COMMUNES
Biterroise 13 communes
Narbonne 13 communes
Narbonne-Mézisère 16 communes
Narbonne-Mézisère-Est 16 communes
Narbonne-Mézisère-Ouest 16 communes
Narbonne-Mézisère-Nord 16 communes
Narbonne-Mézisère-Sud 16 communes
Narbonne-Mézisère-Centre 16 communes

AUDE (11)

578-5007 du Bouché
carte n°44-2014

S²LOW

- Évaluer et informer à travers la construction d'un observatoire
- Encourager et vérifier la compatibilité des documents d'urbanisme et des autorisations commerciales
- Accompagner et dialoguer avec les différents porteurs de projet
- Réviser et actualiser le SCOT

LOMB
urbanisme
architecture
interior design





OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE L'OAP SECTEUR « LA PLAINE »

Développer l'offre de logements en particulier en termes de logement locatif social : 25% minimum

Intégrer les exigences Haut Qualité Environnementale et Bâtiment Basse Consommation dans une approche environnementale de l'urbanisme : création d'un éco-quartier

Prévoir la localisation du programme d'habitat en rapport avec le système de transport en commun, ce qui permettra de mieux contenir la place de l'automobile, et l'articuler aux équipements publics et au maillage de déplacements doux

Associer les riverains, les (futurs) habitants : réunion publique, publications dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune

Promouvoir un quartier bien inséré dans son environnement naturel et le paysage agricole

Promouvoir des circuits-courts en lien avec les producteurs locaux

Création de jardins partagés

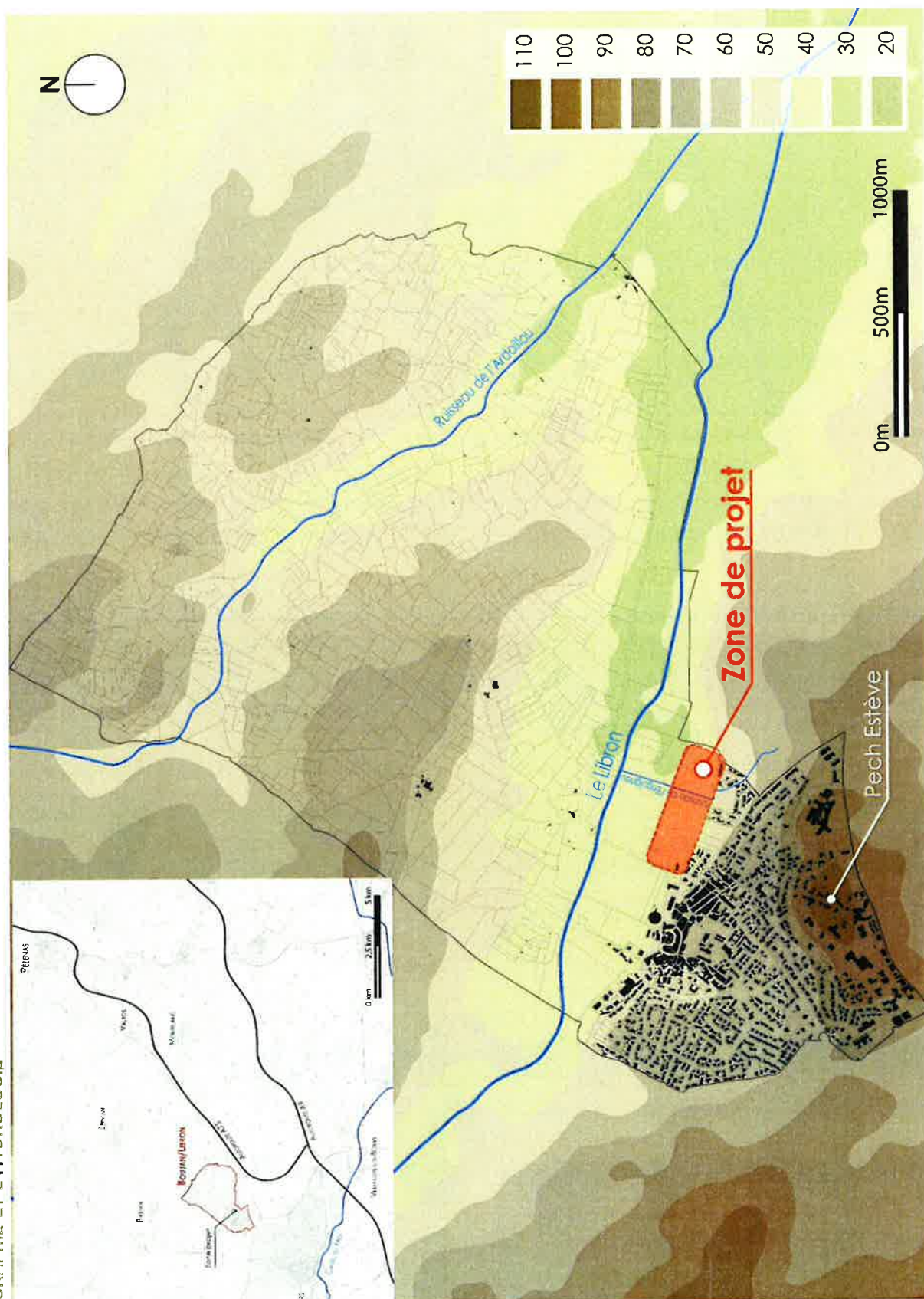
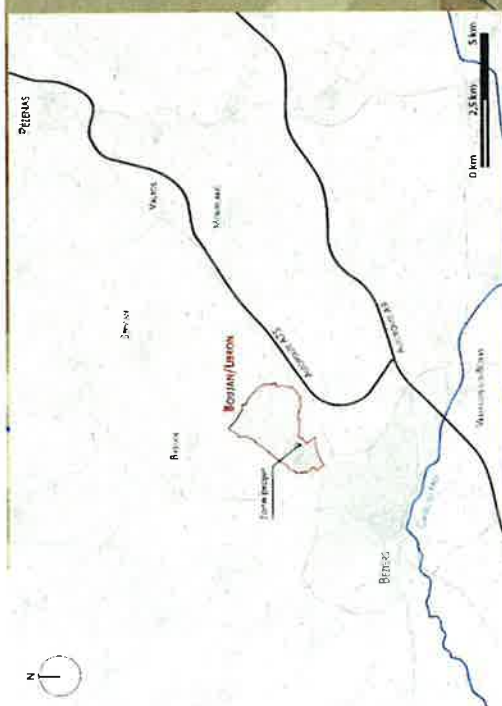


❖ Analyse du territoire



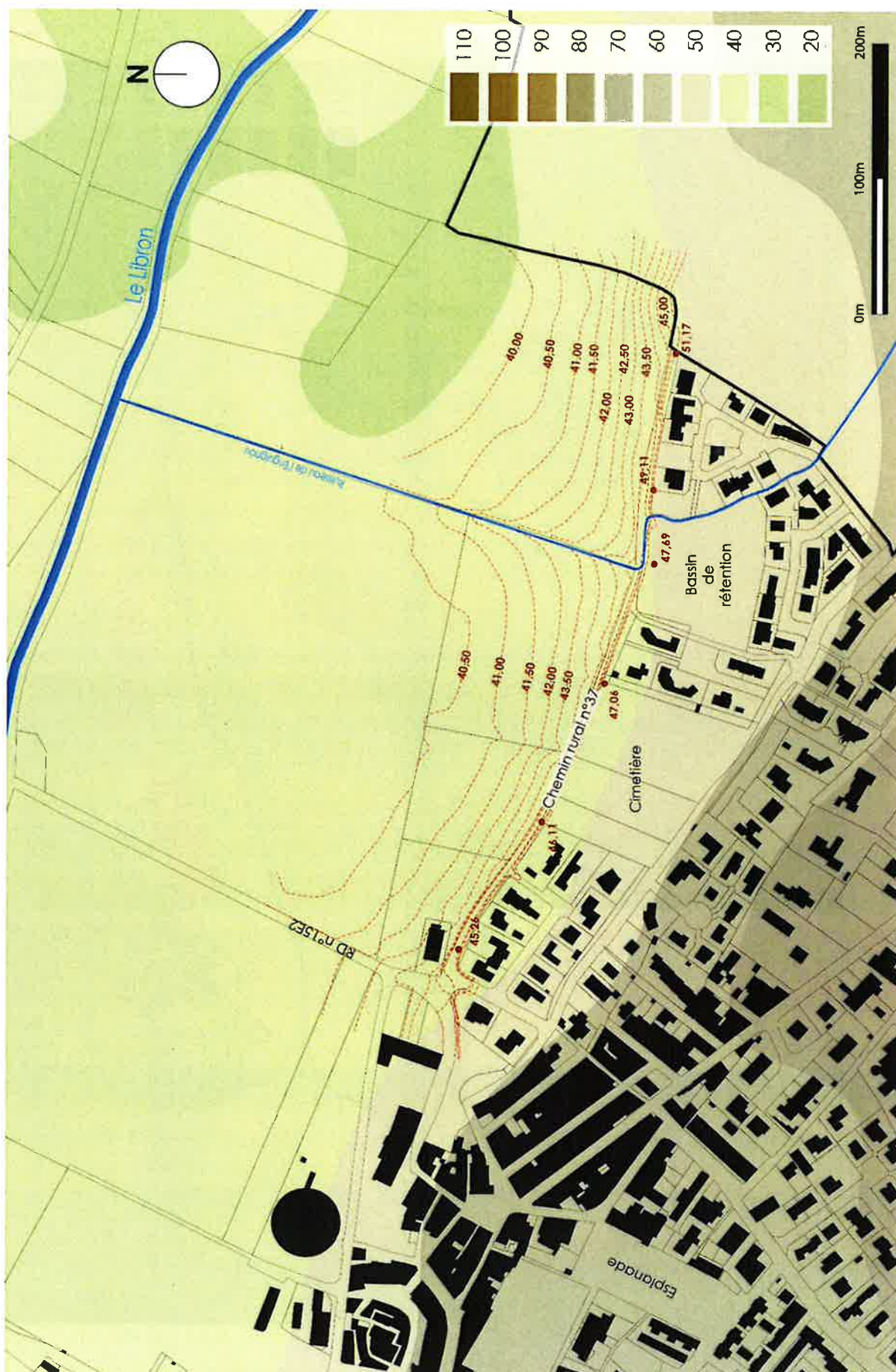


LA TOPOGRAPHIE ET L'HYDROLOGIE



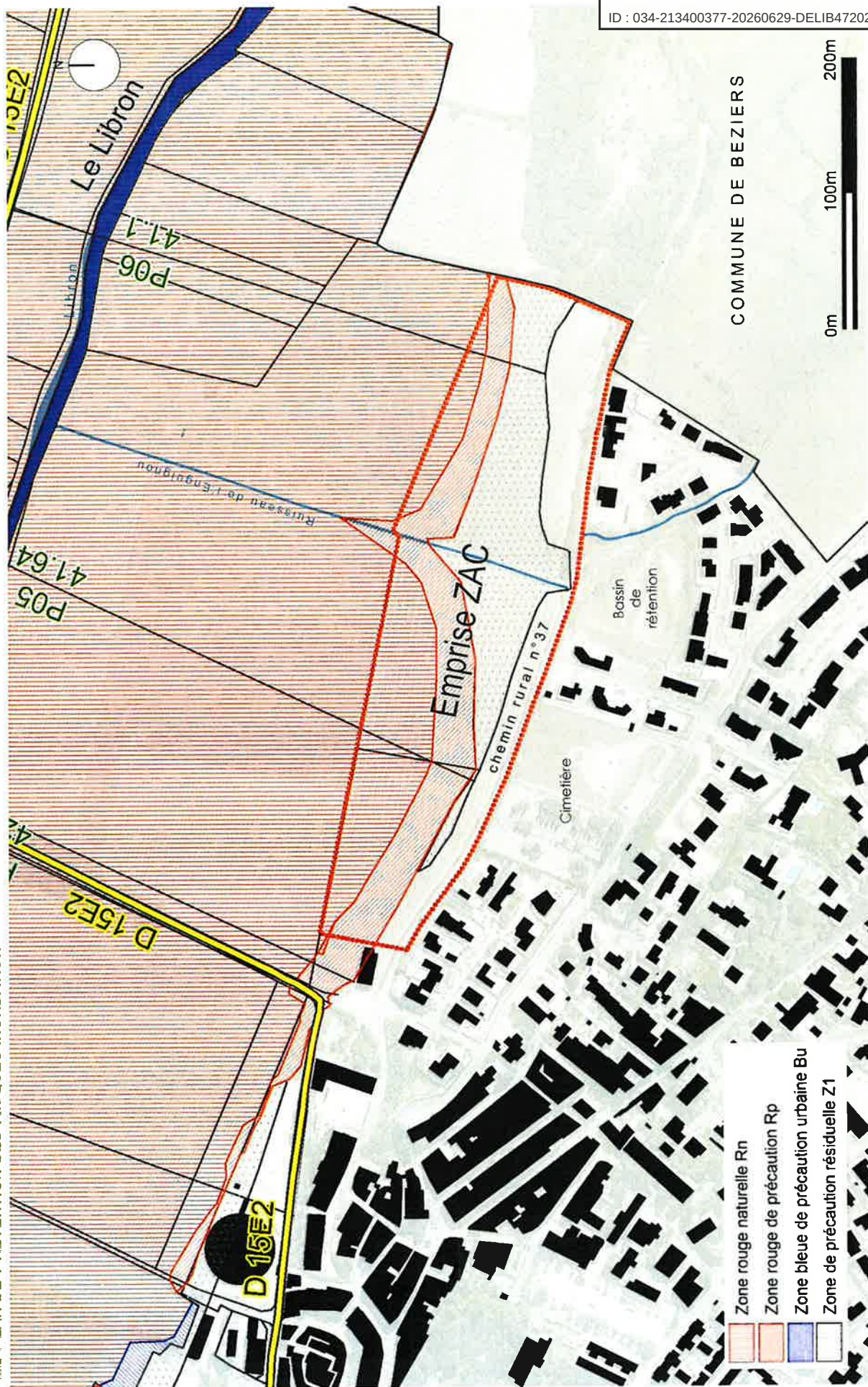


LA TOPOGRAPHIE ET L'HYDROLOGIE





LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION



COMMUNE DE BEZIER

0m 100m 200m

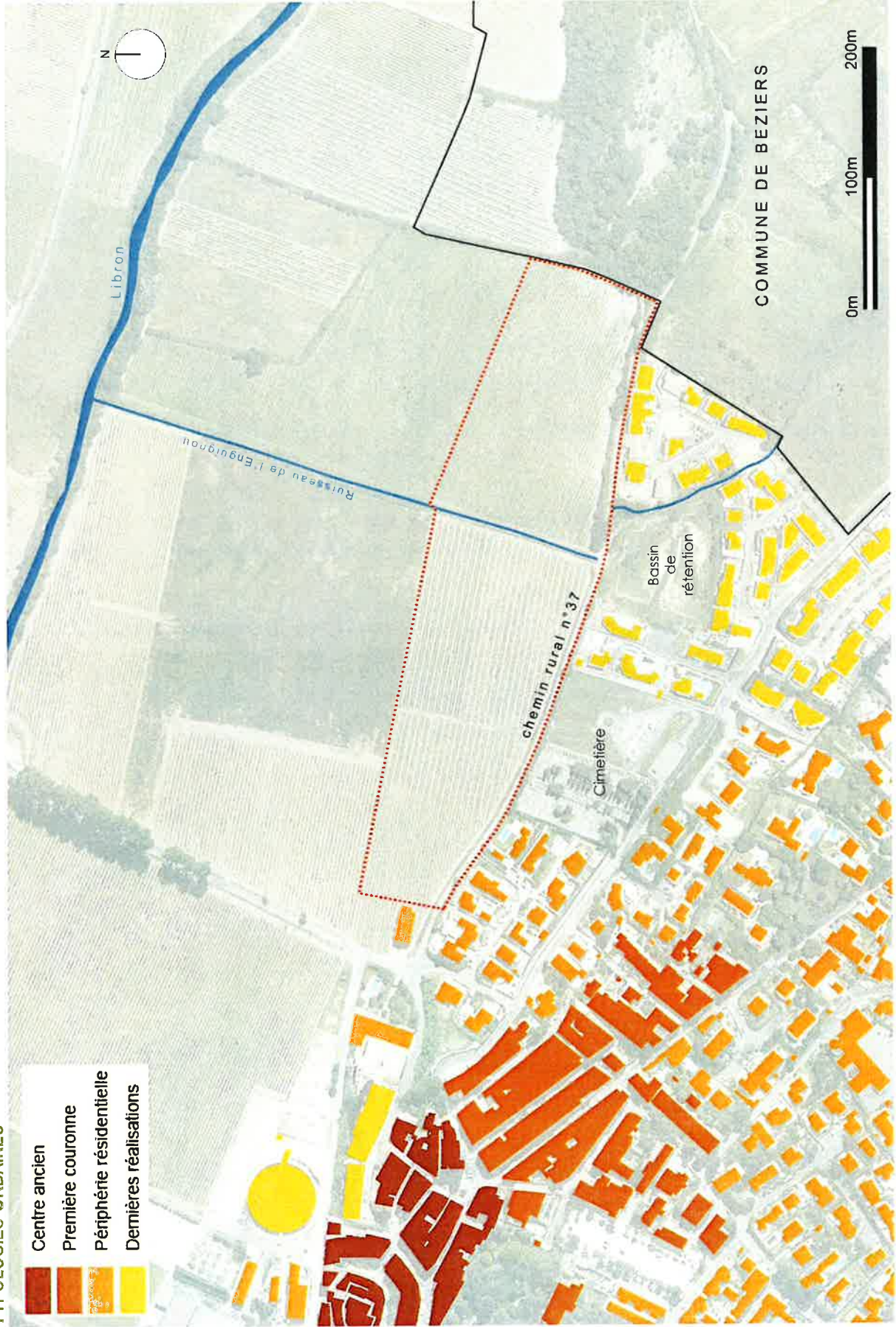


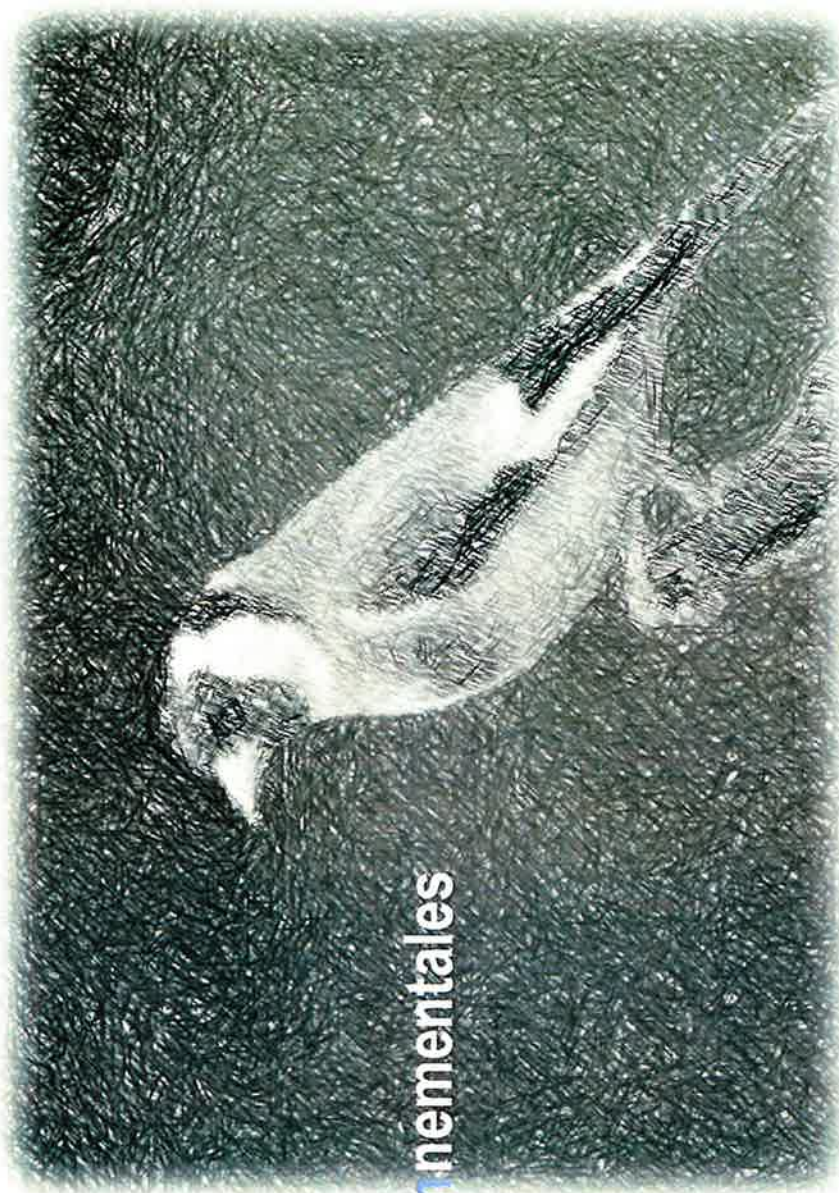
LE PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES DU CHÂTEAU DE LIBOURIAC





LES TYPOLOGIES URBAINES





❖ Les données environnementales



Projet d'aménagement du Domaine de la Plaine
Commune de Boujan sur Libron

Cartographie des habitats

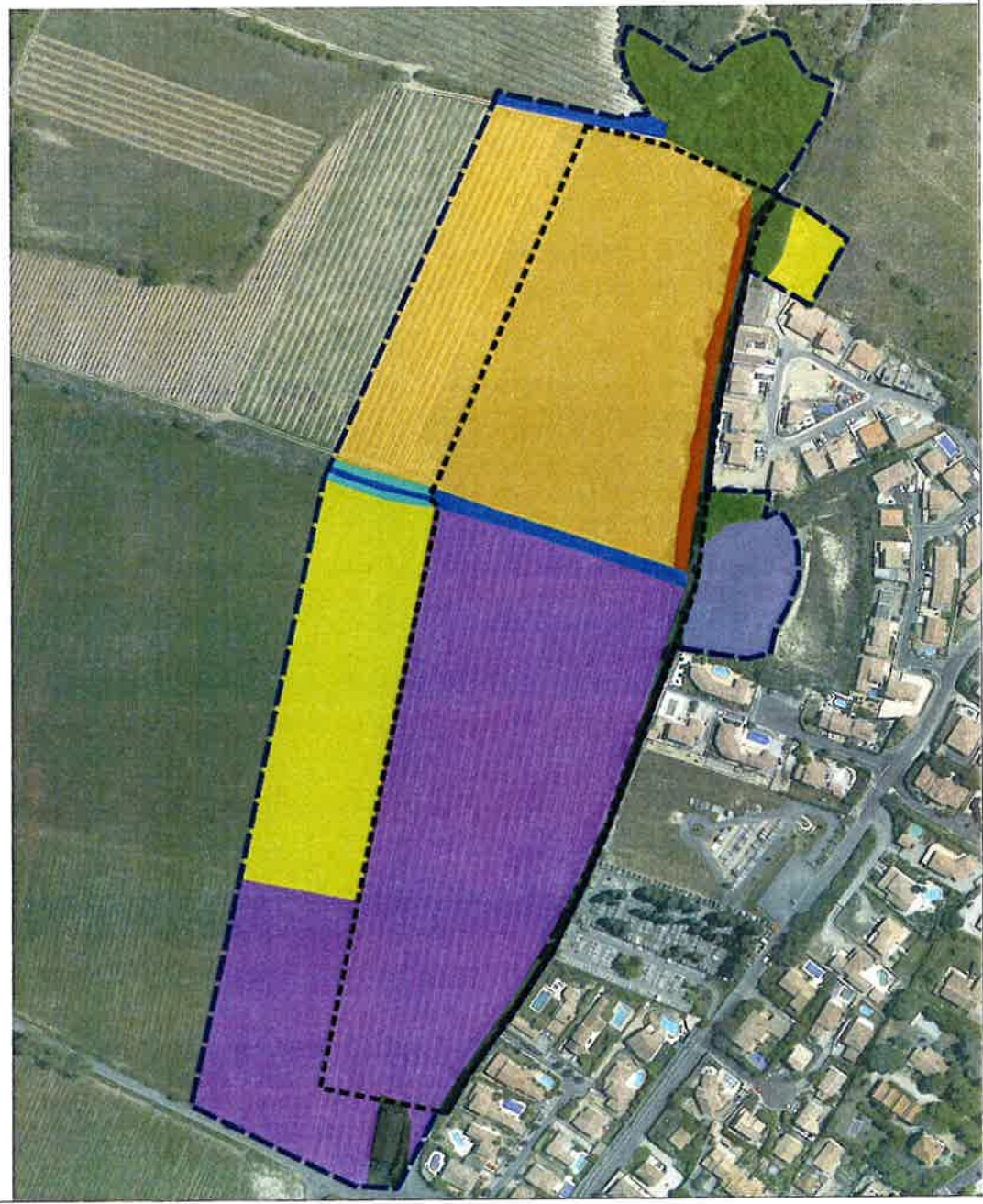


- Habitats (Code EUNIS)**
- C3.32 Canne de Provence
 - E1.61 Friche
 - FA.2 Haie
 - FB.42 Vignoble
 - FB.42 x E1.61 Vignoble abandonné
 - G2.12 Chênaie verte
 - J4. Routes et bâti
 - J5 Fossé
 - J5.33 Bassin de rétention

Zone d'étude
Périmètre de la ZAC



Maître d'ouvrage : Commune de Boujan sur Libron
Réalisation : CBE, Janvier 2017
Source : Google Satellite





LES FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES



Projet d'aménagement du Domaine de la Plaine
Commune de Boujan sur Libron

Fonctionnalités écologiques rapprochées



Principaux réservoirs de biodiversité

- Ruisseau du Libron et sa ripisylve
- Réservoir agricole
- Réservoir boisé

Principaux corridors écologiques

- Ruisseau du Libron et sa ripisylve
- Corridor humide reliant le Libron au réservoir
- Corridor boisé

Principal flux écologique

Périmètre de la ZAC

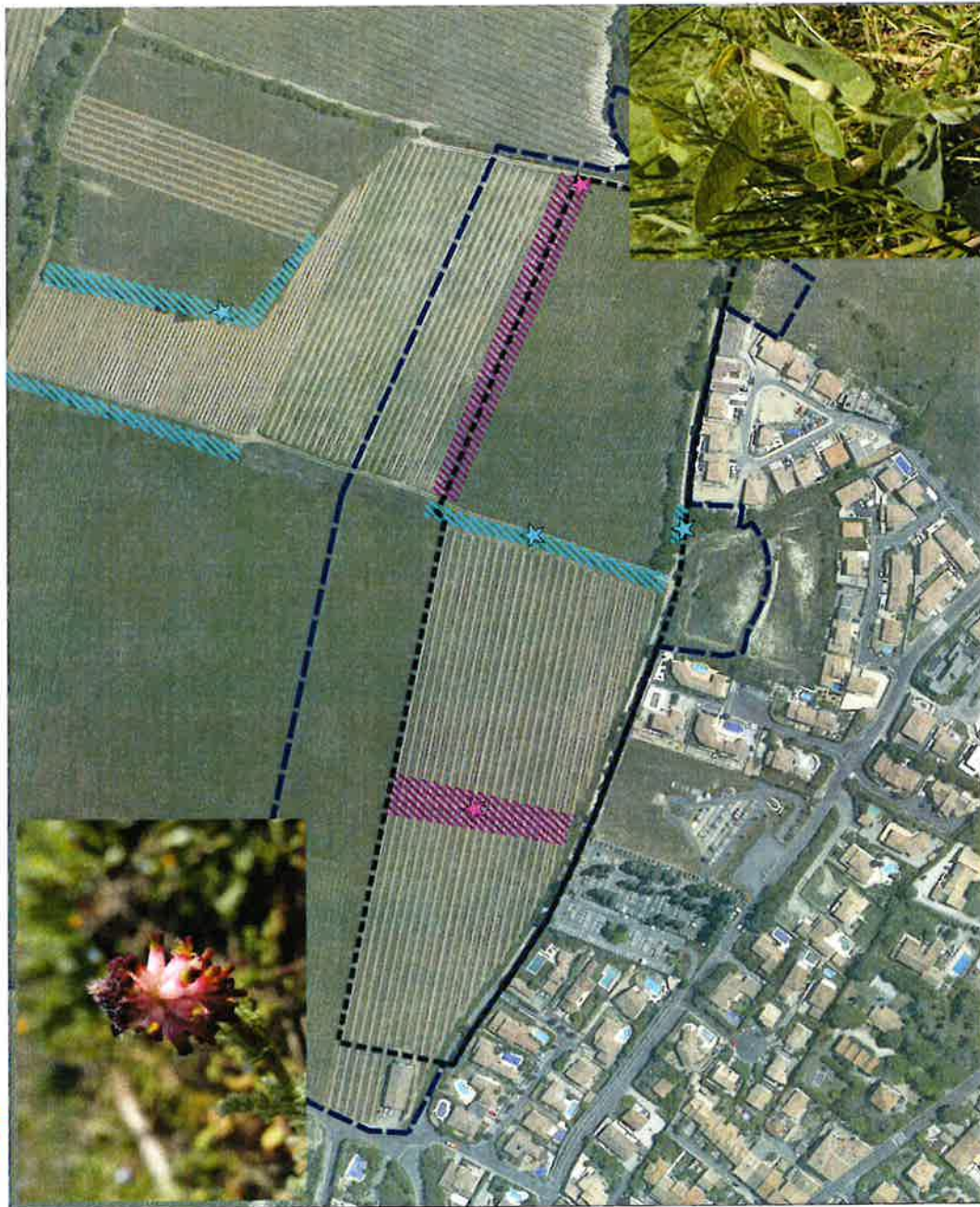
0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Commune de Boujan sur Libron
Réalisation : CBE, Janvier 2017
Source : Google Satellite



Projet d'aménagement du Domaine de la Plaine Commune de Boujan sur Libron

Localisation des espèces patrimoniales



★ Fumeterre en épi
★ Aristolochie à nervures peu nombreuses

▨ Habitat du Fumeterre en épi
▨ Habitat de l'Aristolochie à nervures peu nombreuses

▭ Zone d'étude
▭ Périmètre de la ZAC

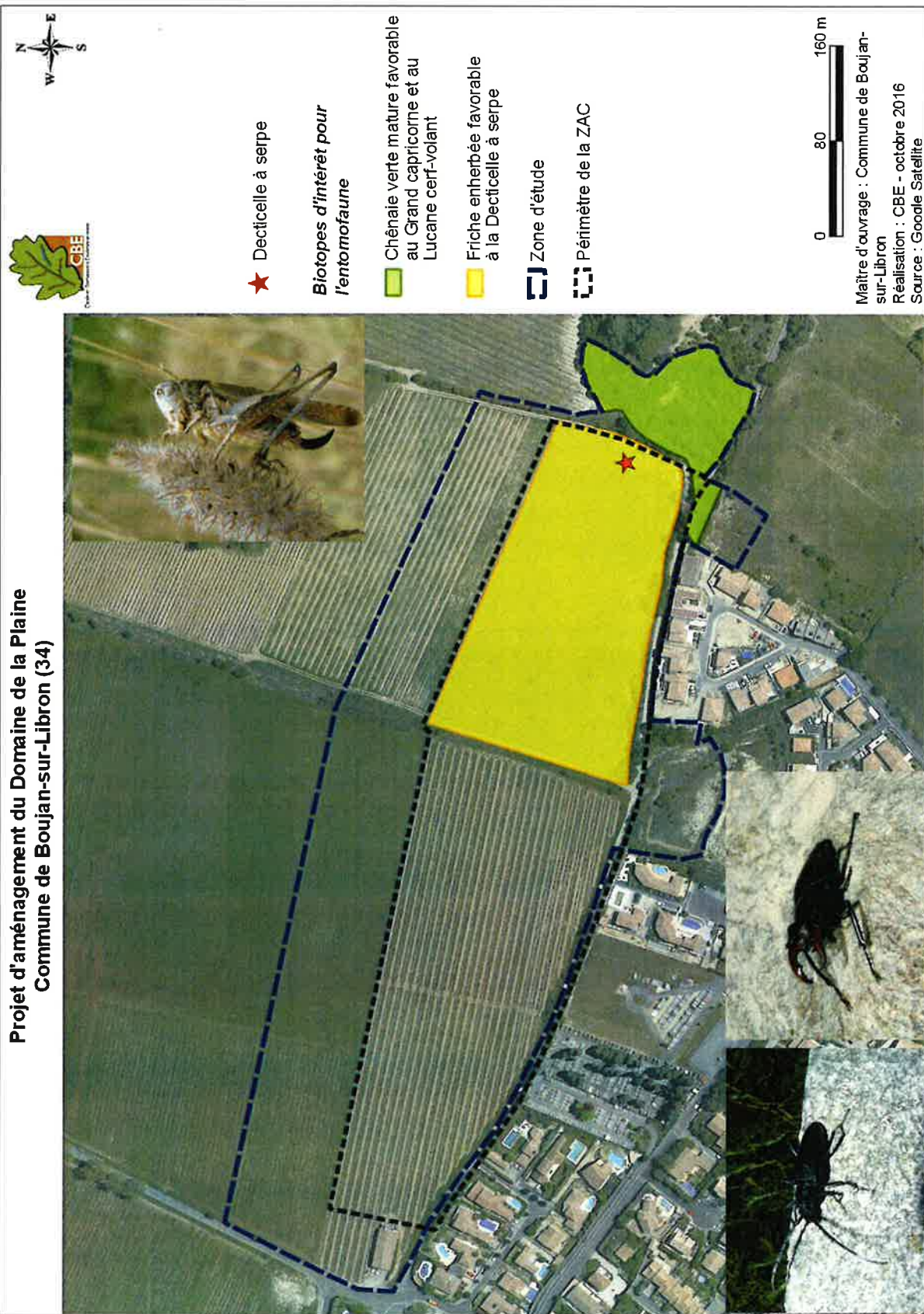
0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Commune de Boujan sur Libron
Réalisation : CBE, Février 2017
Source : Google Satellite

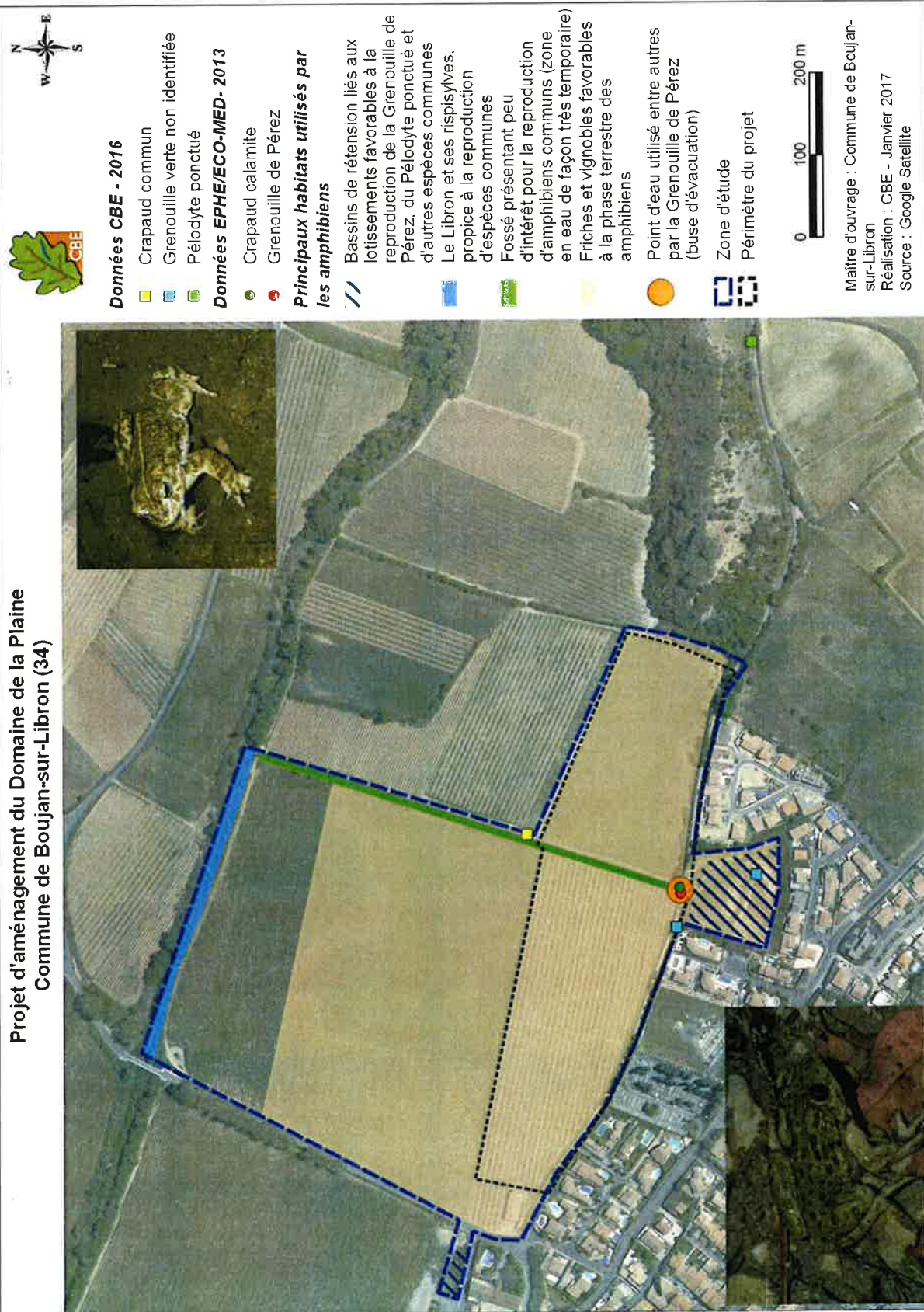


LA FAUNE : LES INSECTES

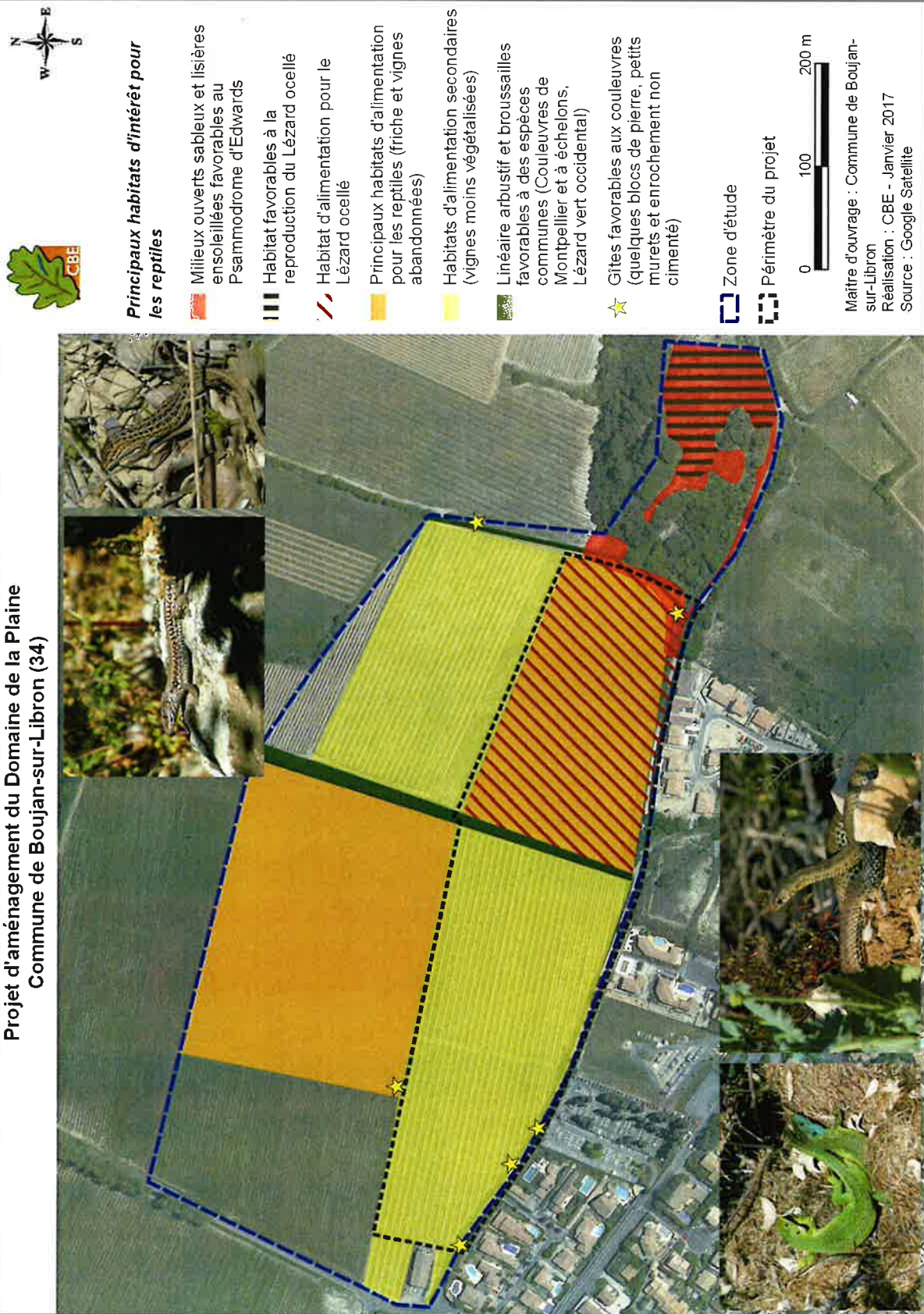
Projet d'aménagement du Domaine de la Plaine
Commune de Boujan-sur-Libron (34)



Projet d'aménagement du Domaine de la Plaine
Commune de Boujan-sur-Libron (34)



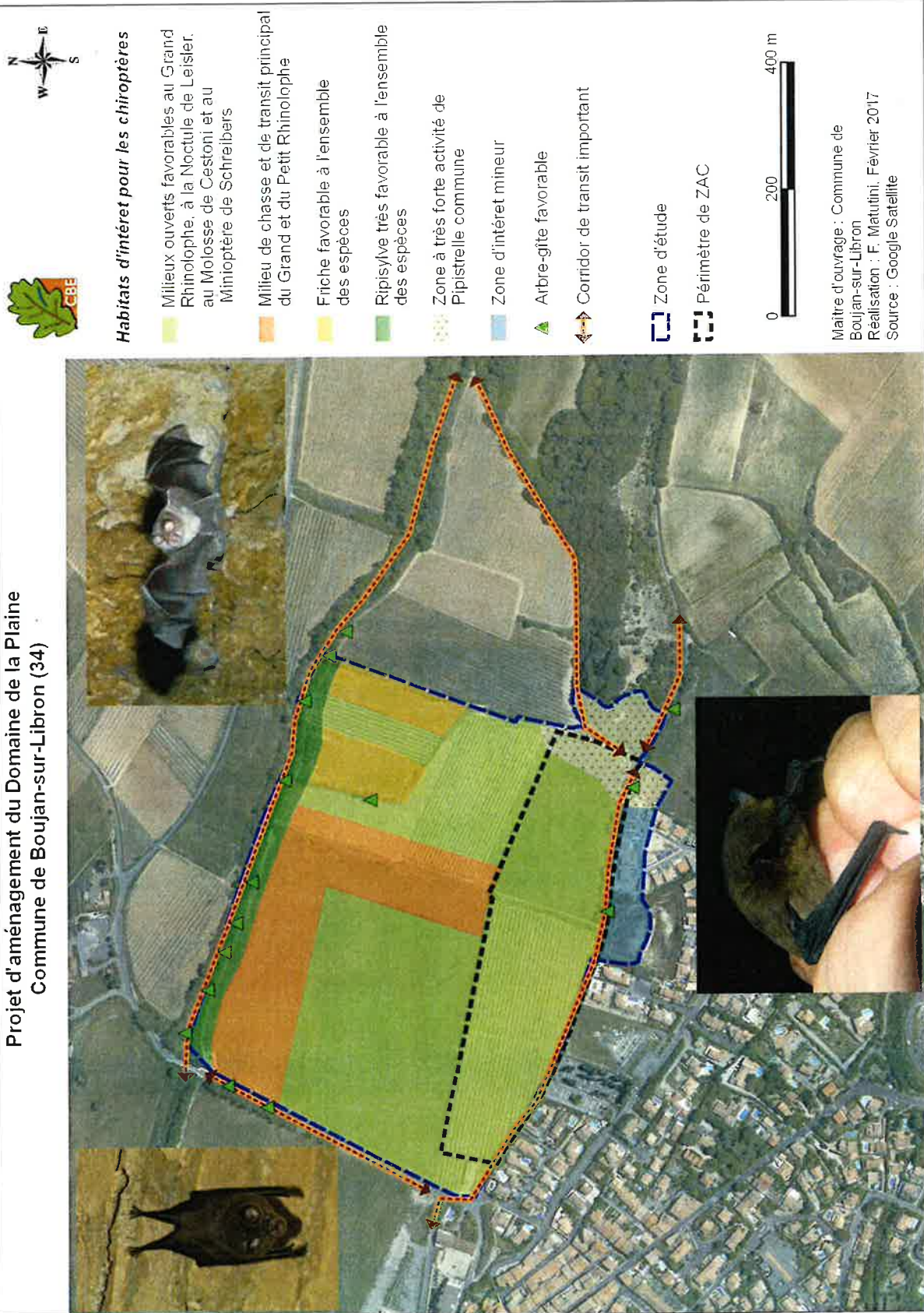
Projet d'aménagement du Domaine de la Plaine
Commune de Boujan-sur-Libron (34)





LA FAUNE : LES CHIROPTÈRES

Projet d'aménagement du Domaine de la Plaine Commune de Boujan-sur-Libron (34)





LA FAUNE : LES OISEAUX



Projet d'aménagement du Domaine de la Plaine
Commune de Boujan-sur-Libron (34)



Observations d'espèces
patrimoniales à enjeu local
modéré

- Chardonneret élégant
chant + cri ; adultes
- Verdier d'Europe
chant ; adulte
- Coucou geai
mouvements et cris ; adultes
- Pic épeichette (chant ; adulte)
- Linotte mélodieuse
mouvements ; adultes
- Serin cini
chant + alimentation ; adultes
et jeunes
- Huppe fasciée
mouvements + chant ; adultes

Habitat les plus favorables aux
espèces à enjeu local modéré

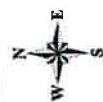
- Elements arbustifs à arborés
(zone de reproduction ; toutes
espèces sauf Oedionème)
- Vigne favorable à
l'Oedionème criard
- Ripisylve (zone reproduction)
- Milieux agricoles les plus
favorables à l'alimentation
- Zone d'étude
- Périmètre de ZAC



Maître d'ouvrage : Commune de Boujan-
sur-Libron
Réalisation : CBE, Janvier 2017
Source : CBE, Google Satellite

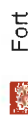


Projet d'aménagement de Domaine de la Plaine
Commune de Boujan-sur-Libron (34)

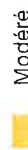


Bilan des enjeux écologiques

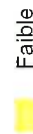
Très Fort (corridor
écologique et réservoir
de biodiversité : le Libron
et sa ripisylve)



Fort



Modéré

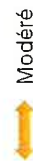


Faible

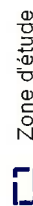
Corridors écologiques



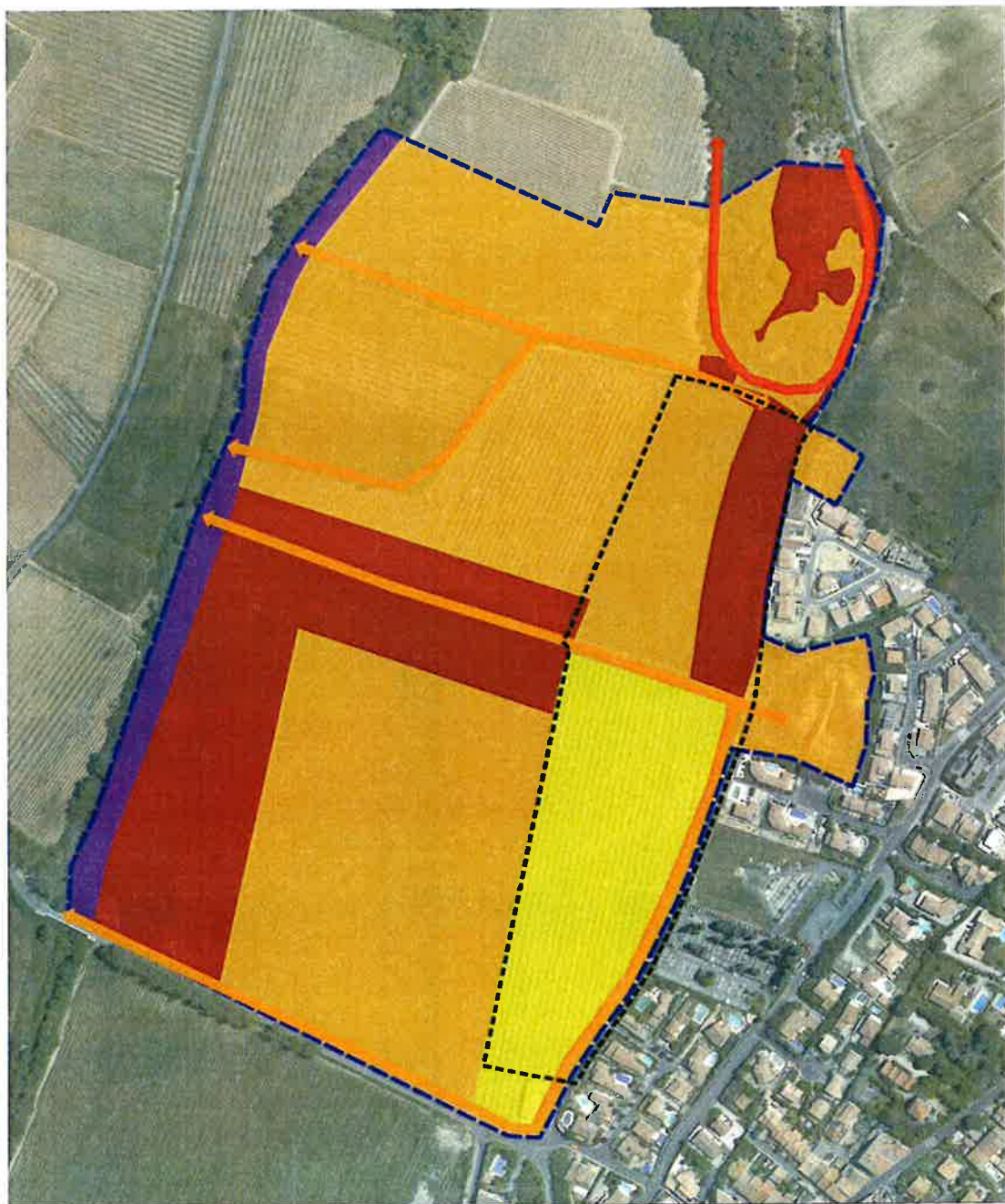
Fort



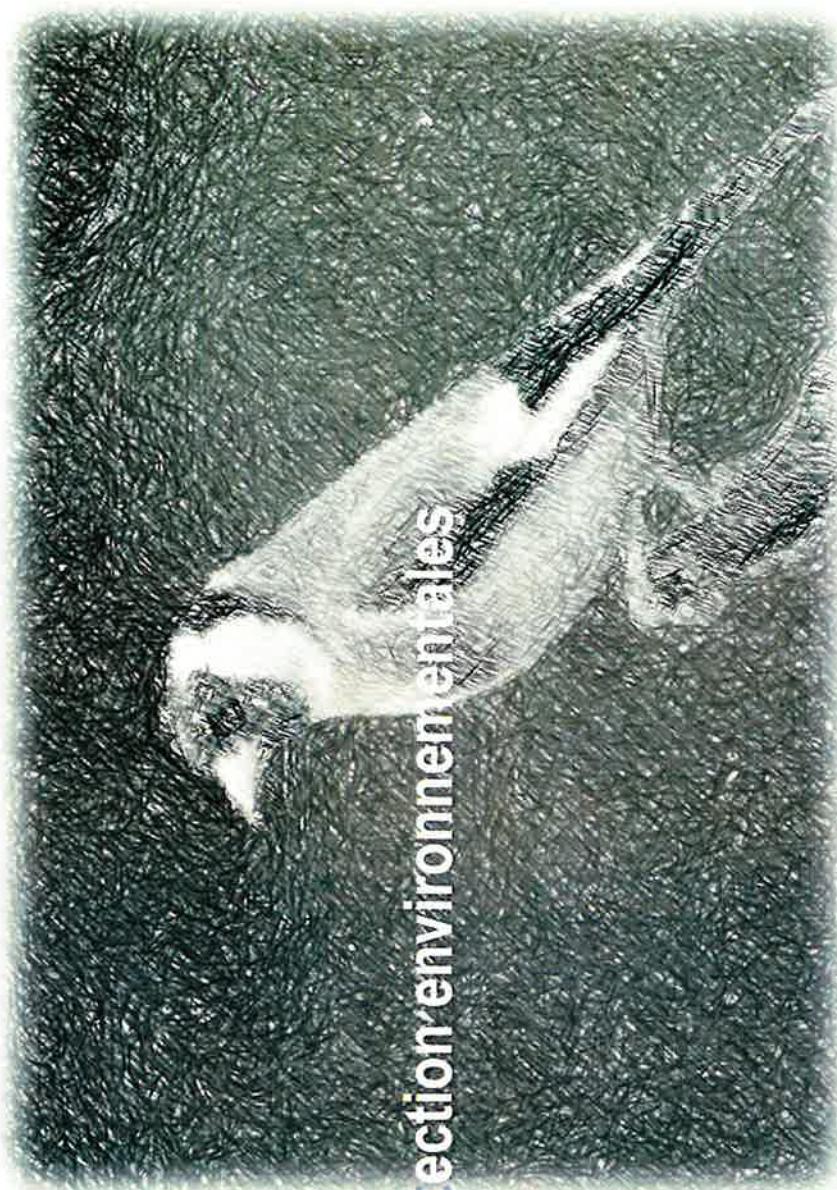
Modéré



Zone d'étude



Maître d'ouvrage : Commune de Boujan-sur-Libron
Réalisation : CBE, Janvier 2017
Source : CBE, Google Satellite



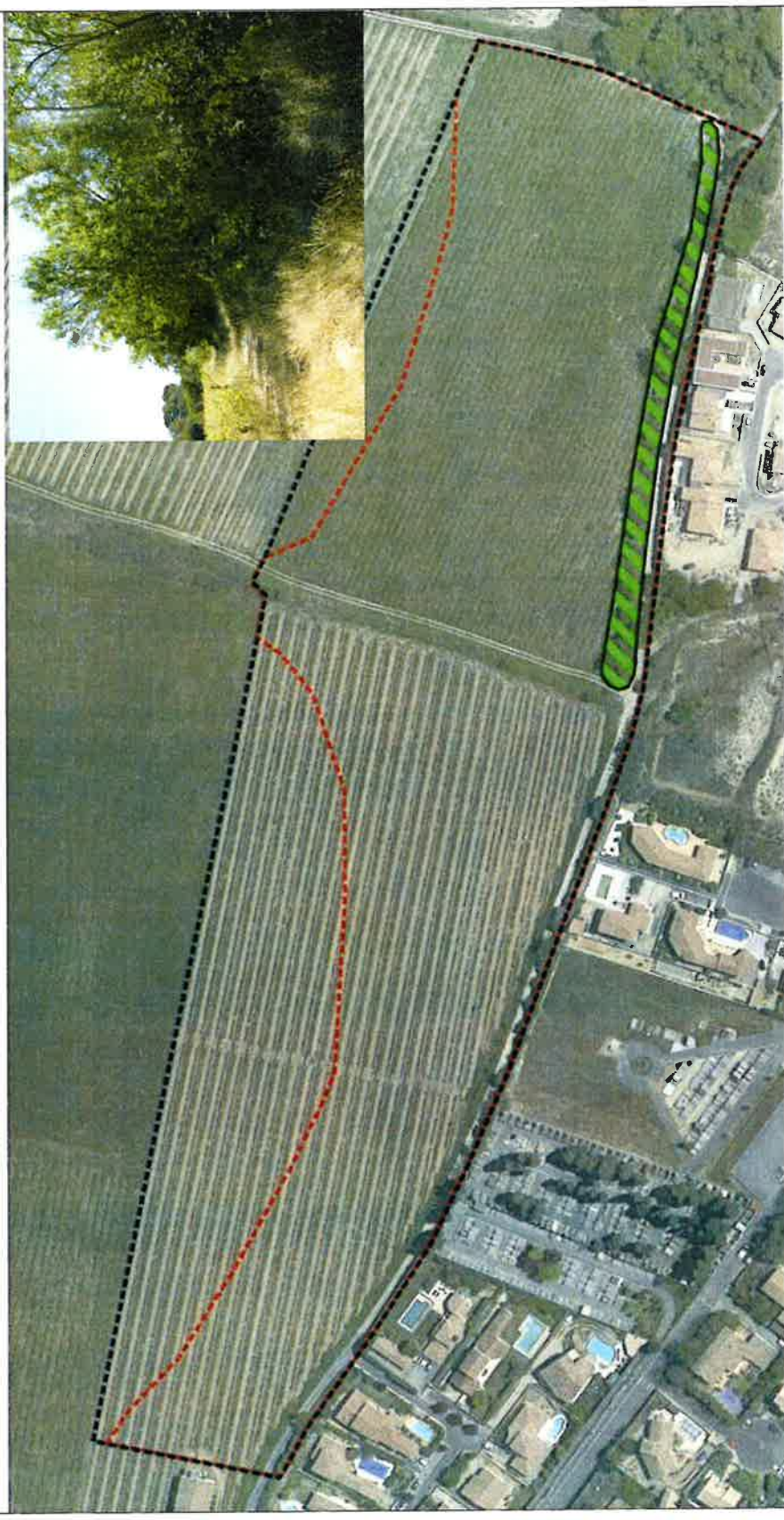
❖ Les mesures de protection environnementales



LES LINÉAIRES ARBUSTIFS À CONSERVER



Projet d'aménagement du Domaine de la Plaine
Commune de Boujan-sur-Libron (34)



- Linéaire arbustif avec quelques arbres à conserver
- Périmètre de ZAC
- Périmètre des aménagements



Maitre d'ouvrage : Commune de Boujan-sur-Libron
Réalisation : CBE - Janvier 2017
Source : Google Satellite



urbanisme
architecture
environnement

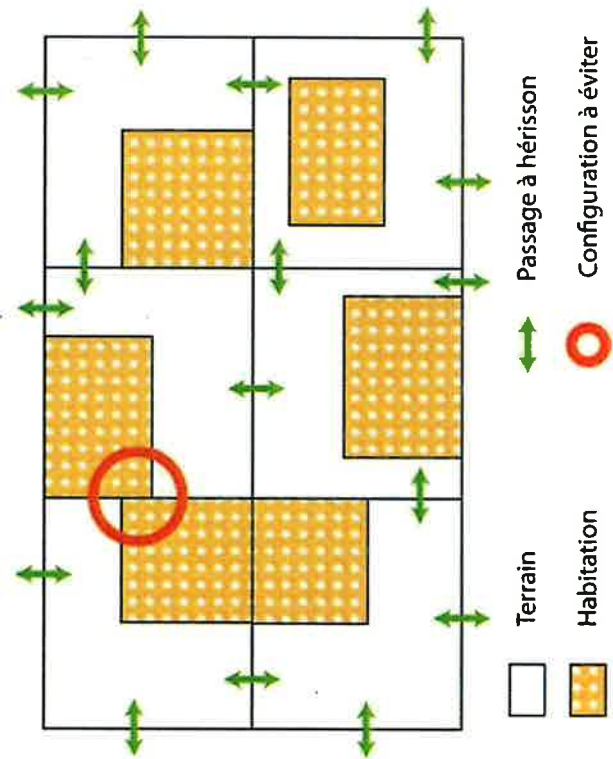




UN CALENDRIER D'INTERVENTION À RESPECTER

	Janv.	Fév.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Dec.
Herpétofaune												
Mammifères												
Avifaune												
Période recommandée pour les travaux (arrachage des vignes et évacuation des ceps, remaniement des abords du fossé, recalibrage du fossé)												
Premiers terrassements + creusement bassin												

FACILITER LA 'TRANSPARENCE' DU LOTISSEMENT



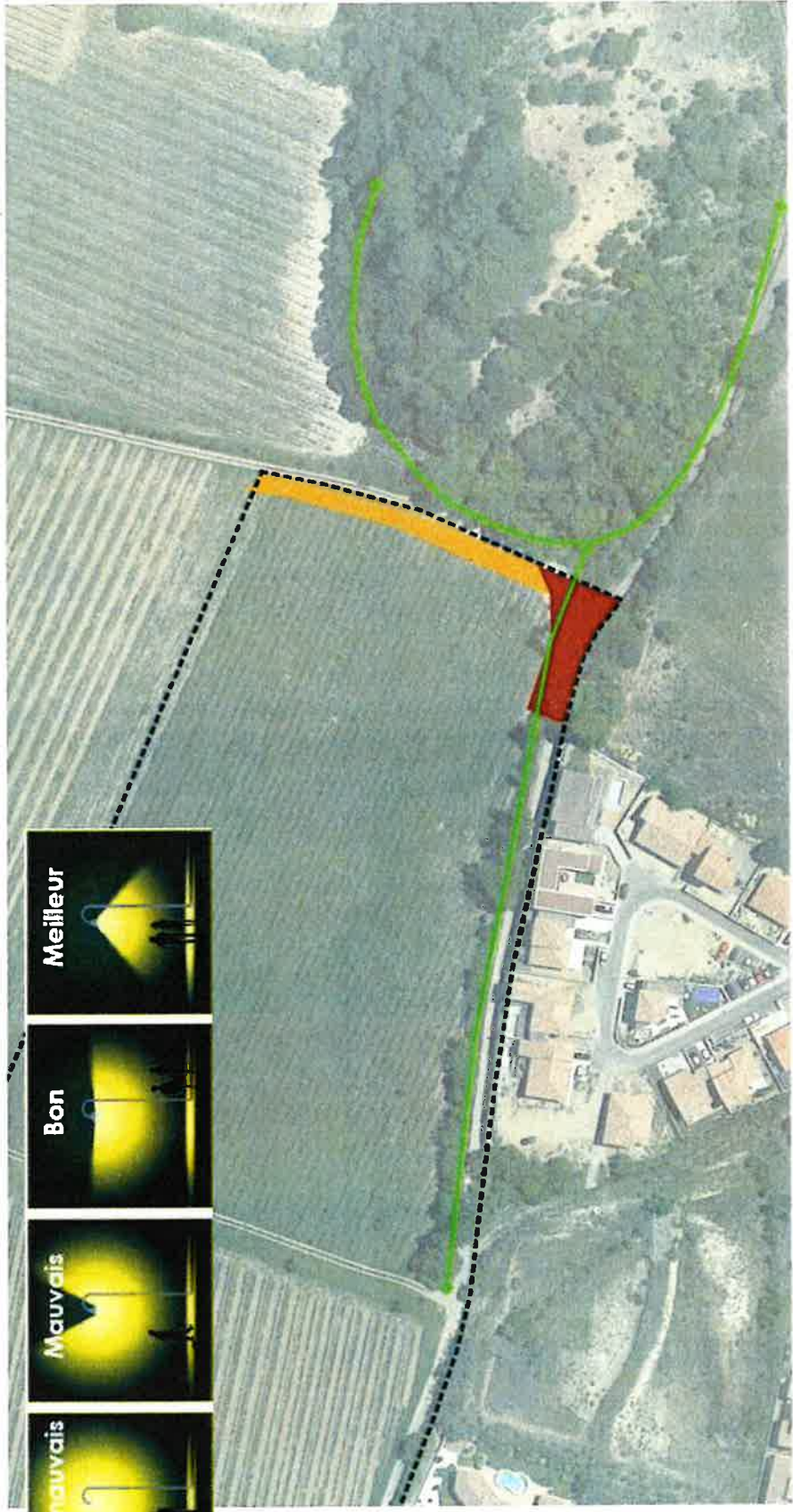
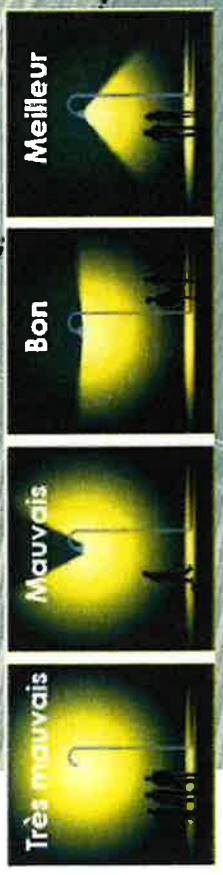


Commune de Boujan-sur-Libron – ZAC de la Plaine

LIMITER LES ÉCLAIRAGES NOCTURNES



Projet d'aménagement du Domaine de la Plaine
Commune de Boujan-sur-Libron (34)



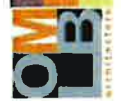
Principaux corridors écologiques utilisés par les chiroptères localement

Limitation des éclairages nocturnes

- Portion de la voirie nécessitant l'absence d'éclairages nocturnes
- Eclairage des particuliers à limiter au maximum
- Périmètre de ZAC



Maitre d'ouvrage : Commune de Boujan-sur-Libron
Réalisation : CBE - Février 2017
Source : CBE, OMLB, Google Satellite



urbanisme
architecture
environnement

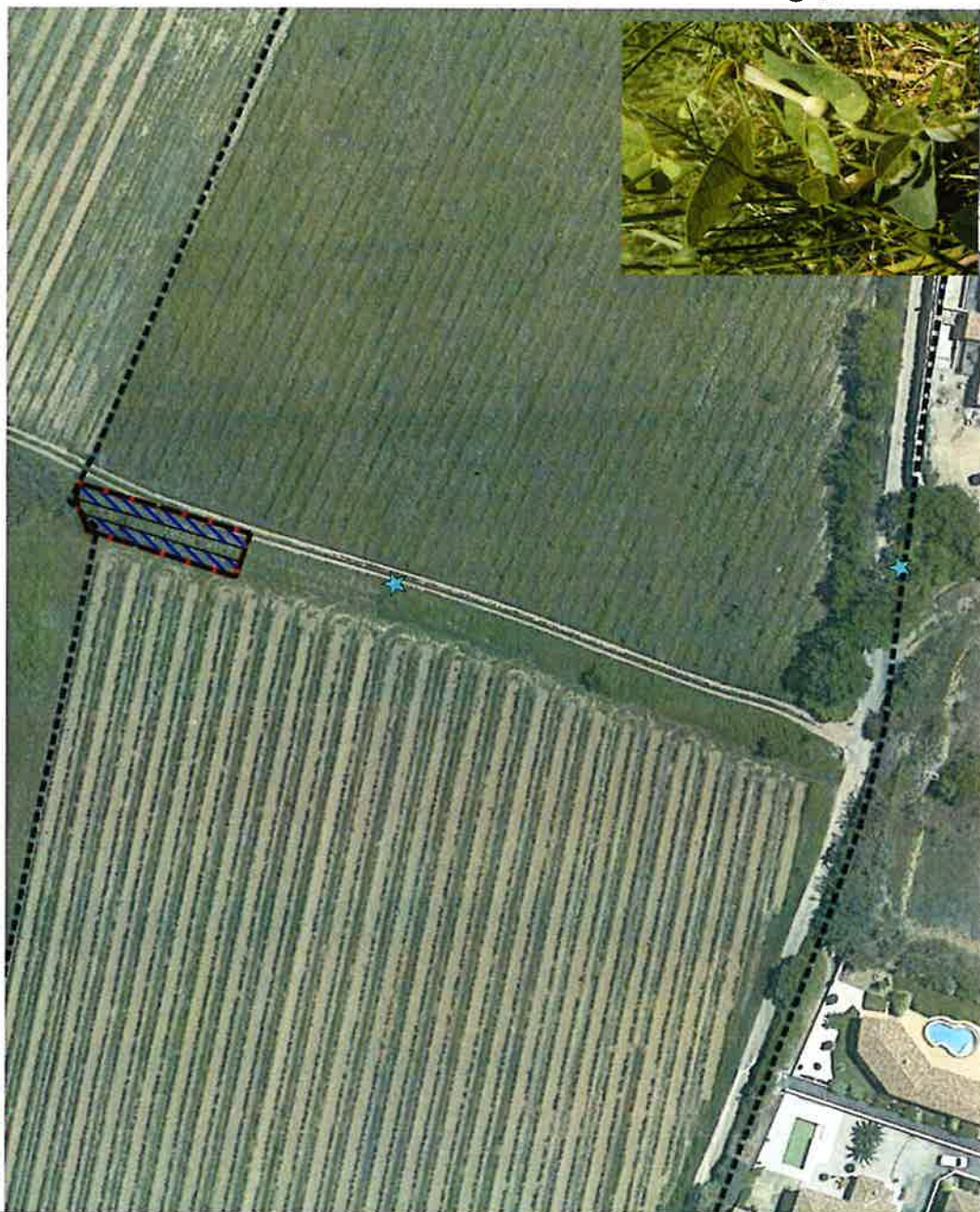




TRANSPLANTER L'ARISTOLOCHE À NERVURES PEU NOMBREUSES



Projet d'aménagement du Domaine de la Plaine
Commune de Boujan sur Libron



 Zone de transplantation
d'Aristoloches à nervures peu
nombreuses

 Aristoloches à nervures
peu nombreuses à
baliser et transplanter

 Secteur à baliser après
transplantation

 Périmètre de la ZAC

0 25 50 m

Maître d'ouvrage : Commune de
Boujan sur Libron
Réalisation : CBE, Février 2017
Source : Google Satellite, OMLB



PRÉVENTION ET GESTION DES ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES



Projet d'aménagement du Domaine de la Plaine
Commune de Boujan sur Libron

Terre allochtone sans espèces invasives



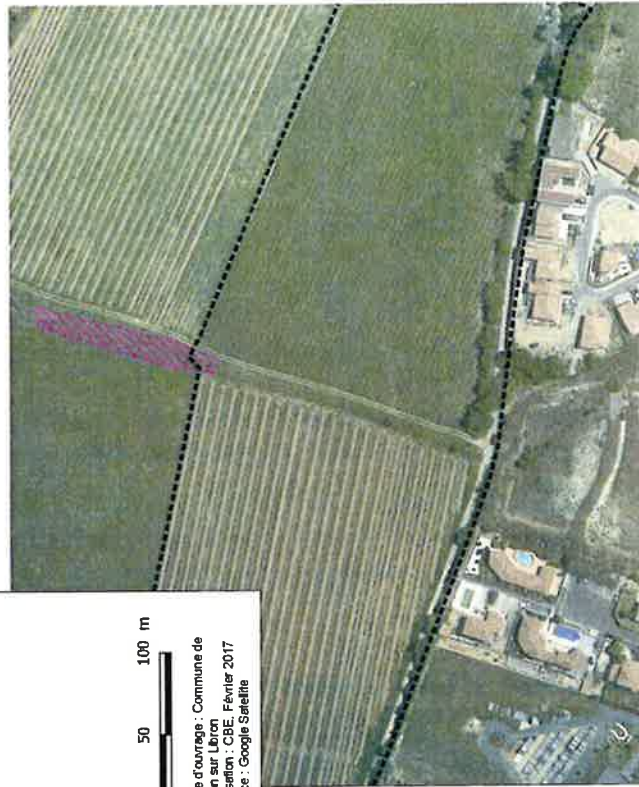
Terre allochtone sans
espèces invasives

Périmètre de la ZAC

Maitre d'ouvrage : Commune de
Boujan sur Libron
Réalisation : CBE Février 2017
Source : Google Satellite



Projet d'aménagement du Domaine de la Plaine
Commune de Boujan sur Libron



Fossé à recalibrer et
lutte contre la Canne de
Provence

Périmètre de la ZAC

0 25 50 m

Maitre d'ouvrage : Commune de
Boujan sur Libron
Réalisation : CBE Février 2017
Source : Google Satellite, OMLB

Envoyé en préfecture le 03/07/2026

Reçu en préfecture le 03/07/2026

Publié le

ID : 034-213400377-20260629-DELIB472026-DE

S²LOW



PRÉVENTION ET GESTION DES ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES



Olivier de Bohême



Buisson ardent



Figuier de barbarie



Faux indigo



Senecon en arbre



Balsamine de Balfour



Arbre à papillons



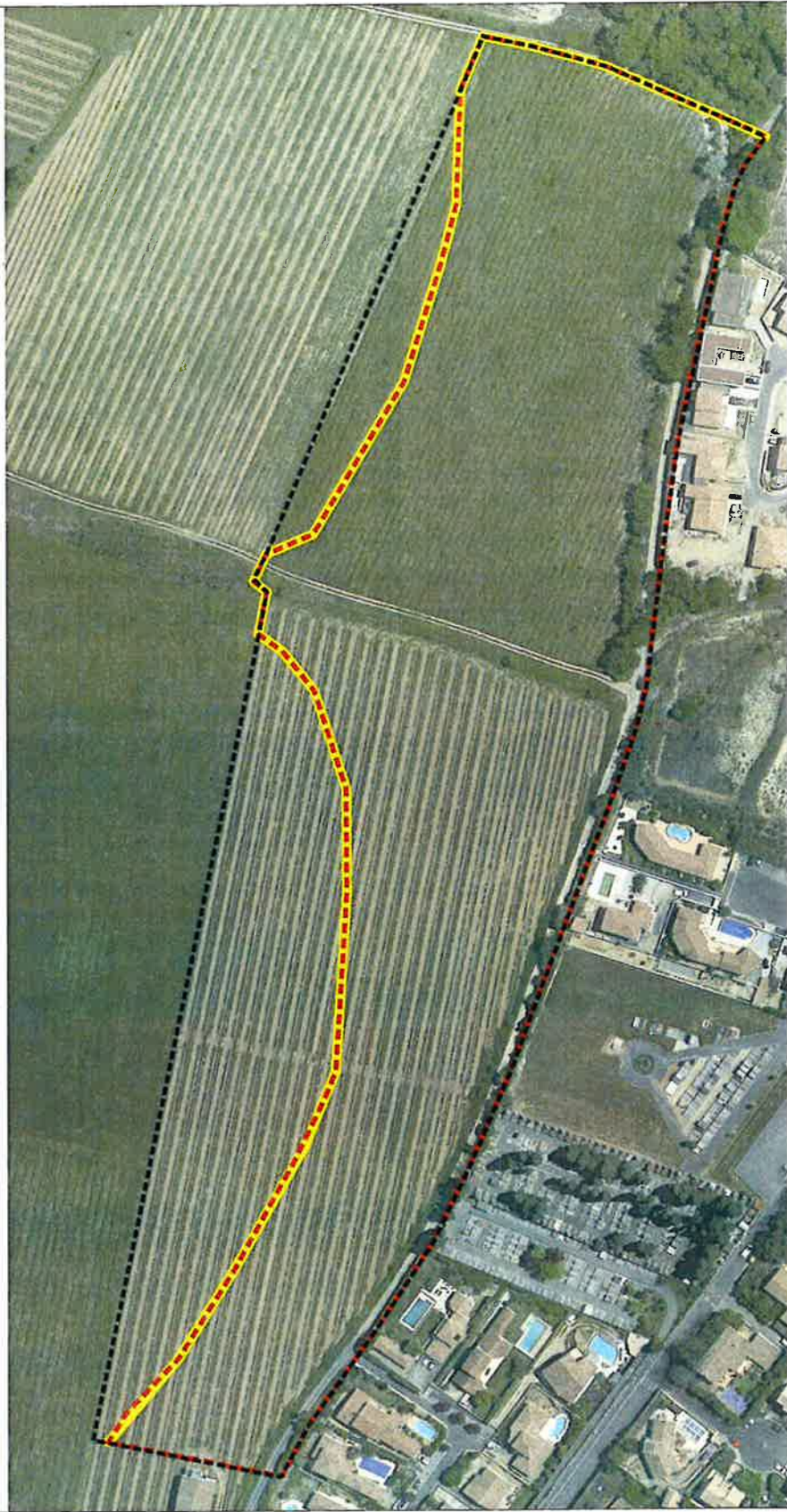
Troene luisant



RECOMMANDATIONS EN PHASE CHANTIER



Projet d'aménagement du Domaine de la Plaine
Commune de Boujan-sur-Libron (34)



— Périètre à baliser au démarrage du chantier

— Périètre de ZAC

— Périètre des aménagements



Maître d'ouvrage : Commune de
Boujan-sur-Libron
Réalisation : CBE - Février 2017
Source : Google Satellite

FAVORISER LA BIODIVERSITÉ UNE FOIS LA ZAC EN PLACE



Projet d'aménagement du Domaine de la Plaine
Commune de Boujan-sur-Libron (34)



**Recommandations concernant
les secteurs non construits**

 Secteur à préserver en l'état
(vignes abandonnées) ou
à transformer en friche

 Secteur prévu pour le
réaménagement paysager :
mise en place de haies, de
patchs arbustifs et de prairies

 Périmètre de la ZAC

 Périmètre des aménagements

0 100 200 m

**+ favoriser le Hérisson d'Europe + aménagement des bassins + planter
uniquement des espèces autochtones**



Commune de Boujan-sur-Libron – ZAC de la Plaine



❖ Le projet de Zone d'Aménagement Concerté



urbanisme
architecture
aménagement

Envoyé en préfecture le 03/07/2026

Reçu en préfecture le 03/07/2026

Publié le

ID : 034-213400377-20260629-DELIB472026-DE





VISION D'ENSEMBLE DU PROJET



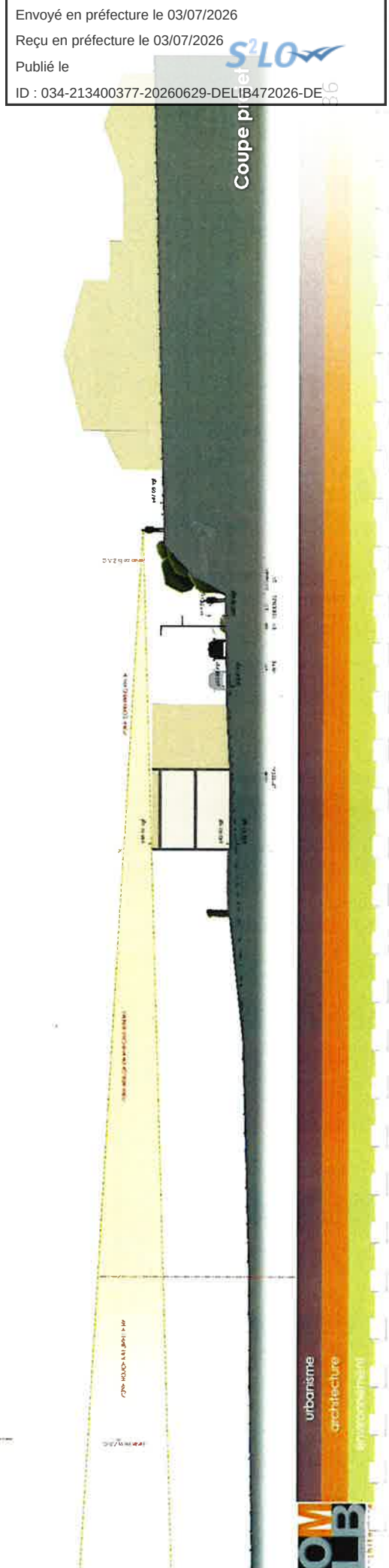
- A. Petits logements collectifs (maxi. R+1)
- B. Logements collectifs (maxi. R+2)
- C. Logements collectifs (maxi. R+2)



urbanisme
architecture
environnement

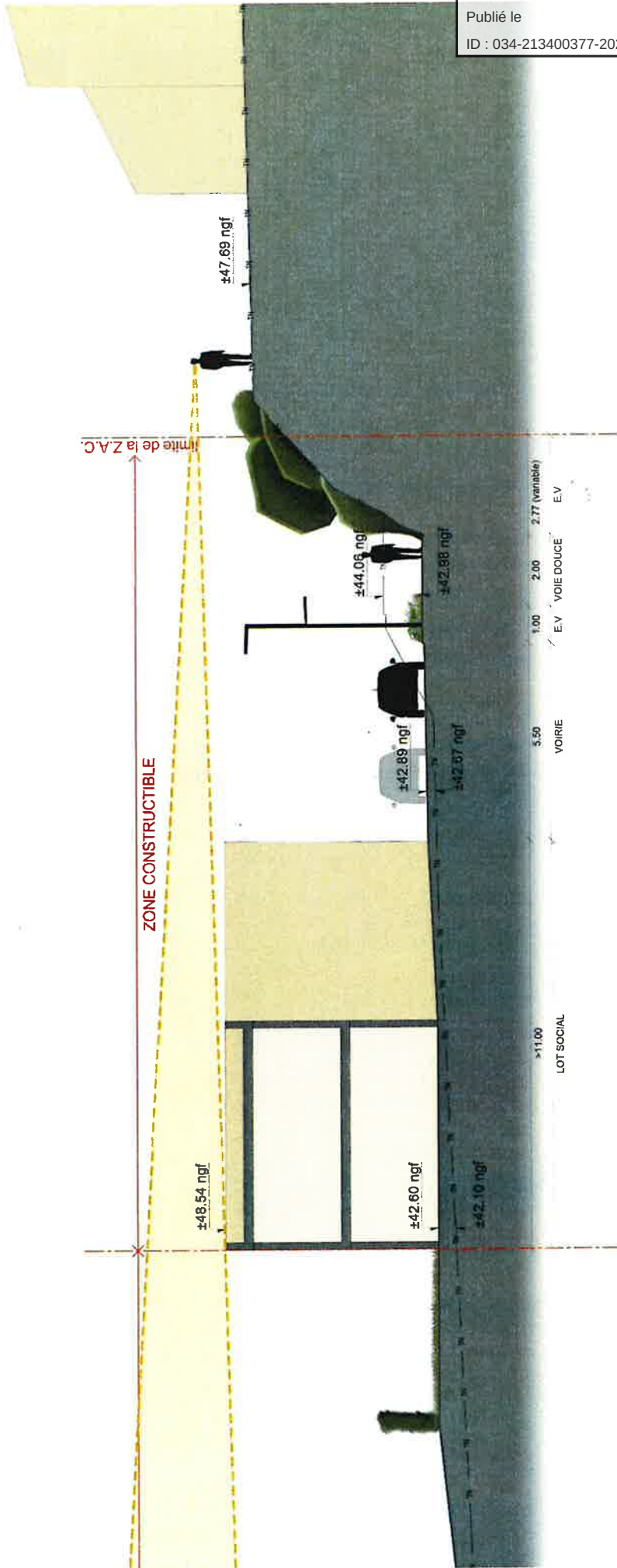






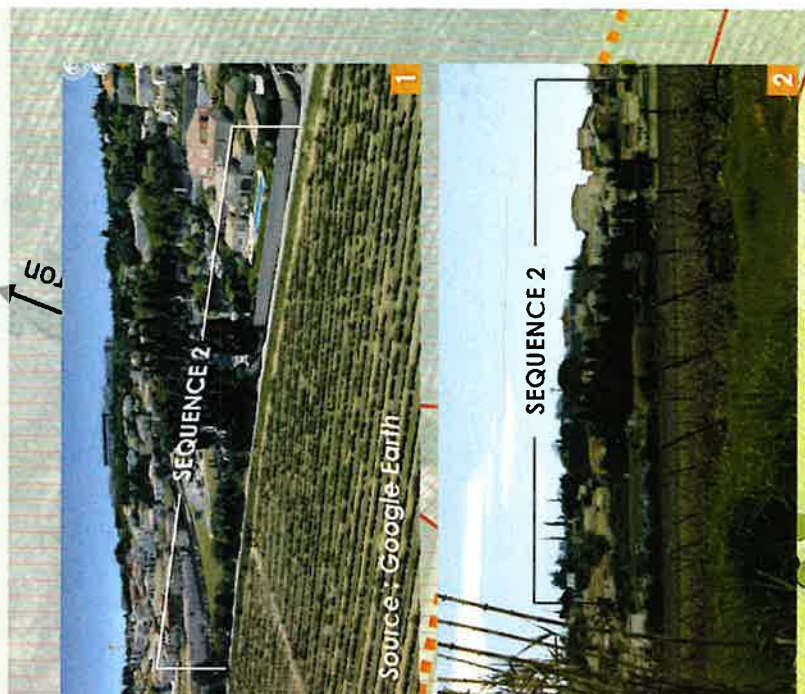
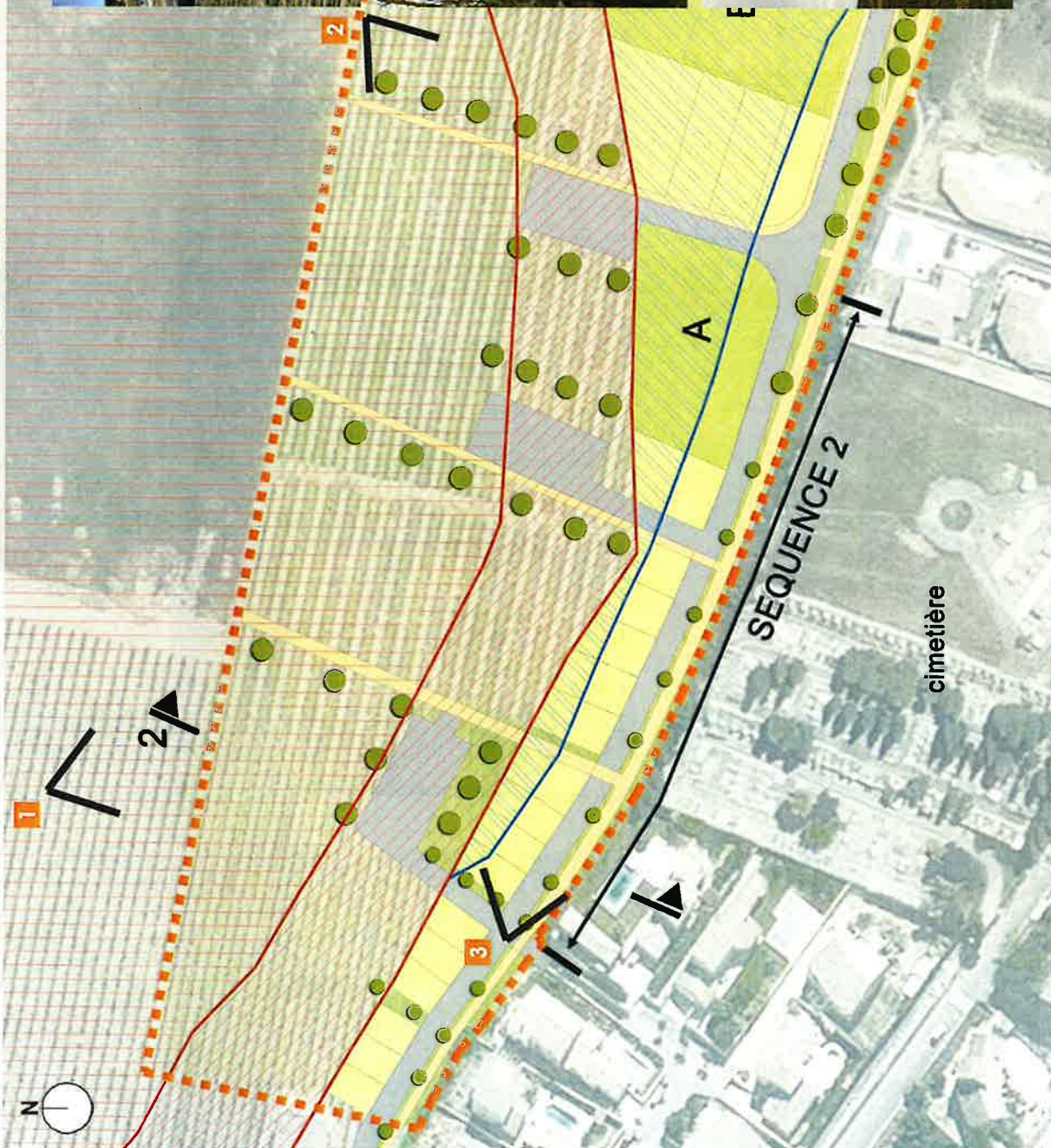


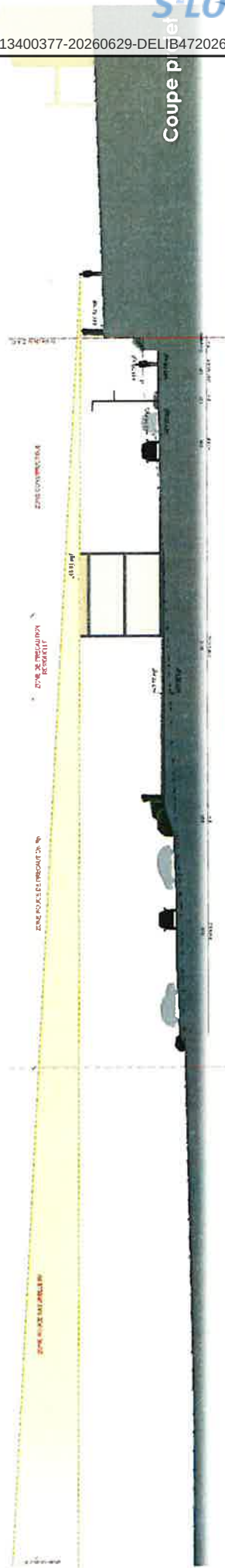
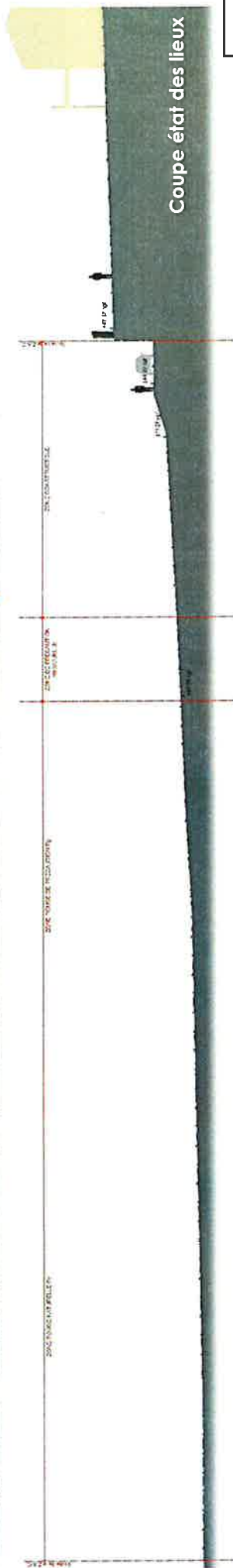
SÉQUENCE 1





SEQUENCE 2





Envoyé en préfecture le 03/07/2026

Reçu en préfecture le 03/07/2026

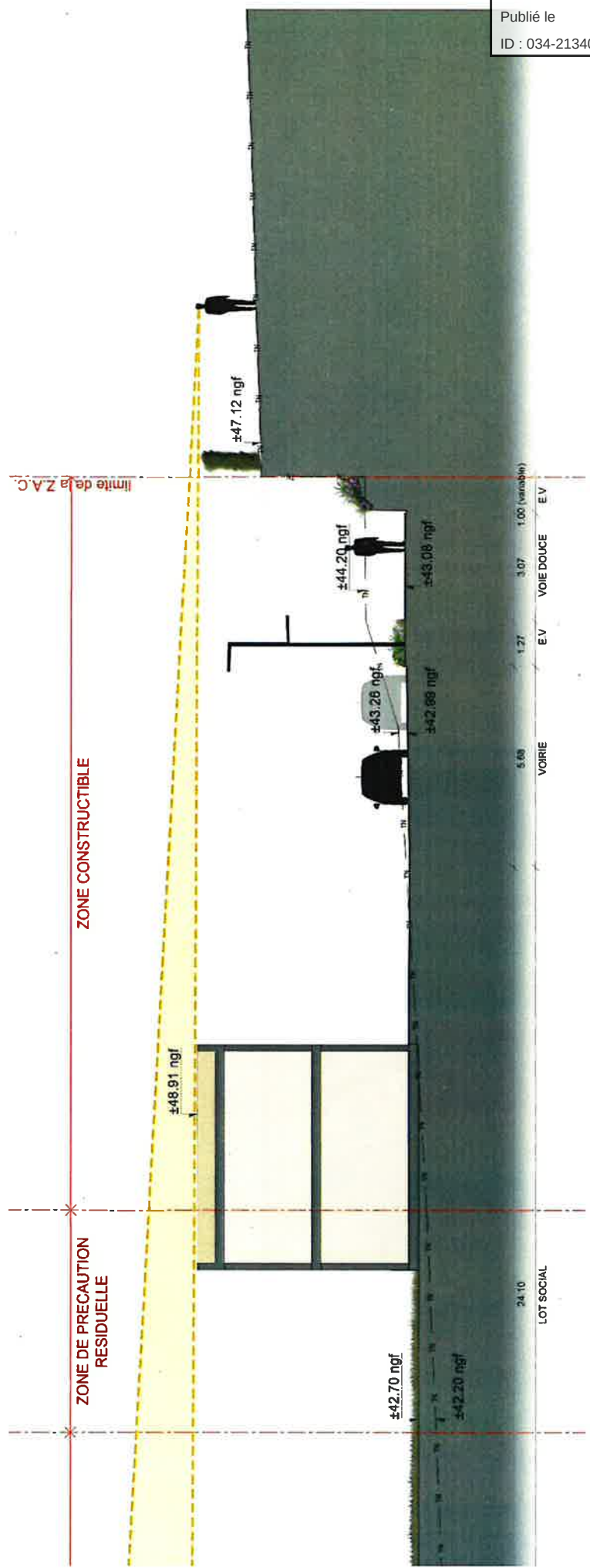
Publié le

ID : 034-213400377-20260629-DELIB472026-DE

S²LOW

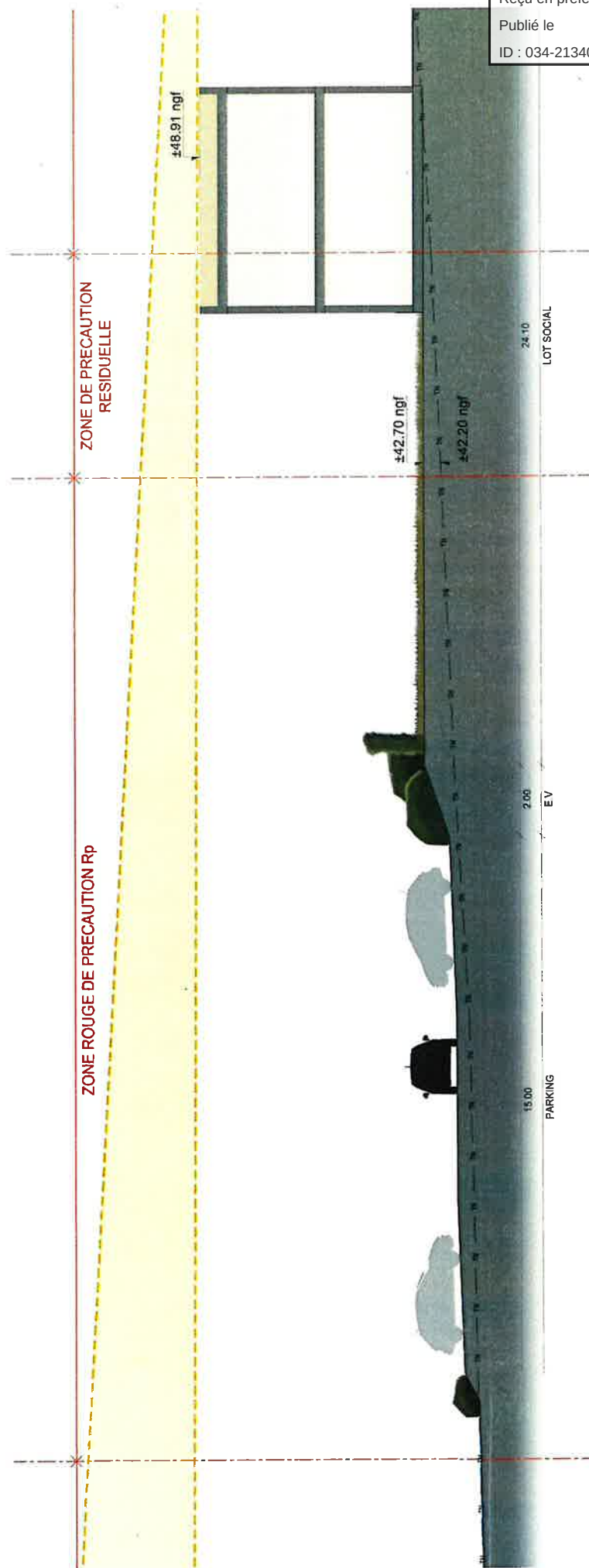


SÉQUENCE 2



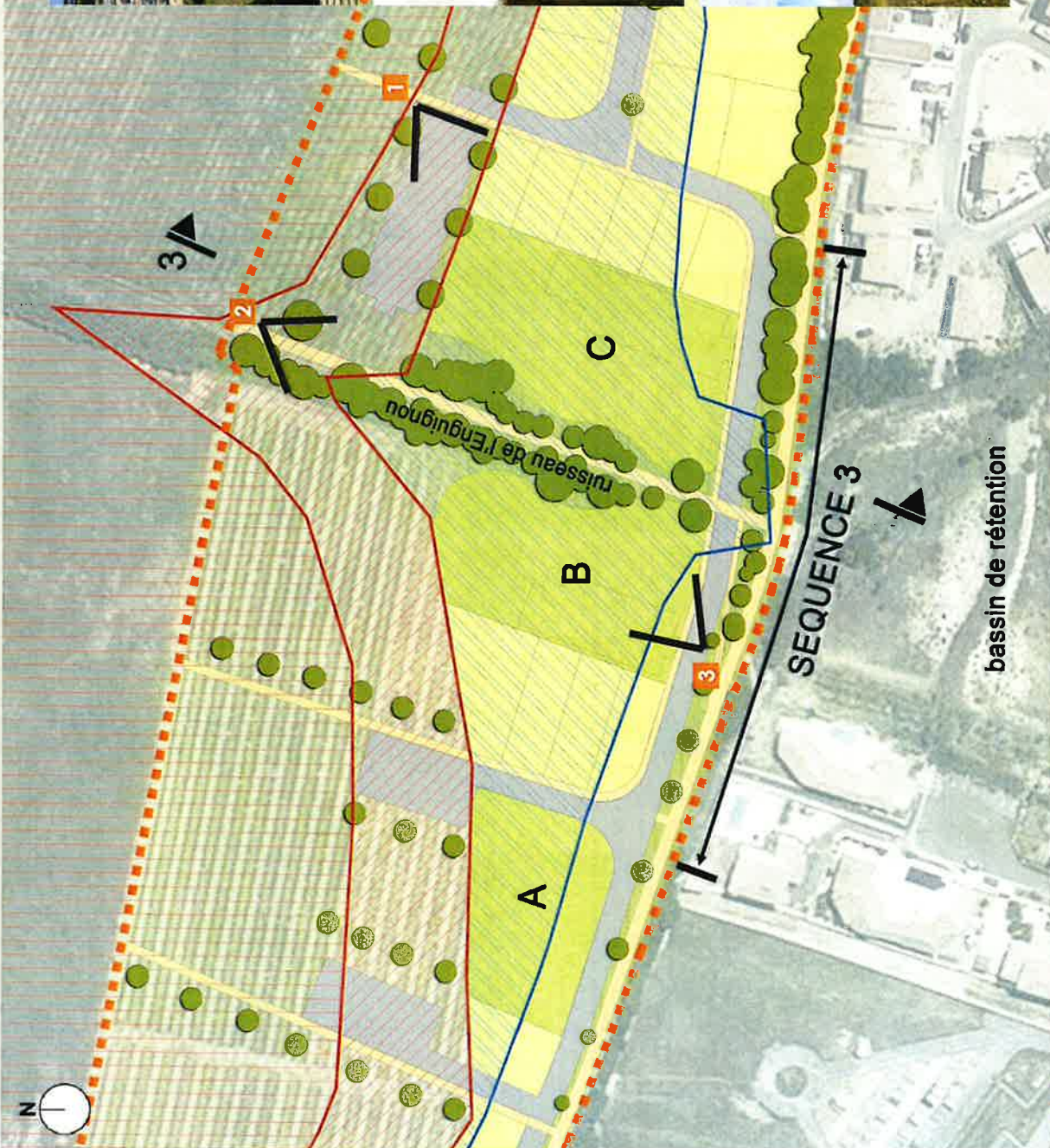


SÉQUENCE 2





SEQUENCE 3



SEQUENCE 3





ZONE D'AMENAGEMENT

ZONE DE PROTECTION

Plan de zonage
à l'échelle de 1:500
le 03/07/2026



ZONE D'AMENAGEMENT

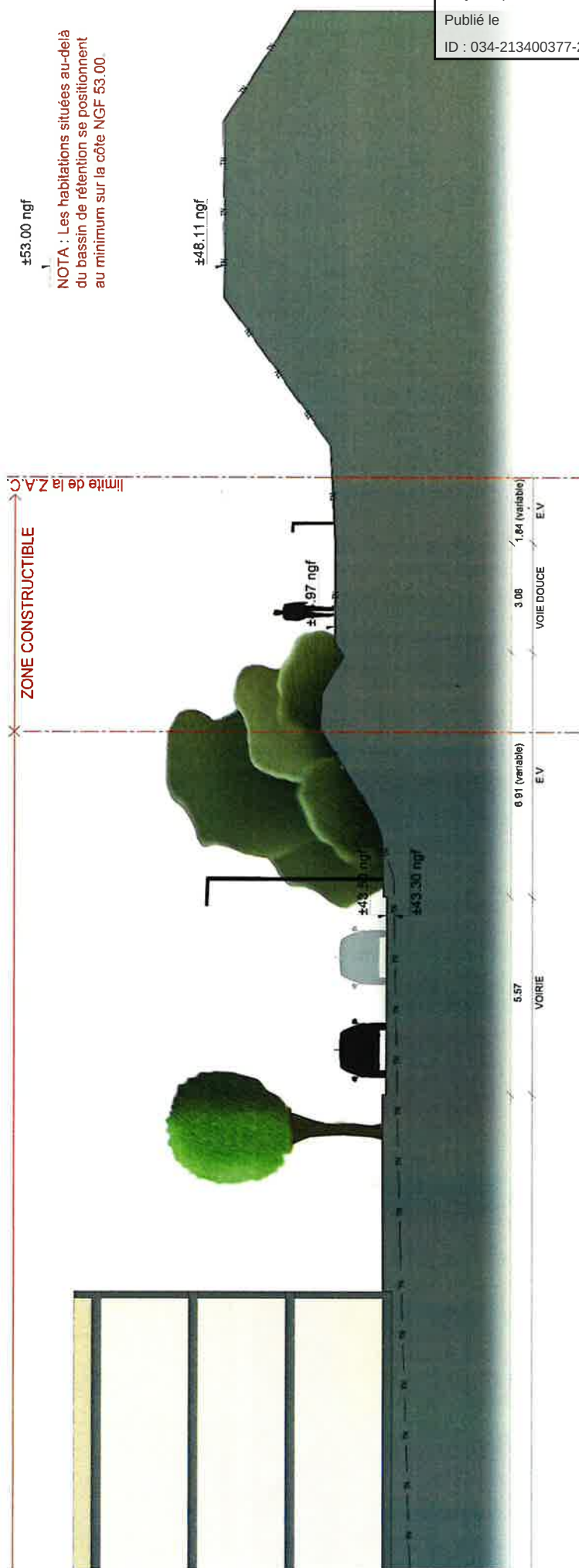
ZONE DE PROTECTION

Plan de zonage
à l'échelle de 1:500
le 03/07/2026



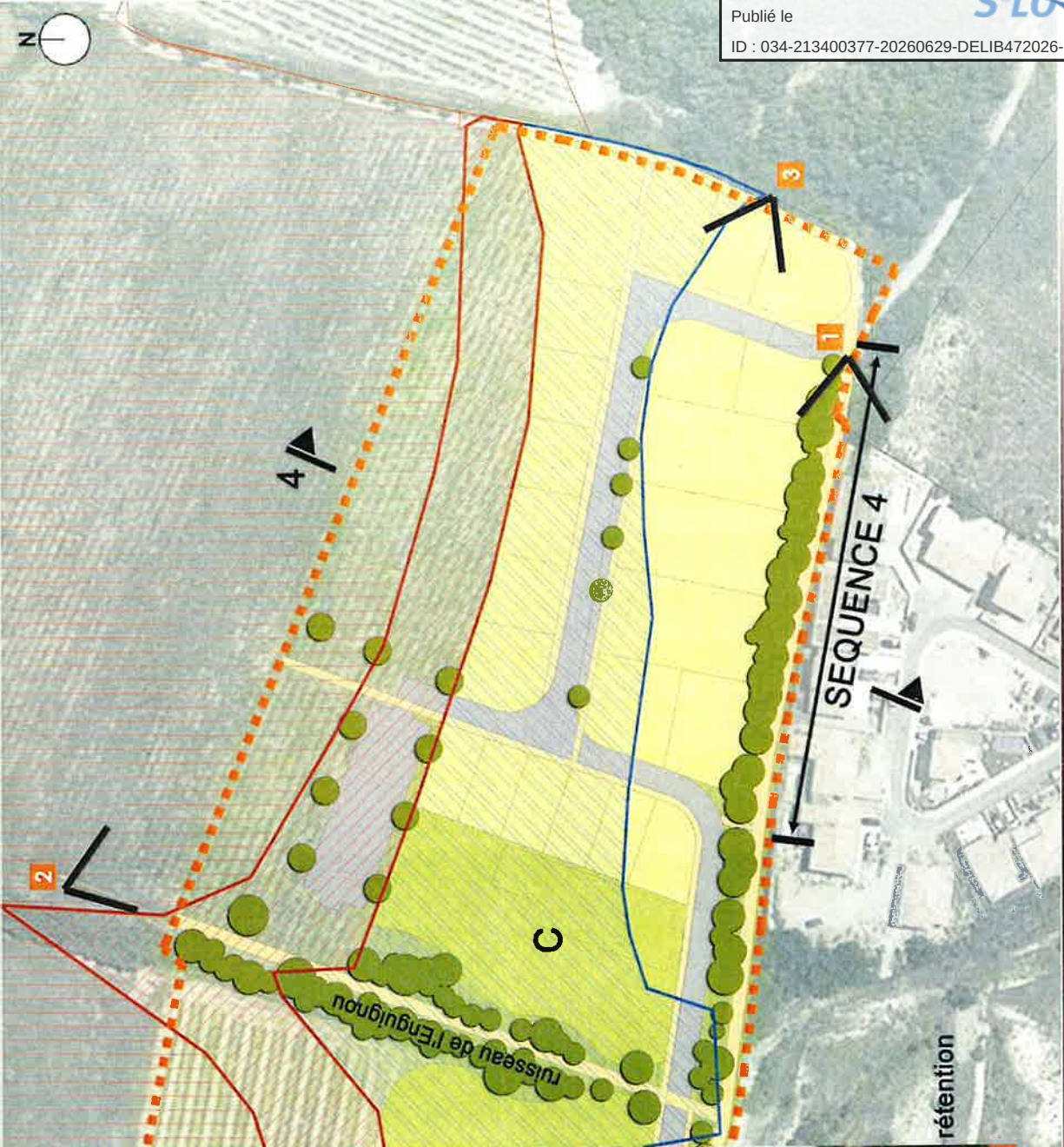


SÉQUENCE 3



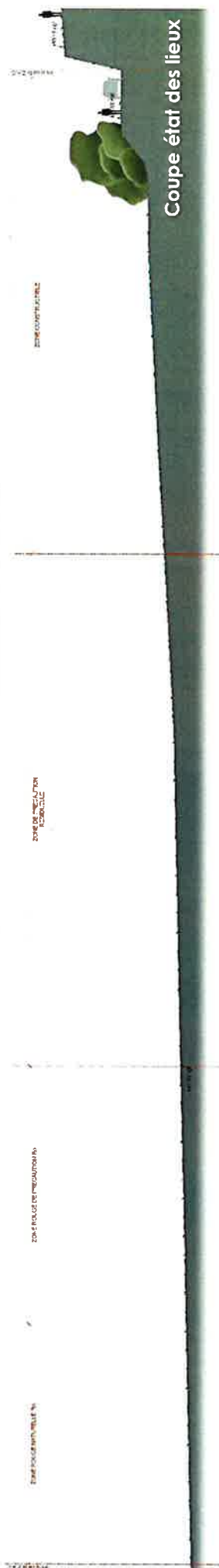


SÉQUENCE 4

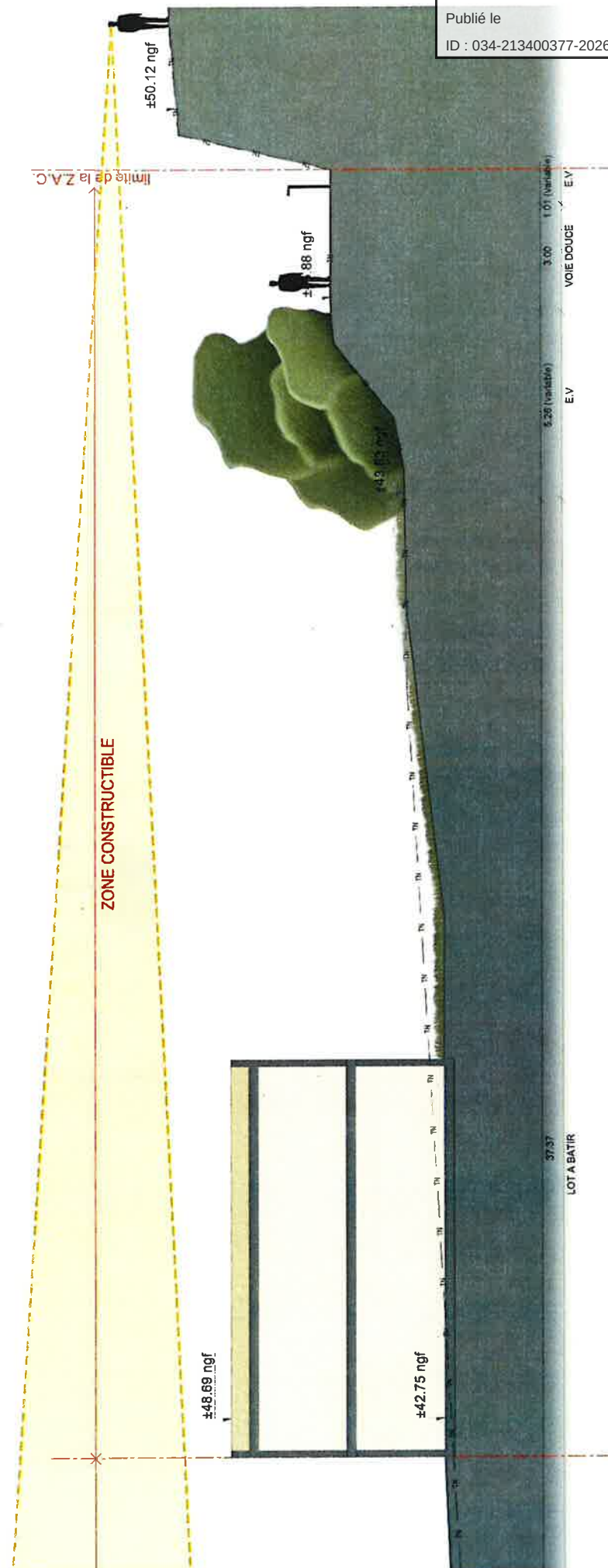


SÉQUENCE 4



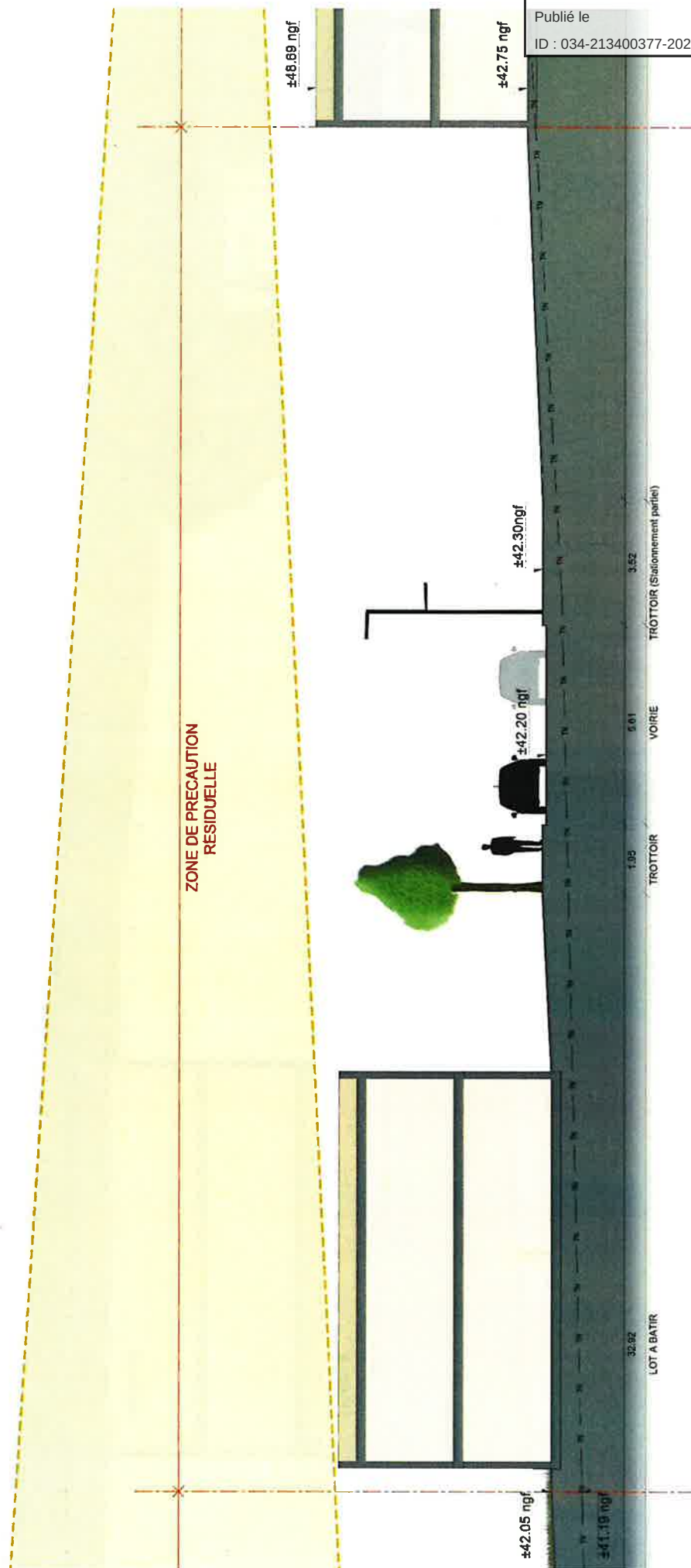


SÉQUENCE 4





SÉQUENCE 4





EXEMPLES DE RÉALISATIONS D'AMÉNAGEMENTS



Aire de jeux pour enfants à Villeneuve-lès-Maguelone



Liaison douce à Joux-le-Moutier



Exemple de liaison douce



EXEMPLES DE RÉALISATIONS DE STATIONNEMENTS





EXEMPLES DE RÉALISATIONS DE LOGEMENTS



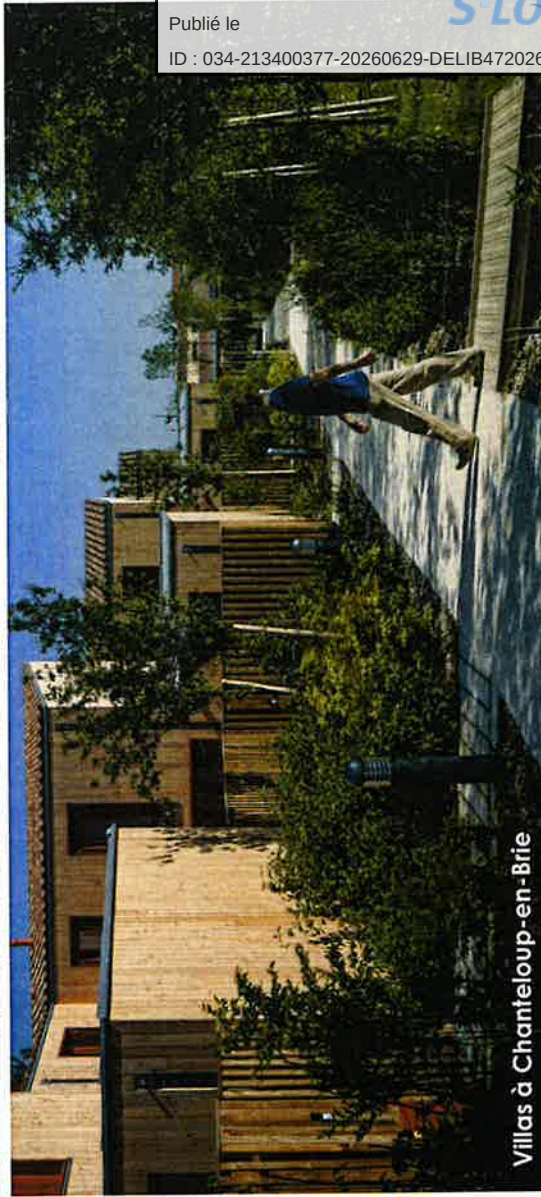
Logements collectifs à Bayonne



Éco-quartier à Ivry-sur-Seine



Villas en bande



Villas à Chanteloup-en-Brie



Commune de Boujan-sur-Libron – ZAC de la Plaine

EXEMPLES DE RÉALISATIONS DE BASSINS DE RÉTENTION AMÉNAGÉS



Bassin de rétention à Lannilis



Bassin à Lyon



Bassin aménagé à Sermange

Envoyé en préfecture le 03/07/2026

Reçu en préfecture le 03/07/2026

Publié le

ID : 034-213400377-20260629-DELIB472026-DE

S²LOW

urbanisme
architecture
aménagement

OM
LB

Envoyé en préfecture le 03/07/2026

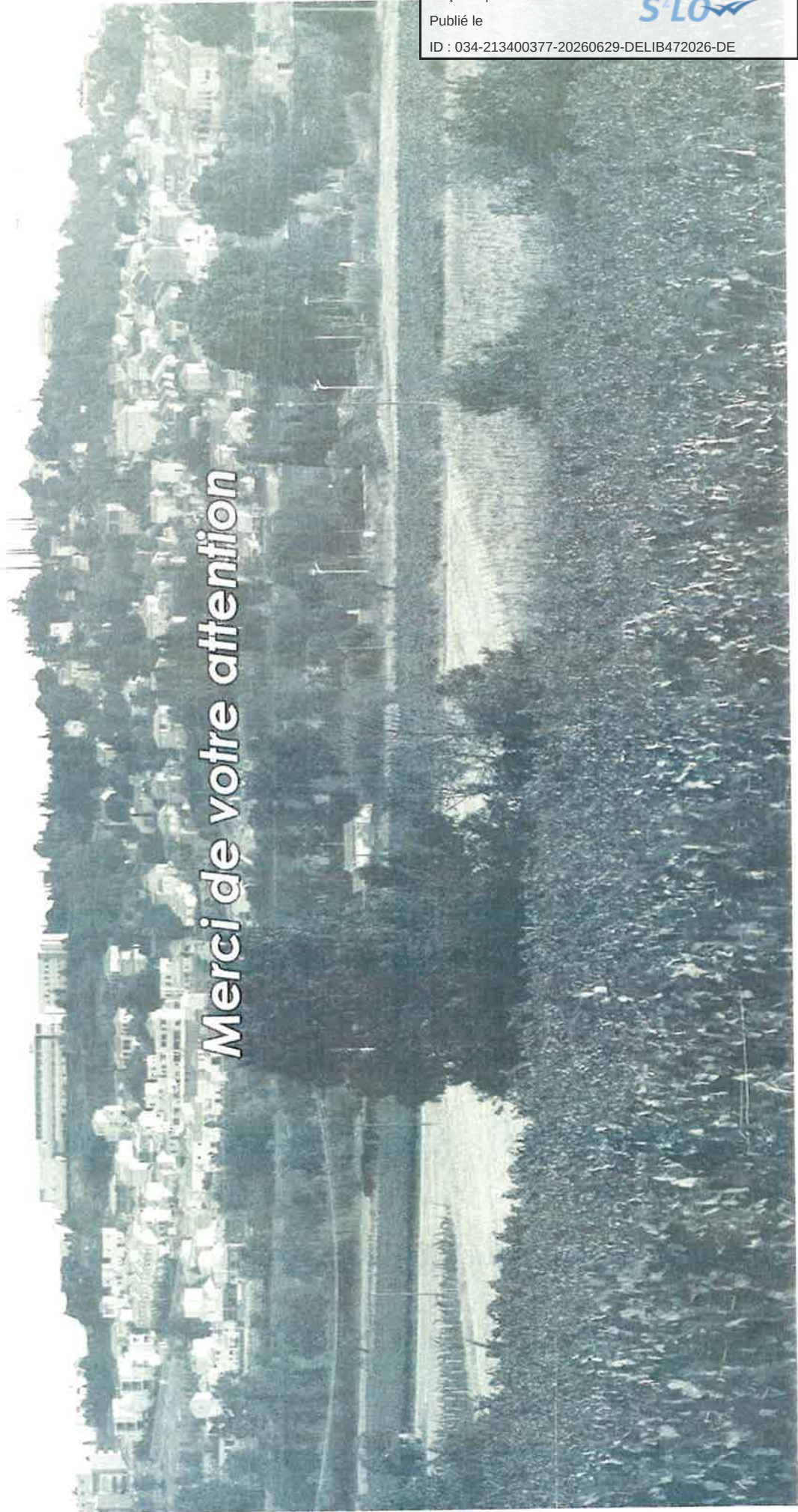
Reçu en préfecture le 03/07/2026

Publié le

ID : 034-213400377-20260629-DELIB472026-DE



Merci de votre attention



DOSSIER :

AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA PLAINE PROCEDURE DE ZAC

Compte rendu de la réunion publique du jeudi 27 avril 2017

Étaient présents :

Monsieur le Maire, Gérard ABELLA et des Elus
 Mesdames Julie BUNS et Laurence MARTY, Architectes - Urbanistes OMLB architecture
 Madame Karine JACQUET, Bureau d'étude environnement - Cabinet Barbanson Environnement
 Ainsi qu'une quarantaine d'habitants

L'objet de cette réunion était de présenter aux habitants l'avancement des Etudes du secteur de la Plaine.

Depuis le début de l'année 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 est déjà aujourd'hui bien engagé. Des échanges avec les Services de l'Etat sont en cours. Dès cette étude finalisée, elle fera de même l'objet d'une présentation par le chargé d'opération.

La réunion publique s'est tenue le jeudi 27 avril 2017 à la salle des fêtes de la commune. Architectes - Urbanistes du projet, Mmes Laurence MARTY et Julie BUNS du cabinet OMLB ont présenté l'étude selon les sujets suivants, en compagnie de Mme Karine JACQUET du BET BARBANSON :

1 – ASPECT REGLEMENTAIRE ET LEGISLATIF

En premier lieu, quelques rappels ont été exposés :

- Rappel de la date de la délibération du CM du 9 juillet 2015 prescrivant l'aménagement du secteur de la Plaine sous la forme d'une procédure de ZAC et définition des modalités de la concertation
- Historique de cette zone lors de l'élaboration du PLU approuvé en septembre 2013, et de l'OAP définie par l'ancienne Municipalité, ainsi que le permis d'aménager octroyé
- Volonté de la nouvelle Municipalité de maîtriser le développement de son territoire et d'utiliser une procédure de ZAC.

Ensuite, Laurence MARTY a comparé la procédure de ZAC à celle du Lotissement :

- | ZAC | PA |
|--|--|
| → Initiative publique (commune, SEM) | → Personne publique ou privé (fréquemment) |
| → Aménager un quartier | → Diviser une propriété foncière pour terrains à bâtir |
| → Projet réfléchi au sein de la collectivité | Succes° de PA ou PC groupé |
| Transparence grâce à la concertation | → Pas de concertation |
| → Maîtrise foncière pas nécessaire | → Obligation de lotir uniquement si la totalité du foncier en propriété ou en compromis de vente |
| • Capacité d'utiliser une DUP | |
| • Possibilité sursis à statuer | |
| → Maîtrise de la mixité des populations, Formes urbaines | → Peu de maîtrise sur les programmes envisagés |
| → Possibilité d' exonération de la TLE | → La TLE s'applique |
| → Bénéfice dégagé restitué à la collectivité | → Bénéfice au profit de l'aménageur |

Puis ont été développées les étapes et les documents d'une procédure de ZAC, ainsi que la partie urbanisme réglementaire avec les préconisations et les 6 axes du SCot du Biterrois et les objectifs de l'OAP, à respecter, notamment :

- La réalisation d'un minimum de 25% de logements sociaux,
- La préservation de cônes de vision vers le Libron et des continuités écologiques,
- L'aménagement d'espaces paysager en limite Nord,
- Le souhait de réaliser un éco quartier

Il faut noter, qu'après l'approbation du dossier de création et du bilan de la concertation, un choix devra être fait afin de définir si la ZAC sera réalisée par la collectivité : en régie, ou si une consultation avec publicité dans la presse sera engagée pour désigner un aménageur : ZAC en concession d'aménagement.

2 – ANALYSE DU TERRITOIRE

Cette partie de l'exposé compte plusieurs documents d'analyse du site :

- La carte sur la topographie avec ses courbes de niveaux et ses différentes couches de couleur a permis d'appréhender le contexte en présence.
Un travail de coupes transversales a conduit à démontrer les différences altimétriques importantes entre la zone existante en amont, en limite Sud et la zone du projet.
Cet état de fait permet ainsi d'exprimer la volonté affichée de conserver des cônes de vision sur le grand paysage depuis les secteurs existants vers le Libron, mais aussi depuis la zone à aménager. A cela s'ajoute l'analyse des traces naturelles, des cheminements ainsi que des continuités servant de guides pour le futur aménagement.
- La zone est impactée par le PPRI, approuvé le 31 mai 2016. Trois zones sont identifiées dans le périmètre de la ZAC : une zone rouge naturelle Rn et une zone rouge de précaution Rp où toutes constructions sont interdites. Une troisième zone de précaution résiduelle Z1 sur la limite Sud permet la réalisation de constructions sous certaines conditions : la nécessité de s'implanter à un minimum de +50 cm/ TN avec un vide sanitaire. Réalisation de clôtures ne créant pas d'obstacle pour permettre l'écoulement des eaux. Mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation en raison de 120 litres de rétention/m² imperméabilisé : élément pris en considération dans le dossier loi sur l'eau en cours.
- Une partie de la ZAC se situe dans le Périmètre des 500 m de Protection des Monuments Historiques (PPMH), liée au Château de Libouriac inscrit à l'inventaire du Patrimoine (monuments historiques).
- Une carte de la typologie urbaine illustre la densité des espaces bâtis et son organisation, mais aussi positionne les espaces de respiration avec le bassin de rétention du lotissement communal et le cimetière, implantés en limite Sud de la ZAC, le long du chemin rural n°37

3 -- LES DONNEES ENVIRONNEMENTALES

La partie liée à l'environnement a été présentée par Mme Karine JACQUET du BET Environnemental Cabinet Barbanson Environnement. Des plans issus de l'étude d'impact ont été exposés. On y retrouve les éléments suivants :

- Carte définissant les milieux naturels du site, comptant : des friches, des vignes, des fossés, des haies, des chênaies vertes et le bassin de rétention,
- Carte des fonctionnalités écologiques rapprochées exprimant la présence des corridors écologiques dont la ripisylve du Libron et le ruisseau de l'Enguignou, et de quelques friches d'intérêt comme zone refuge,
- Une présentation succincte de la faune et de la flore (présentation par groupe biologique traité : flore, insectes, amphibiens, reptiles, chiroptères et avifaune),
- Carte des enjeux écologiques où une partie en limite Sud-Est est repérée avec des enjeux élevés en raison de la présence du bois de Libouriac,
- Une présentation succincte des impacts attendus au regard de la biodiversité relevée localement et la nécessité de trouver des mesures pour éviter, à défaut réduire ces impacts (première partie du tryptique ERC : Eviter Réduire Compenser).

- Cartes des différentes mesures d'atténuation d'impact préconisées, et validées par la commune, pour limiter les impacts attendus : la localisation d'éléments à préserver (linéaire boisé en limite sud-est du projet - implique un décalage de la voirie), le calendrier d'intervention à respecter pour les premiers travaux sur la ZAC (arrachage des vignes et premiers terrassements), la transparence des clôtures à préserver pour permettre le passage de la petite faune (type Hérisson d'Europe), la nécessité de limiter les éclairages (les éviter dans la partie est) et de n'utiliser que des éclairages limitant la pollution lumineuse, la possibilité de transplanter une plante (Aristolochie à nervures peu nombreuses), le fait d'être particulièrement vigilant sur le risque de propagation d'espèces invasives (présentes sur site) lors des travaux et la nécessité de bien baliser le chantier pour qu'il n'y ait pas de débordement sur les milieux alentour.
- Quelques mesures d'accompagnement ont également été proposées pour permettre de rendre les zones délaissées par le projet les plus favorables possibles à la biodiversité (secteurs au nord) et pour rendre les bassins prévus sur le projet les plus attractifs pour la faune, comme les amphibiens. Pour finir, des préconisations ont été données sur les espèces végétales à utiliser pour les plantations, en évitant les espèces dites invasives.

L'ensemble de ces éléments sont importants dans le cadre du futur aménagement de la ZAC de la Plaine, car ils nous guident sur certains choix à réaliser. La volonté de préserver le site pour en faire un éco quartier est ESSENTIELLE. Comme mentionné, ces mesures ont été validées par la commune et permettent de considérer les impacts écologiques résiduels comme faibles à très faibles, tout groupe confondu. Notons que le risque de destruction d'individus d'espèces protégées a, quant à lui, grâce aux mesures préconisées, été considérées comme très faible à nul, tout groupe confondu. Au regard des mesures validées et du caractère relativement anthropophiles des espèces patrimoniales notées localement (espèces qui devraient pouvoir se maintenir localement, une fois les aménagements en place), aucune mesure de compensation écologique ne s'est avérée nécessaire.

4 – LE PROJET DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Après l'études de 2 scénarii présentés aux Elus, le plan de masse en cours, a été exposé par Mme BUNS du cabinet OMLB Architecture. Elle a présenté le travail en cours. La configuration du site bordé au Sud par le chemin rural n°37, au Nord par une zone naturelle composée de vignes et de friches, la présence du ruisseau de l'Enguignou collectant les eaux en amont pour les diriger vers le Libron, les zones boisées, tous ces éléments guidant nos propositions d'organisation.

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 ces derniers peuvent être réalisés dans tous les espaces. Ils peuvent se caractériser par des villas en bande comme dans un ou des « petits collectifs ». La hauteur maximum sera R+2, conformément à l'OAP et au PLU du secteur.

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. S'y ajouteront les données de l'étude d'impact. Les zones rouges non constructibles permettront aussi de proposer de grands espaces de jardins privatifs en prolongement des habitations.

En termes de surfaces et de logements :

- Surface du périmètre de la ZAC : 5,5 ha
- Les zones rouges Rn et Rp : environ 50% de la surface totale
- Zone à aménager Z1 : 50% restant, soit environ 2,8 ha
- Réalisation d'un maximum de 130 logements avec 25% de logements sociaux soit 33 logements

La programmation d'équipements publics prévoit : des espaces paysagers, un parcours santé, une aire jeux, des jardin partagés, ...

Les aménagements ont été scindés en 4 séquences, définis selon leurs différentes configurations topographique et morphologique. Chaque séquence a été détaillée afin de mettre en évidence la conservation des vues depuis les habitations existantes.

Enfin, des exemples de réalisations ont été projetés afin de montrer les orientations possibles en termes d'aménagement mais également d'habitat.

LE DEBAT ET LES QUESTIONS ABORDEES

- *Le toit terrasse est-il une obligation ?*

Non, il peut y avoir des toitures en pente à condition de respecter les limites de hauteur qui seront fixées.

- *Quelle hauteur fait environ un R+2 ?*

Un R+2 fait environ 9,00 mètres de haut.

- *Selon le PLU, à terme une voie de contournement devait être mise en place, qu'en est-il ?*

Cette voie de contournement n'appartient plus au PLU actuel, le projet de cette voie a été abandonnée.

- *Comment les véhicules circulent-ils ? Quels sont les entrées et sorties de la ZAC ?*

La circulation s'effectue depuis le chemin actuel n°37 avec une voie à double sens de 5,5 m de large. Les usagers pourront sortir éventuellement par le chemin rural menant au Château de Libouriac. La voie de desserte se raccorde sur les voies existantes. A cette voie de circulation sera adossée des bandes végétales et une circulation douce.

- *Combien de véhicules par jour avez-vous prévu ?*

Nous n'avons pas les données nécessaires pour répondre à cette question.

- *Que devient le chemin existant ?*

Son profil est travaillé afin de le rendre accessible au PMR, il deviendra une voie douce (cycles + piétons).

- *Y'a-t-il un calendrier prévisionnel ?*

A ce stade, nous n'avons pas de calendrier prévisionnel mais nous pouvons vous dire que le dossier de création sera fait dans les prochains mois. Les travaux se feront d'ici quelques années.

- *Intervention d'un Monsieur interpellant Monsieur le Maire sur le non-respect de son programme de campagne électorale au sujet de la suppression du lotissement de la Plaine.*

Le Maire n'avait à l'époque pas l'ensemble des éléments dont le PPRI. Il était opposé au projet et a fait supprimer le permis d'aménager envisagé par le lotisseur GGL. L'évaluation plus précise des risques liés à la montée des eaux du Libron lui a prouvé qu'il était possible de construire mais sous condition sur ce site de la Plaine.

- *Un autre Monsieur, évoque les qualités du projet mais qui selon lui ne devrait pas avoir lieu ici. Il note également la grande similitude avec l'ancien projet refusé par Monsieur le Maire.*

Les changements sont visibles sur différents points : économie d'argent, sécurité, respect des environs et des habitants, concertation avec les habitants, qualité de l'aménagement, prestations en termes d'équipements publics.

- *Un habitant fait état d'un mail envoyé par Monsieur le Maire disant : « il n'y aura pas de construction à la Plaine. »*

Le Maire évoque la suppression du permis d'aménager prévu auparavant. Mais la définition du nouveau PPRI, approuvé en août 2016 par les services de l'Etat, a changé la donne. Une zone à urbaniser a été définie en respectant la montée des eaux.

- *Pouvons-nous nous fier aux scénarii présentés dans le bulletin municipal ?*

Oui, vous pouvez y voir quelques changements puisque le projet est en pleine évolution. Nous avons travaillé les continuités végétales et piétonnes tout en préservant les cônes de visibilité depuis les habitations limitrophes.

- *Savez-vous que le PPRI est en cours de procédure suite à un recours ?*

Nous nous appuyons sur les données de l'Etat. Le PPRI a été approuvé par les services de l'Etat en août 2016.

- *Pourquoi disposer les logements collectifs sociaux au pied du bassin de rétention ?*

Les logements collectifs sont implantés ici selon l'OAP. Les logements collectifs ne seront pas forcément des logements sociaux. A ce stade l'emplacement des logements sociaux n'a pas été défini.

- *Pouvez-vous réglementer les futures constructions en lot libre ?*

Oui, un règlement sera mis en place, des réglementations sur les hauteurs seront définies. Des prescriptions architecturales et paysagères devront également être respectées suivant un cahier des charges. Les permis de construire seront visés par l'architecte coordinateur de la ZAC.

- *Avez-vous pris connaissance de la carte d'hydro morphologie ?*

Le PPRI prend en considération toutes les données liées à l'hydraulique.

- *Comment empêcher la montée des eaux ? Avec des remblais ?*

Le terrain naturel sera adapté dans la zone Z1, en partie remblayé pour créer les accès des lots tout en respectant la cote +50cm minimum par rapport au terrain naturel en zone de précaution, conformément au PPRI. Des vides sanitaires pourront être créés. Les planchers seront à 50 cm au-dessus du terrain naturel au minimum (d'après réglementation du PPRI).

- *Y'aura-t-il des jardins familiaux ?*

Selon l'OAP, nous devons intégrer des jardins communs qui seront partagés par les futurs habitants.

- *Une dame résidant en amont interroge : pouvez-vous baisser le nombre de logements à 80 par exemple et réaliser des constructions en RDC sur la bande allant du hangar agricole jusqu'au cimetière ?*

Il est difficile de modifier l'objectif en termes de logement puisqu'il est fixé par l'OAP à 130 logements maximum. A ce stade, l'équilibre de la ZAC définissant plus précisément le nombre de logements n'est pas établi.

- *Quels seront les tailles des parcelles ?*

Elles pourront osciller entre 150 et 800 mètres carrés afin d'avoir une mixité urbaine. L'objectif est de disséminer les logements sociaux au sein de la ZAC et de favoriser la mixité sociale.

A VENIR

Elaboration du dossier de création qui sera mis à disposition dans le registre prévu à cet effet en mairie. 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 27 avril 2017